



94



Décision CA PARIS ???? 26/10/1979

Parties MINISTERE PUBLIC / GONZALES

Publication Inédit

Commentaire



95



Décision	CASS CIV 3	29/10/1986
antérieure	CA VERSAILLES 1	17/04/1985

Parties	/
Publication	Inédit

Commentaire



96



Décision CA PARIS 23 B 24/09/1986

Parties SDC 135 RUE DE L'UNIVERSITE / CHEMORIN
Publication Inédit

Commentaire



97
**



Décision CA TOULOUSE 21/01/1988

Parties SDC 13 RUE GAUTHEY / COPROR
Publication Inédit

Commentaire



98



Décision CA PARIS 23 A 14/06/1983

Parties SDC 75 RUE DE SAUSSURE / REBUFFEL

Publication Inédit

Commentaire



99
**



Décision CA PARIS 16 A 18/03/1987

Parties BOURDANTON / SCP
Publication Inédit

Commentaire



100
*



Décision CA PARIS 08/12/1986

Parties SDC 6 RUE PERCHAMPS / DESCAMPS
Publication Inédit

Commentaire



101



Décision CA PARIS 23 A 29/04/1987

Parties SDC RESIDENCE LAFAYETTE / DEVAUX

Publication Inédit

Commentaire



102



Décision CASS CIV 3 10/11/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



229



Décision CA PARIS 23 B 04/06/1987

Parties SDC 32 RUE WASHINGTON / ZIELINGER

Publication Inédit

Commentaire



293



Décision TI NEUILLY SUR SEINE 08/04/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



689



Décision TGI PARIS 28/02/1984

Parties /
Publication ADM AOÛT 84 2e DECISION

Commentaire



1381



Décision CA PARIS 22/01/1968

Parties /
Publication RL 68 432

Commentaire



1627



Décision	CA ORLEANS (Aud Sol)	09/04/1987
antérieure	CASS CIV 3	25/01/1984
postérieure	CASS CIV	04/01/1989
Parties	SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD	
Publication	Inédit	

Sur pourvoi contre arrêt d'Orléans

Commentaire



1628



Décision CA PARIS 20/06/1988

Parties SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD
Publication Inédit

Commentaire



1815



Décision CASS CIV 3 03/10/1969

Parties /
Publication D 70 SOMM 75

Commentaire



1831



Décision CASS CIV 25/02/1971

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1945



Décision CASS CIV 3 05/07/1989
antérieure CA AIX 03/12/1987

Parties SDC 41 RUE DE LA REPUBLIQUE / CABINET ALBERT I
Publication Inédit

Commentaire



1947



Décision	CASS CIV 3	20/06/1989
antérieure	CA GRENOBLE	18/05/1987

Parties	/ DE PALMA
Publication	Inédit

Commentaire



1953



Décision	CASS CIV 3	24/05/1989
antérieure	CA PARIS	25/05/1987

Parties	BIDAUT / SAFRU
Publication	Inédit

Commentaire



1954



Décision	CASS CIV 3	18/05/1989
antérieure	CA PARIS	12/01/1988

Parties	SDC 3/5 RUE GABRIEL PERI / ROTH
Publication	Inédit

Commentaire



1955



Décision	CASS CIV 3	03/05/1989
antérieure	CA PARIS	19/05/1987

Parties	SDC 185 RUE DE BERCY / MILH
Publication	Inédit

Commentaire



1956



Décision CASS CIV 3 03/05/1989
antérieure CA AIX 09/06/1987

Parties SDC RESIDENCE LE GRAND PAVOIS / SCI 314 AV DU PRADO
Publication Inédit

Commentaire



1957



Décision	CASS CIV 3	03/05/1989
antérieure	CA PARIS	18/06/1987

Parties	CHAUVIN / DHULSTER
Publication	Inédit

Commentaire



1959



Décision	CASS CIV 2	01/03/1989
antérieure	CA BASTIA	25/11/1986

Parties	SDC RESIDENCE LA GLACIERE / CAPDEVIELLE
Publication	Inédit

Commentaire



1961



Décision	CASS CIV 3	15/02/1989
antérieure	CA VERSAILLES	12/01/1987

Parties	STOPPA / SCI LES TERRASSES DE ROBINSON
Publication	Inédit

Commentaire



1962



Décision CASS CIV 3 15/02/1989
antérieure CA PARIS 02/07/1987

Parties SDC 60 RUE GENERAL LECLERC / SCI LECLERC BILLANCOURT
Publication Inédit

Commentaire



1963



Décision	CASS SOC	12/01/1989
antérieure	CA ST DENIS REUNION	14/05/1986

Parties	SDC LE BELVEDERE / GIAMBRONNE
Publication	Inédit

Commentaire



2192



Décision CA BORDEAUX 10/02/1987

Parties /
Publication JURISDATA 040549

Commentaire



2402



Décision	CASS SOC	21/12/1989
antérieure	CA PAU	09/10/1986
Parties	RUBIO /	
Publication	Inédit	

Commentaire



2498



Décision

11/04/1972

Parties /
Publication D 73 134

Commentaire



2500



Décision

TGI LYON

28/06/1972

Parties /

Publication JCP 73 17418

Commentaire



2570



Décision CASS CIV 3 15/01/1975

Parties /
Publication BULL 75 3 11

Commentaire



2582



Décision CA PARIS 01/03/1974

Parties /
Publication JCP 77 18740 NOTE ATIAS JOURN NOT 78 26

Commentaire



2590



Décision CA PARIS 12/02/1976

Parties /
Publication RTDC 77 351 NOTE GIVERDON JCP 77 138
D 77 IR 42

Commentaire



2615



Décision

03/06/1975

Parties /
Publication GP 09/05/78 VOIR TQ 76 79

Commentaire



2636



Décision

14/04/1977

Parties /
Publication D 78 IR 404

Commentaire



2672



Décision CASS CIV 3 21/05/1978

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2674



Décision

30/05/1978

Parties

/

Publication

D 79 17 NOTE SOULEAU

Commentaire



2684



Décision CA PARIS 14 B 02/11/1978

Parties /
Publication D 79 IR 126

Commentaire



2687



Décision CA PARIS 23 B 22/09/1978

Parties /
Publication D 79 IR 127

Commentaire



2763



Décision TGI TOULOUSE 1 24/03/1980

Parties /
Publication JCP 81 19654 NOTE PUILL

Commentaire



2768



Décision CA PARIS 8 02/07/1980

Parties /
Publication D 81 IR 403 NOTE GIVERDON

Commentaire



2816



Décision CASS CIV 3 10/06/1981

Parties /
Publication D 82 IR 290 NOTE GIVERDON

Commentaire



2820



Décision CA PARIS 23 B 24/07/1981

Parties /
Publication D 82 IR 440 NOTE GIVERDON

Commentaire



2822



Décision CA PARIS 15 01/10/1981

Parties /
Publication D 82 IR 163

Commentaire



2823



Décision CA PARIS 15 01/10/1981

Parties /
Publication D 82 IR 163

Commentaire



2839



Décision CA PARIS 23 B 29/06/1982

Parties /
Publication D 83 IR 461 NOTE GIVERDON

Commentaire



2981



Décision CA PARIS 23 B 20/06/1985

Parties /
Publication D 85 IR 431 NOTE GIVERDON

Commentaire



2982



Décision CA PARIS 23 B 21/06/1985

Parties /
Publication D 85 IR 424 NOTE GIVERDON

Commentaire



2993



Décision CA PARIS 23 B 21/05/1986

Parties /
Publication D 86 IR 287

Commentaire



3739



Décision CASS CIV 3 29/05/1970

Parties /

Publication JCP 70 II 16479 D 71 SOMM 6

Commentaire



3752



Décision CASS CIV 3 29/02/1968

Parties /
Publication AJPI 69 25 NOTE BOUYEURE

Commentaire



3967



Décision

CA AIX

01/02/1983

Parties

/

Publication

BULL AIX 83 1 41

Commentaire



5750



Décision CASS CIV 3 08/04/1998

Parties /

Publication LOY COP juil 1998 202 Note Vigneron

AJDI 1998 625 Note Capoulade

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



5841



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



5988



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6029



Décision

Parties /

Publication

Commentaire



6046



Décision CA PARIS 23 16/12/1999

Parties /
Publication LOY COP 2000 98

Commentaire



6047



Décision CA PARIS 11/02/1999

Parties /
Publication LOY COP 1999 199

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6099



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6123



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6133



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6145



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6187



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6226



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6256



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6281



Décision

Parties /

Publication

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



6291



Décision

Parties /

Publication

Commentaire



6380

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
NÉCESSITÉ DU CONTRADICTOIRE RÉFÉRÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

02/07/1986

Parties MINISTERE PUBLIC / GONZALES

Publication Inédit

GP 87 1 SOMM NOTE SOULEAU

Commentaire



6381

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE



Décision

CASS CIV 3

02/07/1986

Parties MINISTERE PUBLIC / GONZALES

Publication Inédit

GP 87 1 SOMM NOTE SOULEAU

Commentaire



6379

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
CARENCE DU SYNDIC
NÉCESSITÉ DU CONTRADICTOIRE RÉFÉRÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 02/07/1986

Parties MINISTERE PUBLIC / GONZALES

Publication Inédit GP 87 1 SOMM NOTE SOULEAU

Commentaire



1068
a

ABANDON
FACULTÉ D'ABANDON FIGURANT AU RÈGLEMENT
EXERCICE PAR LE PROMOTEUR SUR UN LOT LOGE
ABANDON TACITE



Décision	CA PARIS 23 B	03/03/1989
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	26/06/1991
Parties	SDC 92 RUE ST LAZARE / STE CENTRES COMMERCIAUX	
Publication	LOY COP AVRIL 89	

Le lot loge figurait au rang des parties privatives, avec affectation de tantièmes et la clause prévoyait une faculté d'abandon ... défaut de commercialisation dans l'année. Le Règlement comportait un service de gardiennage. Le rénovateur demandait, 6 ans après, une indemnité d'occupation. Il est débouté.

Commentaire

La Cour, comme à l'ordinaire, fait une interprétation des clauses ambiguës, selon elle, du règlement, favorable aux copropriétaires acquéreurs.



3727

*

ABANDON
FACULTÉ D'ABANDON FIGURANT AU RÈGLEMENT
EXERCICE PAR LE PROMOTEUR SUR UN LOT LOGE
ABANDON TACITE (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23 B

26/06/1991

03/03/1989

Parties

Publication

SDC 92 RUE ST LAZARE / STE CENTRES COMMERCIAUX

LOY COP NOV 91

Commentaire



6372
aaa

COPRO

ABANDON
LOT TRANSITOIRE DEVENU INCONSTRUCTIBLE
ABANDON INCOMPATIBLE AVEC RÉGIME CONTRACTUEL DE COPROPRIÉTÉ
ACCORD NÉCESSAIRE DU SYNDICAT MAJORITÉ ART L 26 (OUI)



Décision	CASS CIV 3	07/04/2004	Rejet
antérieure	CA PARIS	21/02/2002	

Parties SDC 46 RUE RAFFET / SNC VOLNEY INVEST

Publication

Attendu que la SNC fait grief à l'arrêt de refuser de faire produire effet à l'abandon par elle décidé et de la condamner à payer des charges de copropriété, alors, selon le moyen [voir ci dessous commentaire]

Mais attendu qu'ayant exactement relevé par motifs propres et adoptés que le caractère contractuel du règlement de copropriété impliquait qu'un copropriétaire ne pouvait se dégager unilatéralement de ses obligations sans le consentement des autres copropriétaires, et constaté que les acheteurs des appartements rénovés par le marchand de biens Volney Invest avaient procédé à leur acquisition en tenant compte des charges qu'ils devraient acquitter et qu'ils ne pouvaient voir augmenter celles-ci de façon conséquente parce que leur vendeur avait estimé que la création d'emplacement des parkings en sous-sol serait moins rentable que ce qu'il avait cru pouvoir en espérer, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le syndicat des copropriétaires ne pouvait procéder à aucune acquisition immobilière sans que fût intervenue une décision de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 26 a) de la loi du 10 juillet 1965 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

Cette décision a l'intérêt de statuer sur l'efficacité d'un abandon au profit du syndicat d'un lot transitoire devenu inconstructible en raison de l'évolution des règles d'urbanisme. La SNC invoquait en moyen en deux branches
1 / que la possibilité pour le titulaire d'un droit réel de l'abandonner est un principe général et absolu, et il emporte disparition à compter du jour de l'abandon de l'obligation réelle qui l'accompagne ; que cette règle d'application générale s'applique aux lots de copropriété, et notamment aux lots transitoires ; qu'en décidant le contraire, les juges du fond ont violé l'article 544 du Code civil, ensemble le principe suivant lequel le titulaire d'un droit réel peut unilatéralement abandonner son droit à l'effet de se libérer de la charge qui l'assortit ;
2 / que dès lors que la règle énoncée à la première branche participe du régime du droit réel, les considérations de l'arrêt relatives à l'existence d'un pacte social qui ne concerne que la source du droit, ou encore à la cause juridique, qui ne concerne elle aussi que la cause du droit assorti de l'obligation, étaient indifférentes ; qu'à cet égard également, l'arrêt attaqué a été rendu en violation de l'article 544 du Code civil, ensemble le principe suivant lequel le titulaire d'un droit réel peut unilatéralement abandonner son droit à l'effet de se libérer de la charge qui l'assortit ;

La question était donc de savoir si le statut de la copropriété

> peut admettre un abandon imposé aux copropriétaires

> ou impose une décision de l'assemblée générale d'acquiescer le lot transitoire à la majorité de l'article L 26

La Cour de cassation rejette la possibilité d'abandon et opte pour la seconde solution.



6041
aa

VARIA

ABSENCE (PRÉSUMPTION)

ACTION EN NULLITÉ D'UN ACTE EFFECTUÉ PAR UN ÉPOUX PRÉSUMÉ ABSENT
DÉPASSEMENT DE POUVOIR SUR BIENS COMMUNS DONATION ART 1422 C. CIV.

ACTION EN NULLITÉ DE L'ADMINISTRATEUR AUTRE QUE L'ÉPOUSE RECEVABILITÉ



La présomption d'absence ne confère à l'administrateur légal aucun pouvoir écartant l'application des règles propres aux actions concernant les actes effectués avant la disparition de l'absent.

Décision

CA PARIS

22/03/2001

Parties

/

Publication

Commentaire

> Les syndics doivent connaître les principes élémentaires du régime de la présomption d'absence applicable à toute personne qui " a cessé de paraître au lieu de son domicile ou de sa résidence sans que l'on en ait eu de nouvelles", depuis un temps prolongé. En vertu de l'art. 112 C. civ. le juge d'instance (tutelles) peut, à la demande des parties intéressées ou du Ministère public, constater qu'il y a **présomption d'absence**. Le juge peut en outre prendre des mesures d'administration légale sous contrôle judiciaire. Ce moyen est ouvert au syndic en présence de certaines situations anciennes. Dix années après cette décision, le tribunal de grande instance peut être saisi d'une demande de **déclaration d'absence** (voir art. 122 et ss. C. civ.). La déclaration d'absence peut également intervenir vingt ans après la disparition sans période initiale de présomption d'absence. La personne déclarée absente est présumée décédée. Sa réapparition éventuelle est prévue par la loi.

> L'administration légale des droits et biens des présumés absents pose souvent des problèmes délicats, dont l'arrêt donne un exemple. La déclaration d'absence emporte tous les effets que le décès établi de l'absent aurait eus, notamment la possibilité pour le conjoint de contracter un nouveau mariage. Celui ci n'est pas dissous en cas de réapparition. de l'absent. Un syndic peut être confronté à une situation insolite dans une telle hypothèse.

> Pendant la période de présomption d'absence d'un copropriétaire, le syndic doit être prudent vis à vis de l'administrateur légal, a fortiori s'il s'agit d'un parent ou allié. Il peut vérifier occasionnellement auprès du juge des tutelles qu'il est toujours investi de sa mission, en particulier avant une assemblée ayant à prendre des décisions assimilables à des actes de disposition (après destruction partielle de l'immeuble par exemple).



3514

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ACQUISITION DE LOT PRIVATIF PAR LE SYNDICAT
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 17/04/1991
antérieure CA LYON 22/06/1989

Parties SDC 286 RUE GARIBALDI / PASQUALINI
Publication RDI 91 383
LOY COP JUIN 91

* ce pour apprécier l'opportunité d'une décision de l'assemblée dans* la mesure du moins ou elle ne porte pas atteinte aux droits de cer-* tains d'entre eux mais seulement sa régularité. La Cour d'appel avait constaté* la régularité et la Cour de Cassation entérine cette position.

Commentaire

5998
a**ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)**
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI)
RECEVABILITÉ (NON)

L'action en nullité de décision fondée sur un abus de majorité est soumise au délai prévu par l'art. L 42 al 2

Décision CA PARIS 23 B 14/12/2000

Parties /

Publication

Commentaire

> Les atteintes récemment portés à la rigueur de la déchéance d'action liée à l'expiration du délai de contestation ont incité, cela était prévisible, certains plaideurs à soutenir que la gravité des irrégularités dont ils entendaient se prévaloir excluait l'application de cette déchéance.

> On est heureux de constater que la Cour ne les a pas suivis en cette voie.

> Il ne subsiste finalement que la constatation de l'inexistence de l'assemblée lorsqu'un copropriétaire n'a pas été convoqué, ou l'a été irrégulièrement. Elle est justifiée. On persiste à regretter qu'elle conserve un caractère relativement perpétuel alors que certains faits juridiques, et notamment la notification régulière du procès verbal, devraient faire courir le délai ou un délai approprié fixé par la loi dans ce cas précis.



932

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AFFECTATION PRIVILÉGIÉE D'UNE PARTIE COMMUNE
STATIONNEMENT DANS COUR COMMUNE ABUS DE MAJORITÉ (OUI)
RÉSERVATION AU PROFIT DE 5 COPROPRIÉTAIRES SUR 11



Décision CA PARIS 23 A 24/04/1984
antérieure TGI PARIS 03/03/1982

Parties SDC 86 RUE DE GRENELLE / BELLISSEN
Publication RL 84 381 ADM NOV 84 29
D 84 IR 383 NOTE GIVERDON

L'assemblée, pour des raisons de sécurité, avait limité à cinq véhicules dont les propriétaires étaient nommément déterminés, les possibilités de stationnement dans la cour. L'abus de majorité est caractérisé par une atteinte à l'égalité des vocations à l'utilisation des parties communes.

Commentaire

Les copropriétaires ont vocation égalitaire à l'utilisation des parties communes. Dès lors toute décision favorisant un groupe de copropriétaires constitue incontestablement un abus de l'assemblée. La partie en question n'est d'ailleurs pas destinée à cet usage. La solution consistant à refuser l'utilisation souhaitée à tous est celle, pure et dure, qui s'impose à défaut d'un accord unanime pour une solution pratique.



4800
aa

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AFFECTATION PRIVILÉGIÉE D'UNE PARTIE COMMUNE
STATIONNEMENT DANS COUR COMMUNE ABUS DE MAJORITÉ (OUI)
RÉSERVATION AU PROFIT DE 5 COPROPRIÉTAIRES SUR 8



Décision CA PARIS 19 B 10/03/1993

Parties SDC 5 RUE DU CIRQUE / PINCEMAILLE
Publication RDI 93 417

Commentaire



2313

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
REFUS D'AUTORISATION NON MOTIVÉ
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 20/01/1988

Parties /
Publication D 88 493 NOTE ATIAS

Commentaire



5498

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES ART L 25 i
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) MOTIF FALLACIEUX



Décision CA PARIS 23 B 30/06/1995

Parties SDC 26 AV DE GRAVELLE / MAGNE

Publication LOY COP DEC 95

Commentaire

Il s'agissait de l'automatisation d'un portail qui nécessitait en principe la majorité de l'art 26. L'amélioration de l'accessibilité aux personnes handicapées, permettant l'application de l'art 25 i), était un motif fallacieux d'où l'abus de majorité.



5777
a

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
CONTRÔLE DE L'ACCÈS A L'IMMEUBLE SOLUTION TECHNIQUE ÉCONOMIQUE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) PROTECTION D'UN LOT NON ASSURÉE



A l'occasion d'une amélioration majoritaire, le choix d'une solution économique n'assurant pas un service équivalent à chaque copropriétaire constitue un abus de majorité

Décision CA PARIS 23 B 10/02/2000

Parties SDC 3 RUE PAYENNE / ROUDNITSKA

Publication LOY COP juillet 2000 173

Considérant que dès lors que plusieurs solutions étaient possibles, l'intérêt collectif exigeait que le système retenu fût celui satisfaisant les intérêts du plus grand nombre de copropriétaires;

Commentaire

> C'est une catégorie assez fréquente d'abus de majorité qui est évoqué par cette décision. La mise en place de dispositifs destinés à assurer la protection des accès à l'immeuble en est fréquemment la cause. Sous réserve des possibilités techniques, une installation de cette nature doit être choisie dans le souci d'assurer une protection équivalente à tous les copropriétaires, serait ce au prix d'un coût plus élevé.

> Le fait d'un copropriétaire, qui aurait aggravé les risques par des modifications quelconques à la structure d'une partie privative peut justifier une solution différente, ou une augmentation de la prise en charge financière de travaux, en vertu du principe de l'aggravation des charges.

> En l'espèce l'abus de majorité était caractérisé.



6110
aaa

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AMÉNAGEMENT DE COMBLES SURÉLÉVATION
NÉCESSITÉ D'UNE COMPENSATION FINANCIÈRE POUR LE SYNDICAT
DÉFAUT VALIDITÉ DE L'AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE (NON)



L'autorisation de rehaussement de combles avec augmentation de surface habitable comporte une cession de droit de surélévation qui exige une contrepartie financière au profit du syndicat

Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997

Parties SDC 138 AV DU GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU

Publication LOY COP février 1998

Commentaire

> Les travaux envisagés par les époux Peisch permettraient de porter de 18,6 m² à 37 m² la surface habitable des combles qu'ils occupent. La résolution querellée s'accompagne d'une augmentation sensible de la quote part des parties communes. L'autorisation donnée n'est accompagnée d'aucune contrepartie financière au profit du syndicat. La Cour d'appel en tire comme conséquence la nullité de la résolution et même la manifestation d'un abus de majorité. L'arrêt ne comporte pourtant aucun élément justifiant cette appréciation sévère.

> A l'occasion de ce genre de travaux, le syndicat trouve souvent des avantages indirects. Il s'agit souvent de la réfection partielle ou totale d'une couverture qui était vétuste. Il est alors nécessaire de faire valoir dans la résolution ce qui constitue de fait une contrepartie financière au profit du syndicat que l'on ne peut négliger. On ne sait pas si tel était le cas en l'espèce.

> A noter l'arrêt rendu entre les mêmes parties par CA Paris 23 le 03/10/1997.



4035

**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ANTENNE (INSTALLATION D'UNE)
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)
REFUS D'AUTORISATION PAR L'ASSEMBLÉE



Décision

CA PARIS 8

02/06/1992

Parties

SDC 54 RUE LABROUSTE / STE CAP CONSEIL

Publication

LOY COP NOV 92

Commentaire

Tous les éléments se trouvent ici réunis pour une sanction exemplaire d'agissements particulièrement abusifs du syndicat.



1186

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
REFUS DE CESSION AU PROFIT DU RESPONSABLE
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 21/03/1986

Parties /
Publication JURISDATA 022045

Commentaire



413

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
AGISSEMENTS CONTRAIRE A L'INTÉRÊT COLLECTIF (NON)



Décision

CA LYON 1

24/06/1980

Parties

CREDIT IMMOBILIER / BLANC

Publication

Inédit

ANN LOY FEV 82 234

D 81 IR 401 NOTE GIVERDON

RL 81 161 SOMM

Commentaire



775

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE DÉFENDEUR ÉVENTUEL
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) SCI PROMOTEUR MAJORITAIRE



Décision TGI PARIS 03/03/1988

Parties SDC 56 RUE SEDAINE / GRAND D'ESNON

Publication RL 88 396

la résolution entreprise n'a été repoussée que grace ... un copropriétaire dont les interets privés étaient directement en cause et alors queladite résolution avait pour objet la protection des interets communs.L'abus de majorité est ainsi constitué ...";";";";";";08/12/89"

Commentaire



2384

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
CARACTÈRE ABUSIF DE L'AUTORISATION (NON)
CARACTÈRE ABUSIF DE L'ACTION ÉVENTUEL



Décision CA VERSAILLES 1 1 20/02/1990

Parties SDC BD JEAN JAURES / STE ESSO

Publication GP 90 SOMM 06/07/90

* Selon la Cour, il ne peut y avoir abus de majorité ... l'occasion d'un* vote autorisant le syndic ... agir en justice. Par contre le caractère* abusif de l'action peut être critiqué mais après seulement qu'il ait* été statué sur le mérite de l'action.

Commentaire

Il existe effectivement une différence de nature entre l'autorisation d'agir et l'action elle-même. Dans le premier cas, l'abus de majorité ne peut exister qu'en cas de décision de refus d'agir. Dans le second, ce n'est pas l'autorisation qui est abusive, mais l'action elle-même.



2929

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
CARACTÈRE ABUSIF DE L'AUTORISATION (NON)
CARACTÈRE ABUSIF DE L'ACTION ÉVENTUEL



Décision	CA VERSAILLES 1 1	21/05/1990
antérieure	TGI VERSAILLES 4	27/01/1989

Parties	SDC RESIDENCE ALBINE TRONCHET / MARION-AUDIBERT
Publication	ADM AOUT 90 SOMM

La décision autorisant le syndic ... intenter une action en justice con-tre un copropriétaire ne peut,par nature, constituer un abus de majori-té.Seule l'action elle m^me peut présenter un caractère abusif.

Commentaire

Nous pensons toutefois que,dans certains cas,l'autorisation donnée ausyndic peut présenter un caractère abusif dans la mesure ou elle peutêtre identifiée à la décision même d'engager une action manifestementinfondée,dans un but d'intimidation à l'égard d'un copropriétaire.



2415

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION DE POSER UN CONDUIT DE VENTILATION
REFUS CONCERT FRAUDULEUX (NON)
ABUS DE MAJORITÉ (NON) INTENTION DE NUIRE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 27/04/1990

Parties SDC 29 QUAI ST MICHEL / RENARD
Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



1335

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
BRANCHEMENT D'EAU ET ÉVACUATION SUR COLONNES
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)
REFUS INJUSTIFIÉ



Décision TGI NICE 4 01/06/1988

Parties SDC RESIDENCE LE FREMONT / MELKI

Publication IRC 89 123

que sans explication (ou aucune motivation) ne ressortant du procès-verbal de cette assemblée cette autorisation lui a été refusée [...] ;qu'il apparait que la résistance de la copropriété,non motivée, a constitué un préjudice pour le demandeur, et qui doit être réparé par de justes dommages et interets ...

Commentaire



1178

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CHANGEMENT D'AFFECTATION HABITATION > PROFESSIONNEL
SOUSCRIPTION DE LA DÉCLARATION OBLIGATOIRE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) REFUS DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 28/05/1986

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2306
aaa

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONCERT FRAUDULEUX ENTRE COPROPRIÉTAIRES
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision TGI PARIS 8 2 24/05/1984

Parties SDC 52 RUE DES SAINTS PERES / BOSQUI

Publication GP 84 2 520 NOTE BOUYEURE

Commentaire

Il convient de prendre connaissance de l'intégralité de cette importante décision concernant M. Hubert de Givenchy à la demanderesse. On pourra ainsi apprécier les artifices utilisés dans certaines copropriétés.



6027
aaa

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONCERT FRAUDULEUX ENTRE COPROPRIÉTAIRES
COPROPRIÉTAIRES MEMBRES D'UNE MÊME FAMILLE
INTÉRÊT AUTRE QUE CELUI DE L'INTÉRÊT COMMUN ABUS (OUI)



Le concert frauduleux entre copropriétaires membres d'une même famille justifie l'annulation des décisions affectées par un abus de majorité évident

Décision CASS CIV 3 27/02/2001

Parties GARDIN / FERNANDEZ

Publication

Commentaire

> La présence de copropriétaires membres d'une même famille ne permet pas d'invoquer les dispositions relatives à la réduction des voix du copropriétaire majoritaire. Des circonstances de fait permettent au contraire d'établir une collusion entre ces copropriétaires dans un intérêt propre, contraire à celui de la collectivité. Le moyen est d'ailleurs beaucoup plus efficace.

> On trouve ici un exemple caractéristique des pratiques constatées dans certains syndicats.



1176

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉVISION D'UNE RÉPARTITION MANIFESTEMENT FAUSSE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) REFUS DE SOLUTION OU DE TRANSACTION



Décision CA PARIS 23 02/02/1984

Parties /
Publication JURISDATA 020646

Commentaire



1180

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRIBUTION AUX CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE D'UNE CHARGE COMMUNE
FRAIS DE DIFFUSION D'ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE



Décision

CA PARIS 23

10/07/1986

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRIBUTION AUX CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE D'UNE CHARGE COMMUNE



Décision CA PARIS 23 28/09/1988

Parties /
Publication JURISDATA 25023

Commentaire

2309
a**ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)**
CONTRIBUTION AUX CHARGES
MAJORATION POUR USAGE PROFESSIONNEL
CHARGES DE CONSERVATION (NON)

La majoration de la contribution aux charges liée à l'usage professionnel d'un lot ne peut concerner que les charges des éléments d'équipement à l'exclusion de celles relatives à la conservation

Décision CA PARIS 25/02/1987
antérieure TGI PARIS 8 12/07/1985Parties SDC 161 RUE DE TOLBIAC / KLEIN
Publication D 87 IR 84**Commentaire**

La majoration trouve sa justification dans une utilisation plus intensive des équipements et services communs, par exemple l'ascenseur. Il ne semble pas, par exemple que les charges de chauffage puissent faire également l'objet d'une modification, l'incidence d'une occupation professionnelle étant nulle dans ce domaine.



2312

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRIBUTION AUX CHARGES
APPLICATION ERRONÉE DU RÈGLEMENT



Décision

CA PARIS 23

24/05/1988

Parties

/

Publication

JURISDATA 24064

Commentaire



2315

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRIBUTION AUX CHARGES
REFUS D'EXONÉRATION ABUS DE MAJORITÉ (NON)
ACCÈS A PARTIE COMMUNE CONDAMNÉ PAR LE DÉBITEUR



Décision CA PARIS 23 28/09/1988

Parties /
Publication JURISDATA 24900

Commentaire



1358

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRITÈRE



Décision CASS CIV 3 08/02/1989
antérieure CA AIX EN PROVENCE 19/02/1987

Parties PEREZ / BOUSSAC
Publication RL 89 187

qu'il n'est pas établi que les copropriétaires majoritaires aient agi dans un but contraire aux intérêts collectifs ou dans celui de nuire... certains copropriétaires.

Commentaire



4468

**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRITÈRE
SIMPLE CONSTATATION D'UNE DÉCISION MAJORITAIRE
INSUFFISANCE DE LA MOTIVATION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/02/1993
antérieure	CA PARIS	15/06/1990

Parties	SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER
Publication	RL 93 248 RDI 93 262

Commentaire

Le juge doit rechercher la véritable intention de la majorité pour déterminer si la décision est conforme à l'intérêt général.



4707
**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRITÈRE
INTÉRÊT AUTRE QUE CELUI DE L'INTÉRÊT COMMUN
PREUVE A CHARGE DU DEMANDEUR EN L'ESPÈCE (NON)



Décision CA PARIS 23 02/03/1993

Parties SDC 2 PLACE PALAIS BOURBON / DE LA TOUR D'AUVERGNE
Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire



4708
**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRITÈRE
PREUVE A CHARGE DU DEMANDEUR



Décision

CASS CIV 3

17/03/1993

Parties

SDC 32 RUE ST GUILLAUME / MOSKOVIC

Publication

RDI 93 263

Commentaire

4709
aa

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRITÈRE
DÉCISION FAVORABLE AUX SEULS BAILLEURS RISQUE DUCROIRE
VALIDITÉ (NON)



La décision allouant une indemnité forfaitaire au chauffagiste pour le recouvrement direct des charges dues par les locataires avec clause ducroire bénéficie aux seuls bailleurs. Elle est un abus de majorité.

Décision CASS CIV 3 10/03/1993

Parties SDC ILOT V VILLE DE TOURS / LALLAZ
Publication RDI 93 477

Commentaire

Compte tenu des difficultés de recouvrement des prestations locatives; la décision prévoyait l'octroi d'une provision de 50.000 f à la société exploitant le chauffage pour la prise en charge des frais de contentieux et risque ducroire pour les recouvrements à exercer contre les locataires abonnés. Cette solution intervenait dans le seul intérêt des copropriétaires bailleurs qui était largement majoritaires. Les copropriétaires occupants s'opposaient à cette solution.



4825

**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRITÈRE
INTÉRÊT AUTRE QUE CELUI DE L'INTÉRÊT COMMUN



Décision

CA PARIS 23

06/07/1993

Parties

SDC 14 RUE BARBETTE / ARTAUD

Publication

LOY COP NOV 93

Commentaire

La nature particulière du droit de copropriété n'interdit pas au copropriétaire de faire prévaloir son intérêt propre. Mais celui-ci doit être légitime et exclusif de toute intention de nuire.



6266
aaa

COPRO

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉSIGNATION DU SYNDIC
SYNDIC BÉNÉVOLE RÉMUNÉRATION EXCESSIVE
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Le Juge du fond constate souverainement que la rémunération accordée à un syndic bénévole (!), bien que supérieure à celle d'un autre candidat ne constitue pas un abus de majorité.

Décision

CASS CIV 3

06/03/2002

Rejet

antérieure

CA DOUAI

11/10/1999



Parties

SDC RÉSIDENCE LES QUATRE VENTS / GACZOL

Publication

Attendu que M. Gaczol fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande d'annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires reconduisant Mme Wurtz dans ses fonctions de syndic jusqu'à la prochaine assemblée générale appelée à approuver les comptes de l'exercice 1993 aux autres conditions du contrat approuvé par l'assemblée générale du 20 juin 1992, alors, selon le moyen :

1°) ...

2°) que constitue un abus de majorité le renouvellement du mandat d'un promoteur immobilier en qualité de syndic bénévole, percevant à ce titre une rémunération supérieure à celle d'un syndic professionnel, et dans le but de mettre en œuvre une politique de recouvrement des charges articulée autour du postulat selon lequel celles-ci "seraient réparties entre les seuls copropriétaires au prorata de leurs quote-parts de tantièmes au fur et à mesure des acquisitions, lesdites charges ne pesant pas sur le promoteur" ; qu'en décidant du contraire, la cour d'appel a violé les articles 1^{er}, 10 et 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que l'assemblée générale du 10 juillet 1993 avait désigné Mme Wurtz comme syndic en renouvellement de sa mission précédente jusqu'à la prochaine assemblée générale ordinaire appelée à approuver les comptes de l'exercice 1993 et que ce mandat renouvelé n'excédait pas une année, la cour d'appel a exactement retenu que cette désignation était compatible avec les exigences de l'article 28 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu, d'autre part, que l'arrêt retient souverainement que la différence entre les honoraires de syndic réclamés par Mme Wurtz et par le Cabinet Duriez n'est pas significative.

Commentaire

> On constate en premier lieu, que l'objet principal du litige était la politique du syndic relative à la répartition des charges et à leur imputation aux copropriétaires "au fur et à mesure des acquisitions". Les moyens divers soulevés n'avaient pour but que d'obtenir la nomination d'un autre syndic.

> On remarque également la fâcheuse manie de qualifier de "syndic bénévole" un syndic propriétaire (ou demeuré tel en l'espèce) alors qu'il est rémunéré. Cette rémunération était supérieure à celle proposée par un autre candidat mais la Cour de Cassation n'en exprime pas pour autant le caractère d'un abus de majorité. Elle rappelle simplement que les juges du fond ont relevé souverainement le caractère non significatif de la différence.

> Les copropriétaires majoritaires semblaient en bons termes avec le promoteur devenu syndic. Le cas mérite d'être relevé.



4913

**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INTERDICTION D'ACCÈS POUR LIVRAISON
EXPLOITATION COMMERCIALE AUTORISÉE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA PARIS 19 B

TGI PARIS 8 2

11/03/1993

26/10/1990

Parties

Publication

SDC 11 RUE ROCHECHOUART / SCI DU QUILLOU

ADM DEC 93 57

Commentaire



5787
aa

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INTERDICTION D'UTILISER UNE PARTIE COMMUNE (ESCALIER PRINCIPAL)
CHAMBRES DE SERVICE ÉRIGÉES EN LOTS PRINCIPAUX (STUDIOS)
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Constitue un abus de majorité la décision d'interdire aux propriétaires de chambres de service érigées en lots principaux ou à leurs ayants droit l'utilisation de l'escalier principal de l'immeuble.

Décision CA PARIS 23 B 19/09/1997 Confirmation

Parties SDC 56 RUE DE LISBONNE / STE LENOTRE

Publication LOY COP janv. 1998 23

[Le règlement de copropriété érige les chambres de service en lots. Il ne contient aucune clause interdisant la vente séparée ou leur location à des personnes étrangères à l'immeuble. Il interdit l'usage de l'escalier principal aux gens de maison, fournisseurs et ouvriers. Les chambres sont dépourvues de dispositif d'évacuation des eaux usées.]

Considérant qu'il résulte de la formulation et du rapprochement des clauses du règlement de copropriété ci dessus analysées, que le rédacteur de ce document a voulu dès l'origine, que les conditions d'occupation des chambres, donc, par voie de conséquence, de l'immeuble y compris le grand escalier, puissent évoluer en permettant sans ambiguïté, que toutes les chambres puissent être occupées, non pas seulement par des gens de maison au service des occupants des appartements, mais par des copropriétaires, titulaires desdits lots s'y rapportant, ou par leurs occupants de leur chef;

Considérant qu'il s'ensuit que la destination bourgeoise de l'immeuble et des lots du 6^e étage n'est nullement dénaturée par l'utilisation du grand escalier par les copropriétaires des dits lots ou leurs ayants droit - contrairement à ce que prétend le syndicat des copropriétaires-, étant observé au surplus, que celui ci ne produit aucune pièce de nature à établir l'existence de troubles susceptibles de nuire à la tranquillité des autres copropriétaires;

Considérant en conclusion, que l'assemblée générale du 20 décembre 1994, en votant la résolution n° 2, n'a pas sérieusement motivé sa décision au regard des dispositions du règlement de copropriété" dont elle a fait une interprétation erronée au détriment des copropriétaires intimées qui, justifiant d'un abus de majorité quel que soit

Commentaire

> Les modalités d'usage, d'exploitation et d'occupation des chambres de service des immeubles anciens sont à l'origine de tensions internes dans les copropriétés. Le viol de l'organisation initiale des immeubles, au nom de l'évolution des moeurs, a des conséquences néfastes. Une autre partie de l'arrêt montre que ces chambres étaient dépourvues de tout dispositif d'évacuation des eaux usées. L'exécution des raccordements sans autorisation préalable est sanctionnée.

> C'est à tort que la Cour d'Appel tire de la constitution en lot de telles chambres, imposée par les règles de publicité foncière, l'intention de l'auteur du règlement de copropriété de leur donner un statut de lot principal. L'interprétation des clauses du règlement impose d'explicitier les circonstances de son établissement, notamment lorsqu'il s'est agi d'une opération de marchand de biens. Certaines dispositions n'ont alors d'autre raison d'être que la valorisation maximale du découpage. Même observation pour certains partages successoraux.

> C'est à tort que la prohibition de toute ségrégation sociale est appelée en renfort dans de telles hypothèses. L'expérience montre que maints jeunes occupants de ces chambres seront plus tard ceux des appartements, devenus gardiens les plus féroces de la *tranquillité* de leur immeuble. La constitution en lots principaux de parties privatives accessoires par nature est, de toute manière, une atteinte aux principes élémentaires de la copropriété.

> Abstraction faite de ces facteurs humains, la solution apportée par la Cour est juridiquement peu contestable dans la mesure où l'escalier principal est une partie commune dont l'usage n'est affecté que de la clause traditionnelle relative aux gens de maison, fournisseurs et ouvriers, catégories inférieures que les propriétaires et occupants des chambres ne veulent pas côtoyer dans l'escalier de service. Celui ci devient dès lors la seule partie



1185

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INTERDICTION DE JOUISSANCE D'UNE COUR COMMUNE
INTERDICTION AUX TIERS ET AUX LOCATAIRES
ABUS DE MAJORITÉ (NON) SOUCI DE SÉCURITÉ



Décision CA TOULOUSE 06/11/1985

Parties /
Publication JURISDATA 042521

Commentaire



1184

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MAINTIEN DE L'ÉCLAIRAGE EXTÉRIEUR TOUTE LA NUIT
DÉCISION JUSTIFIÉE PAR LA SÉCURITÉ DE L'IMMEUBLE
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 24/04/1984

Parties SDC 2 RUE DE CERCAY / THOMAS

Publication RDI 84 451

Commentaire



1182
*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MAINTIEN DU LOCAL DE CONCIERGERIE
MAINTIEN DU SERVICE DE GARDIENNAGE
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision

CA AIX

19/02/1987

Parties

/

Publication

JURISDATA 040408

Commentaire

La décision nécessitait l'unanimité, ce qui exclut toute possibilité d'un abus de majorité.



1188

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE
RETRAIT ULTÉRIEUR DE LA DEMANDE D'INSCRIPTION
ABUS DE MAJORITÉ (NON) DÉLIBÉRATION SUR CETTE QUESTION



Décision CA TOULOUSE 12/02/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



783

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PRIVATISATION D'UNE PARTIE COMMUNE (ESCALIER)
PRÉJUDICE CAUSE A UN LOT PRIVATIF
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	25/03/1987
antérieure	TGI PARIS 8	05/03/1985

Parties	SDC 26 RUE DE L'UNIVERSITE / RUEFF
Publication	D 87 IR 109

Commentaire



4872

**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION A UN COPROPRIÉTAIRE
AUTORISATION IDENTIQUE DONNÉE A UN AUTRE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)

**Décision**

CASS CIV 3

15/12/1993

antérieure

CA CAEN

17/10/1991

Parties

SDC 12 PLACE STE CATHERINE / SCI 12 PLACE STE CATHERINE

Publication

LOY COP FEV 94

Commentaire

La notion de précédent a, dans ce domaine, une grande importance. Dans les mêmes circonstances, le refus d'accorder à un copropriétaire une autorisation donnée dans le passé à un autre constitue incontestablement une attitude fautive.



6094
aa

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION A UN COPROPRIÉTAIRE
LOCATION D'UN LOT COMMERCIAL A USAGE DE RESTAURANT
COMPATIBILITÉ AVEC LA DESTINATION MIXTE DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/10/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS	24/10/1997	

Parties SDC 15 RUE DE BOURGOGNE / STE PARNASSE IMMO
Publication LOY COP Janv. 2000 25

Attendu qu'ayant constaté que l'assemblée générale des copropriétaires, dans sa première résolution, avait décidé que l'activité de restauration envisagée dans un lot du rez de chaussée, par la société locataire d'un copropriétaire, la société Parnasse Immo (la société), était incompatible avec le règlement de copropriété et contraire à la destination de l'immeuble, d'une part, sans avoir vérifié la compatibilité de cette activité avec le règlement de copropriété qui prévoyait une destination mixte de l'immeuble, commerciale pour le rez de chaussée, et ne prohibant pas l'exploitation d'un commerce de restauration, d'autre part, sans avoir rapporté la preuve des nuisances que l'exploitation de ce commerce causait en infraction audit règlement, la cour d'appel, qui a retenu que cette première résolution votée par un abus manifeste de majorité portant atteinte au droit de ce copropriétaire devait être annulée comme la deuxième résolution, par simple voie de conséquence, a légalement justifié sa décision de ce chef;

Commentaire

> L'abus de majorité est caractérisé par la prise d'une décision incompatible avec l'intérêt de la collectivité et/ou n'ayant d'autre soutien que l'intention de nuire au copropriétaire qui est la victime. La Cour de Cassation s'exonère ici du souci de justifier la recours à la notion d'abus de majorité et il n'est pas abusif pour les copropriétaires de tenter d'éviter les inconvénients bien connus de l'exploitation d'un restaurant.

> Le commerce s'entend de l'achat, de la vente et de l'échange de marchandises, de denrées ou d'espèces. Au sens commun du terme, qui doit être seul retenu pour l'interprétation du règlement de copropriété, l'activité de restauration qui exige des prestations de transformation, et un "atelier" sous la forme d'une cuisine n'est donc pas compatible avec la destination d'un lot à usage initial de boutique. Cette argumentation est d'autant plus "plaidable" qu'elle est accueillie par certaines juridictions. Le fait qu'elle puisse être rejetée ne permet pas de l'affecter d'une malignité qu'elle ne comporte pas.

> Ceci étant on doit faire remarquer que les syndicats confrontés à une transformation de ce genre ne font aucun effort pour tenter de caractériser, le cas échéant, les incompatibilités techniques du local concerné avec les nécessités de ce genre d'exploitation et les différentes réglementations qui s'y appliquent. Les chances de succès de leurs contestations seraient accrues s'ils faisaient valoir ces considérations qui sont parfois péremptoires.



1179

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION D'AMÉNAGEMENT DE LOGGIA
PROJET CONFORME AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

30/10/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



876

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION DE DÉPOSE DE RADIATEURS
PRINCIPE ACCEPTÉ ANTÉRIEUREMENT PROJET CONFORME AU RC
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 17/03/1986

Parties SDC 5 SQ PERRONET / LACRAMPE

Publication RL 87 108

Considérant qu'il n'est pas allégué que les dispositions du règlement de copropriété (qui n'est d'ailleurs pas produit) puissent permettre d'interdire à un copropriétaire de supprimer des radiateurs équipant les locaux privatifs dont il est propriétaire ;

Qu'une telle suppression, sauf dans l'hypothèse où elle déséquilibrerait le système de distribution de la chaleur, ce qui n'est pas prétendu en l'espèce, ne porte pas atteinte à la jouissance des autres parties privatives et des parties communes ;

Commentaire

> Cette décision attire l'attention sur les modifications apportées à l'équipement en radiateurs des appartements et aux incidences qu'elles peuvent avoir sur le plan technique, d'une part, sur le plan juridique d'autre part, surtout lorsque les charges de chauffage sont réparties en fonction des surfaces de chauffe. La réduction éventuelle de la contribution, dans ce cas, ne tient pas compte des frais fixes et perturbe l'équité de la répartition.

> La décision est d'autant moins significative que, dans un premier, temps l'assemblée avait autorisé la dépose de deux sur trois des radiateurs et prévu une réduction éventuelle de la contribution.

> Les principes généraux de la copropriété imposent l'utilisation des équipements mis à la disposition des copropriétaires et la contribution aux charges qu'ils entraînent, qu'ils soient utilisés ou non.



1187

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION DE POSE D'UNE ENSEIGNE
COMMERCE NON AUTORISE PAR LE RÈGLEMENT
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

05/03/1986

Parties /

Publication JURISDATA 02252

Commentaire



2319

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION DE RETRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ
CONDITIONS RÉUNIES
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE (NON)



Décision TGI PARIS 10/07/1974

Parties SDC 114 BD DE CHARONNE / PETIT
Publication GP 74 2 863 NOTE MORAND RTDC 75 344

que l'assemblée ne possède pas, en cette matière, un pouvoir discrétionnaire, ce qui pourrait interdire ... un copropriétaire d'exercer un droit qu'il tire d'une disposition d'ordre public de la loi 10/07/65 que les motifs invoqués ... l'appui du refus de l'assemblée sont soumis au contrôle des tribunaux ...

Commentaire

L'assemblée avait voulu paralyser un projet de construction envisagé par les impétrants sur la parcelle faisant l'objet du retrait.



2416

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION DE SURÉLEVER
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

27/04/1990

Parties

SDC 14 RUE DU COMMERCE / CHAFFOTEUX

Publication

LOY COP JUIL 90

* La surélévation aurait entraîné une modification de l'aspect général* de l'immeuble et la réduction de l'ensoleillement de certains appar-* tements.

Commentaire



1181

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'EXÉCUTION DE TRAVAUX (CHARPENTE ET TOITURE)
ABSENCE DE MOTIF LÉGITIME
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) INJONCTION D'EXÉCUTION AU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 11/01/1984

Parties /
Publication RDI 84 450

Commentaire



3484

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'EXÉCUTION DE TRAVAUX D'ENTRETIEN
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)
NÉCESSITÉ D'UNE EXPERTISE



Décision	CA RIOM 1	08/02/1971
antérieure	TGI CUSSET	15/07/1969
Parties	SDC RESIDENCE LE VICTORIA / PERARD	
Publication	AJPI 71 446 NOTE CABANAC	

Commentaire



2328

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'INDEMNISATION
SINISTRE PROVOQUÉ PAR UNE PARTIE COMMUNE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 22/11/1989

Parties SDC 7 AV DUQUESNE / LAFFORGUE

Publication LOY COP FEV 90

Commentaire



ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'INSTALLATION DE COMPTEURS D'EAU
RÉPARTITION AU PRORATA DES TANTIÈMES (RC)
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 22/03/1976

Parties /
Publication DS 76 IR 307

Commentaire



3195

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS DE BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
BRANCHEMENTS D'AUTRES LOTS RÉALISÉS
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

30/11/1990

Parties

SDC 1 RUE ST MAUR / SCI ST MAUR ROQUETTE

Publication

LOY COP FEV 91

Commentaire



2053

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS DE L'USAGE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNS
ABSENCE DE MOTIF LÉGITIME
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 21/12/1989

Parties SDC 8 RUE FROIDEVEAUX / ESTEVE

Publication LOY COP MARS 90

* Il s'agissait du refus opposé ... un copropriétaire d'un lot ... usage * commercial du bénéfice d'une boîte ... lettres et d'un poste interpho-* ne.

Commentaire



2314

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS DE MISE EN CONFORMITÉ D'UNE INSTALLATION
INSTALLATION DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision

CA VERSAILLES

04/10/1983

Parties

SDC RESIDENCE LES PEUPLIERS / WIGNERON

Publication

RL 84 213

D 84 IR 409 NOTE GIVERDON

Commentaire

La décision est surprenante et critiquable. Les travaux en question ne pouvaient être considérés comme une amélioration puisque l'équipement d'origine ne permettait pas de fournir une prestation correcte.



776

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS DE RECHERCHE DES CAUSES D'UN SINISTRE
ABSENCE DE VICE DE CONSTRUCTION
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 12/05/1982

Parties SDC ST OUEN / GOETHALS

Publication D 82 IR 440

* Une expertise judiciaire concluait ... l'absence de vice de construc-
* tion ou de défaut d'entretien.

Commentaire



2308

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS DE RÉTABLISSEMENT D'UN BRANCHEMENT
DÉBRANCHEMENT ANCIEN (VINGT ANS)
ABUS DE MAJORITE (OUI) CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CA VERSAILLES 1 1 15/02/1988

Parties SDC 62 RUE MARCHERON / PRETE

Publication RL 88 333 SOMM

Commentaire



1183

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS DE SUPPRESSION D'UN CONDUIT DE FUMÉE
CONDUIT PARTIE COMMUNE NÉCESSAIRE A LA JOUISSANCE
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 26/01/1987

Parties /
Publication JURISDATE 020338

Commentaire



2318

*

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉVOCATION D'UNE AUTORISATION PRÉCAIRE ANTÉRIEURE
ABUS DE MAJORITÉ (NON)

**Décision**

CA PARIS

22/12/1978

Parties SDC 23 RUE DE SEINE / FERMENT

Publication Inédit

* Un copropriétaire antiquaire avait été autorisé ... transformer une re* mise en magasin d'antiquités et il avait été décidé de maintenir ou-* verte la porte cochère pour l'exploitation de ce commerce.Cette auto* risation précaire avait été révoquée en raison de la g^ne occasion-* née.

Commentaire

De telles autorisations doivent être données avec prudence,pour éviter la création d'un droit acquis et des demandes d'indemnisation en cas de révocation ultérieure. Il est souvent préférable d'opter pour une solution de refus.



4880

**

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉVOCATION D'UNE AUTORISATION PRÉCAIRE ANTÉRIEURE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)
VOTE SANCTION A LA SUITE D'UN LITIGE



Décision CA PARIS 23 A 16/11/1993

Parties SDC 17 PASSAGE DE L'INDUSTRIE / LAMSSAHAL
Publication LOY COP MARS 94
ADM JUIN 94 58

Commentaire



3962

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉCISION DE SUPPRESSION D'UN RIDEAU DE CANISSES
ABUS DE MAJORITE (OUI) PROTECTION D'UN ENFANT



Décision CA PARIS 19 B 27/11/1991
antérieure TGI PARIS 8 20/03/1991

Parties SDC 4 RUE DE CIVRY / FRANCHI
Publication ADM MARS 92 51 D 92 IR 61

Commentaire



4584

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
REFUS DE DEMANDE DE SUPPRESSION
ABUS DE MAJORITÉ (NON) INTENTION DE NUIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 24/02/1993
antérieure CA AGEN 03/10/1990

Parties DOULEAU / TOURNIER
Publication IRC 93 116 NOTE CAPOULADE LOY COP MAI 93
RDI 93 262

Commentaire

Le seul fait que deux copropriétaires réunissent la majorité suffisante pour refuser une demande d'action n'établit pas leur collusion frauduleuse.



ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX URGENTS SUR PARTIE COMMUNE
RÉDUCTION DU PROJET DE L'ARCHITECTE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 26/04/1988

Parties /
Publication JURISDATA 24038

Commentaire



3609

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VENTE DE LOT ACCESSOIRE A UN NON COPROPRIÉTAIRE
INTERDICTION
ABUS DE MAJORITÉ (OUI)



La décision d'assemblée interdisant la vente d'un lot accessoire à un non-copropriétaire constitue un abus de majorité

Décision

CA AIX

25/01/1989

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



5402

ABUS DE MAJORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VENTE DE PARTIE COMMUNE (LOGE)
VENTE AU PLUS OFFRANT OBLIGATION (NON)
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 08/03/1995
antérieure CA PARIS 23 26/03/1993

Parties SDC 10 RUE DE L'EPERON / PETERSON
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

La vente à un a un candidat offrant un certain prix alors qu'un autreoffrait un prix supérieur ne suffit pas à établir l'intention de nuire dont le preuve est nécessaire pour caractériser l'abus de majorité.



923

ABUS DE MINORITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX D'AMÉLIORATION (ASCENSEUR)
CONTESTATION ABUSIVE DES MINORITAIRES
PRÉJUDICE CONSÉCUTIF AU RETARD DES TRAVAUX



Décision

TGI PARIS

09/01/1980

Parties

SDC 119 AV FELIX FAURE / ANDRIOT

Publication

ADM MAI 80 24

Commentaire



3632

ACQUISITION DE PARTIE PRIVATIVE PAR LE SYNDICAT
ACQUISITION DE LOT PRIVATIF PAR LE SYNDICAT
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 17/04/1991
antérieure CA LYON 22/06/1989

Parties SDC 286 RUE GARIBALDI / PASQUALINI
Publication RDI 91 383
LOY COP JUIN 91

Commentaire



2689

*

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
ACTION D'UN CREANCIER CONTRE LE SYNDICAT SECONDAIRE
PRESTATIONS CONCERNANT LE SYNDICAT PRINCIPAL
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS 8 2

06/07/1978

Parties

SDC SEC BT 1 RESIDENCE FRIMALSALOR / STE VARDOT

Publication

GP 79 1 SOMM 55

Commentaire

Problème intéressant posé par l'existence de syndicat secondaire. Il appartient aux fournisseurs de bien connaître leur cocontractant, comme également aux syndics principaux ou secondaires de préciser quel est le mandant pour lequel ils traitent.



456

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
APPEL EN GARANTIE CONTRE COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS
EXCEPTION DILATOIRE RECEVABILITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 14/10/1980

Parties SDC 28 RUE DE LA FORGE ROYALE / ZARKA
Publication Inédit GP 81 1 SOMM 86
D 81 IR 396 NOTE GIVERDON

Commentaire



4948

**

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION
SYNDIC EN EXERCICE VÉRIFICATION NÉCESSAIRE



Décision

CASS CIV 3

30/06/1993

Parties SDC 2 RUE DES SEPT ARPENTS / CULLELY

Publication RDI 93 547

Commentaire

Il appartient aux huissiers d'effectuer les vérifications nécessaires. Les modalités pratiques de délivrance des actes sont exclusives de telles vérifications !



901
*

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
INFRACTION AU RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT (HAUTEUR CONSTRUITE)
SAUVEGARDE DES DROITS AFFÉRENTS A L'IMMEUBLE
QUALITÉ POUR DÉFENDRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1989	Cassation
antérieure	CA CHAMBÉRY	10/12/1986	

Parties	DE BARTHES DE MONTFORT / SCI RÉSIDENCE DU GRAND PRÉ		
Publication	LOY COP février 1989 98	GP 19/02/89 PAN	
	ADM JUIL 89 SOMM		

Les voisins d'un immeuble tènement construit se plaignaient de la hauteur prétendument excessive de l'immeuble. Ils ont assigné le syndicat et non les propriétaires des lots qui devaient être détruits en cas de succès de la procédure. La Cour avait déclaré cette action recevable à l'encontre du syndicat. La Cour de Cassation a cassé l'arrêt.

Commentaire

> Un lotissement comprend plusieurs immeubles en copropriété. Le syndicat Résidence du Grand Pré est assigné par le propriétaire d'un appartement dépendant d'un immeuble voisin, qui estime que la hauteur de l'immeuble du syndicat défendeur excède celle autorisé par le règlement de lotissement. Cette action aurait pour conséquence, en cas de succès l'écrêtement de l'immeuble, donc une atteinte aux parties communes mais également la suppression de quelques parties privatives.

> La Cour de Cassation juge exactement que la présence du syndicat des copropriétaires de l'immeuble attaqué dans la procédure est indispensable puisque la sauvegarde de l'immeuble lui-même est en cause. Il doit donc être aux côtés des copropriétaires directement intéressés par la destruction éventuelle des parties privatives dont ils sont propriétaires.



1561

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
MUR MITOYEN PRIVATIF A UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION DU VOISIN CONTRE LE SYNDICAT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA LYON

30/10/1973

Parties BERTHIER ES QUAL / MOULIN

Publication RL 74 412 SOMM NOTE VIATTE

JCP 74 17715

Commentaire



6335

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
OBLIGATION D'INFORMATION EXISTENCE ET OBJET D'UNE INSTANCE
COMMUNICATION DES ACTES ET PIÈCES ÉCHANGÉES OBLIGATION (NON)
OBLIGATION LIMITÉE A L'EXISTENCE ET L'OBJET



Le syndic remplit son obligation d'information relative à une instance nouvelle en diffusant l'assignation reçue (existence et objet de l'instance), sans avoir à joindre les pièces du dossier

Décision	CASS CIV 3	06/03/2002	Cassation
antérieure	CA PARIS	15/09/1999	

Parties SDC RÉSIDENCE DES THIIBAUDIÈRES / ROLLAND

Publication

Viola l'article 59, alinéa 1er, du décret du 17 mars 1967 la cour d'appel qui a enjoint à l'administrateur judiciaire d'un syndicat de copropriétaires de produire à des copropriétaires la copie d'un ensemble d'actes de procédure dans deux instances judiciaires dans lesquelles ce syndicat était partie, alors que le représentant du syndicat des copropriétaires n'est tenu d'aviser chaque copropriétaire que de l'existence et de l'objet de l'instance.

CIV.3. - 6 mars 2002. CASSATION PARTIELLE

N° . - C.A. Paris, 15 septembre 1999. - Syndicat des copropriétaires de la résidence des Thibaudières à Brunoy c/ époux Rolland

Commentaire

> On comprend mal que le problème ait été soulevé. En effet, l'obligation prévue par l'art. D 59 al. 1 apparaît dès la réception par le syndic d'une assignation délivrée à l'encontre du syndicat. Son contenu est donc limité à la diffusion d'une copie de l'assignation qui peut être accompagnée d'une note d'information.

> C'est à juste titre que la Cour d'appel s'est inquiétée de l'information des copropriétaires sur le déroulement de la procédure mais celle-ci ne relève plus de l'art. D 59. Il est normal que les copropriétaires soient informés, avant une assemblée en particulier. Pour autant il n'est pas possible de communiquer, même dans ce cadre nouveau, une copie complète du dossier.

> L'obligation née de l'article D 59 a un caractère immédiat et son contenu est limité. Le syndic remplit suffisamment sa mission en diffusant l'assignation.



5279
**

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
SYNDIC ASSIGNE ES QUALITÉS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

09/11/1994

Parties

CABINET LE MAO / MINSKI

Publication

RDI 95 165

Commentaire



5171
**

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
SYNDIC ASSIGNÉ ES QUALITÉS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

09/11/1994

Parties

SDC RESIDENCE ROSA MARINU / MINSKI

Publication

RL 95 103 SOMM

Commentaire



2966

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
SYNDIC ASSIGNÉ SEUL
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS SOC

14/01/1987

Parties ABITBOL / DECOUX
Publication ADM AOÛT 87 NOTE GELINET (*)

Commentaire



4835
**

ACTION CONTRE LE SYNDICAT
SYNDIC ASSIGNÉ SEUL
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 8 B

28/05/1993

Parties

SGSC / BENICHOU

Publication

ADM FEV 94 65

LOY COP NOV 93

Commentaire



5665

ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
ACTION OBLIQUE



Décision CASS CIV 3 13/07/1999

Parties CICOFIMA 3 / STE ELYO MÉDITERRANÉE

Publication RDI 1999 4 679 Note Giverdon

C'est à bon droit que la Cour a relevé que le créancier pouvait poursuivre directement le paiement des sommes dues au titre des charges communes sur chacun des copropriétaires dans les proportions prévues au règlement de copropriété

Commentaire



667

ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
OBLIGATION AU PAIEMENT DES COPROPRIÉTAIRES
OBLIGATION A CONCURRENCE DE CHAQUE QUOTE-PART
ACTION OBLIQUE CARENCE DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 30/10/1984
antérieure CA PARIS 08/07/1982

Parties CIE DES EAUX / PORTEFAIX

Publication RL 85 36 D 85 IR 128
RTDC 85 418 NOTE GIVERDON REP DEF 85 I 390 NOTE SOULEAU

que la contribution de chacun des copropriétaires aux charges consti tue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatique ment ... une créance de celui ci sur chacun des copropriétaires,contre lesquels les créanciers du syndicat peuvent,en cas de carence du syn dicat poursuivre le paiement ... concurrence de leur quote part ...

Commentaire

Le recouvrement des charges est une fonction du syndicat et non l'exercice d'une action relevant de son patrimoine. En visant la carence du syndicat, la Cour de Cassation fait explicitement référence à l'action oblique.



1768

ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
OBLIGATION AU PAIEMENT DES COPROPRIÉTAIRES
OBLIGATION A CONCURRENCE DE CHAQUE QUOTE-PART
ACTION DIRECTE ABSENCE DE SOLIDARITÉ



Décision CA VERSAILLES 1 23/03/1989

Parties SDC RUE DES COCHES / SOMAG

Publication GP 10/11/89 SOMM

Commentaire



ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
OBLIGATION AU PAIEMENT DES COPROPRIÉTAIRES
OBLIGATION A CONCURRENCE DE CHAQUE QUOTE-PART
ACTION OBLIQUE



Décision CASS CIV 3 10/05/1968

Parties /

Publication D 69 45 NOTE GIVERDON
RL 68 408

Commentaire



3416

ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
OBLIGATION AU PAIEMENT DES COPROPRIÉTAIRES
OBLIGATION A CONCURRENCE DE CHAQUE QUOTE-PART
ACTION OBLIQUE



Décision CASS CIV 3 07/11/1990
antérieure TI PANTIN 18/11/1987

Parties COFFIN / SALLAOUI

Publication IRC AVRIL 91 NOTE CAPOULADE RL 91 137 SOMM
LOY COP JANV 91

que, pour rejeter cette demande, le jugement retient que C... a choisid'exercer son action contre le seul SCP, levant irrémédiablement l'op-tion entre les deux voies possibles [syndicat ou copptaires pris indi-viduellement] ; qu'en statuant ainsi, alors que C. avait expressémentdéclaré exercer l'action oblique contre un s/débiteur, le TI a violé..

Commentaire

Cette décision est importante : le copropriétaire n'est pas vraimentun sous débiteur, si l'on retient la theorie de la transparence. Il estadmis que son obligation est limitée dans ce cas à sa quote part de lasomme due.



5138
aaa

ACTION DIRECTE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
FONDEMENT SUR ART L 15
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 6 B	28/01/1994	Infirmation
antérieure	TI PARIS 14	04/12/1992	

Parties	SDC 12 AV GENERAL LECLERC / DIDIER
Publication	ADM JUIN 94 54

Commentaire

La Cour juge que le syndicat peut exercer l'action oblique prévue par l'art 1166 C Civ comme l'action directe fondée sur l'art 1382 C Civ, à l'exclusion d'une action fondée sur l'art L 15. A la vérité, ce texte ne fait que consacrer la capacité juridique du syndicat. L'irrecevabilité est fondée sur le défaut de qualité (art 122 NCPC).



1933

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)



Décision

CASS CIV 3

19/06/1973

Parties /

Publication

JCP 73 II 17518

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

2858



Décision

CA PARIS 23 A

19/12/1983

Parties /

Publication

D 84 IR 411 NOTE GIVERDON

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

3647



Décision CA PARIS 19 A 10/04/1991
antérieure TGI PARIS 8 05/07/1989

Parties SDC 200 AV DU MAINE / LELLOUCHE

Publication ADM JUIL 91 SOMM 46

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

5592



Décision

CA PARIS 23 B

23/07/1981

Parties /

Publication D 1982 IR 50 143

Commentaire



2876
**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE SUSPENSIF (NON)
RECOUVREMENT DES CHARGES



Décision

CA PARIS 23 A

27/06/1990

Parties

SDC 61 RUE ST DIDIER / DESPUJOLS

Publication

LOY COP OCT 90

Commentaire

Une action en nullité de la décision d'approbation des comptes ne saurait paralyser le recouvrement des charges dues et le fonctionnement financier du syndicat. Les charges éventuellement trop perçues seront en temps utiles restituées au copropriétaire.



1698

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE SUSPENSIF (OUI)
AMÉLIORATION ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)



Décision TGI PARIS 8 20/03/1971

Parties SDC 15 BIS AV DE VILLARS / PRUNEYRE

Publication AJPI 71 546 NOTE BOUYEURE

qu'il résulte des dispositions combinées [de la loi et du décret] que les décisions prises par les assemblées générales ... ne peuvent être exécutées que lorsqu'elles sont définitives et applicables à l'ensemble des copropriétaires.

Commentaire

Cette affaire est d'autant plus importante qu'il s'agissait de l'installation d'un ascenseur qui a été effectivement réalisée ! S'agissant d'une amélioration, il est bien évident que le caractère suspensif doit être reconnu.



5215

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
IRRÉGULARITÉ DE LA CONVOCATION



Décision CASS CIV 3 22/06/1994
antérieure CA PARIS 16/03/1992

Parties SDC RESIDENCE EVRY POINT 4 / BRIMONT
Publication ADM MARS 95 NOTE CAPOULADE (*) RDI 94 698

qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si les convocations faites par la Sté U... n'étaient pas entachées d'irrégularités, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale...

Commentaire

C'est la qualité de syndic de l'auteur de la convocation et de la notification qui était contestée. La C. Cass vise seulement la convocation. L'arrêt est un coup de canif à l'absolutisme de la déchéance liée au délai de l'art L. 42. Doit-on invoquer l'inexistence de l'assemblée ? Voir l'importante note de M. CAPOULADE



5268

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR



Décision CA PARIS 19 A 27/09/1994

Parties SDC 2 RUE CHAPTAL / BARABE

Publication RDI 95 161 NOTE GIVERDON

Commentaire

Il s'agissait de la nomination du syndic. Le procès verbal avait été notifié. Une telle dérogation à la rigueur des effets de l'art 42 est ici difficilement justifiable, alors surtout que le délai substitué est celui de dix ans.



1403

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI)
EXCEPTION DE NULLITÉ QUAE TEMPORALIA (NON)



Décision

CA AIX

04/03/1975

Parties

SDC RESIDENCE CAP CROISSETTE / PILOTIN

Publication

JCP 75 18059 NOTE GUILLOT

D 75 SOMM 66

RL 76 154 SOMM

Commentaire



1404

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI)
EXCEPTION DE NULLITÉ QUAE TEMPORALIA (NON)

**Décision**

CASS CIV 3

27/05/1974

Parties

SDC BD RAIMBALDI / DE FORMEL

Publication

RL 74 562

GP 74 2 SOMM 181

JCP 74 17836 NOTE GUILLOT

la déchéance d'un copropriétaire ... contester une décision de l'assemblée s'applique ... tous les cas d'irrégularité invoqués de cette décision [...]; qu'enfin la déchéance instituée par l'art L 42 est absolue et que la contestation tardive d'une décision de l'assemblée n'est pas recevable même par voie d'exception

Commentaire

Position conforme à la nécessité de rendre définitive à l'expiration du délai toute décision, même irrégulière, de l'assemblée.



452

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX



Décision	CA PARIS 23 B	07/10/1980
antérieure	TGI PARIS 8	16/05/1979

Parties	SDC 12 RUE GUIARDE / MIRA
Publication	Inédit

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX



Décision CA PARIS 2 02/04/1973

Parties STE ROBERT ESTIENNE / LEVEQUE
Publication RL 73 343

Commentaire



2540

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX



Décision CA REIMS AUD SOLENN 29/04/1974
antérieure CASS CIV 3 09/01/1973

Parties SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION
Publication GP 74 2 861 NOTE MORAND RTDC 75 346

attendu qu'... défaut d'opposition régulièrement manifestée dans le délai de deux mois ... compter de la notification de la décision de l'assemblée générale, dame N. ne pouvait faire obstacle ... l'exécution destravaux en vertu de l'art L 31

Commentaire



2541

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX DROITS FONDAMENTAUX
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA REIMS AUD SOLENN 29/04/1974
antérieure CASS CIV 3 09/01/1973

Parties SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION
Publication GP 74 2 861 NOTE MORAND RTDC 75 346

qu'il y a m[^]me lieu de préciser que les dispositions [de l'art L 42] sont applicables ... toutes les décisions prises par la dite assemblée générale, m[^]me si elles sont irrégulières ;[...]; qu'il n'est fait aucune distinction ni quant ... la régularité ou l'irrégularité de la décision, ni quant aux actions qui ont pour objet de contester ...

Commentaire



2544

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX



Décision	TGI PARIS 8	15/05/1970
postérieure	CA PARIS	31/03/1971
Parties	SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION	
Publication	Inédit	

Commentaire



3009

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX



Décision	CA PARIS 23 B	20/05/1987
antérieure	TGI BOBIGNY 5	26/06/1985

Parties	SDC 74 BD JEAN JAURES / ABITBOL	
Publication		D 87 IR 148

Commentaire



4801
**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX



Décision CA PARIS 23 B 30/04/1993

Parties SDC 2 CITE DE LONDRES / CORPECHOT
Publication RDI 93 418

que par application de l'art L 42 le délai pour contester la décision de l'AG est de 2 mois ... compter de la notification qui est faite au copropriétaire; qu'il s'agit d'un délai préfix; que lorsque le copropriétaire a laissé écouler le délai, la déchéance est absolue quelle que soit la décision de l'AG ou les vices dont elle pourrait être affectée

Commentaire

L'annotateur RDI préfère la position exprimée par la Cour de Paris en son arrêt du 20/10/82, réservant la déchéance aux irrégularités qui ne font pas obstacle à l'existence d'une décision. Il étend cette solution à la convocation par un syndic dont la fonction est expirée, ce qui est contestable, s'agissant d'un détail de procédure.



4804
**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NATURE DU DÉLAI
DÉLAI PRÉFIX DROITS FONDAMENTAUX
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	09/01/1973
antérieure	CA PARIS	31/03/1971
postérieure	CA REIMS AUD SOLENN	29/04/1974
Parties	SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION	
Publication	RL 73 284	GP 73 2 564 NOTE MORAND
	JCP 73 II 17374 NOTE GUILLOT	AJPI 73 614 NOTE CABANAC

qu'en statuant ainsi alors que l'art L 42-2, d'ordre public, ne fait aucune distinction entre les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales de copropriétaires, la Cour a violé"

Commentaire

Cette décision, qui doit être approuvée, démontre la puissance reconnue de la règle posée par l'art L 42. Les irrégularités les plus flagrantes sont couvertes par l'absence de contestation dans le délai prévu. Reste posé le problème de l'éventuelle inexistence de l'assemblée ou de la décision (Cf Givord et Giverdon).



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
ATTEINTE AUX DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE



Décision	CA PARIS	31/03/1971
antérieure	TGI PARIS 8	15/05/1970
postérieure	CASS CIV 3	09/01/1973
Parties	SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION	
Publication	Inédit	

Commentaire



2551

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
EXCEPTION DE NULLITÉ RECEVABILITÉ (OUI)
ADAGE QUAE TEMPORALIA... APPLICATION (OUI)



Décision	CA LYON 1	23/04/1968
antérieure	TGI SAINT ETIENNE	20/12/1966

Parties SDC 27 RUE DES GAUDS / TALIA

Publication IRC JUIN 68 NOTE CABANAC (*)

* La Cour, relevant par ailleurs un certain nombre d'irrégularités dans* la tenue des assemblées litigieuses, affirme formellement l'applica-
* tion de l'adage en ce cas, approuvée en cela par M. Cabanac. Il se ré* fère ... la théorie de l'inexistence des actes nuls de nullité absolue* de Planiol (Ed. 1932 T. VI 424). Note de doctrine intéressante.

Commentaire

Position contraire au souci évident du législateur et à la nécessité absolue de rendre les décisions définitives à l'expiration du délai, nonobstant toute cause de nullité.



5216
a

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
DEMANDEUR NON CONVOQUÉ
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 16/11/1988
antérieure CA PARIS 20/05/1987

Parties SDC 74 BD JEAN JAURES / ABITBOL
Publication GP 05/02/89 PAN
ADM MAI 89 NOTE GUILLOT LOY COP JANV 89

* Cette solution est contraire ... l'intérêt de l'institution. Celui-ci* exige la sanction d'une irrégularité de convocation mais également* la régularisation rapide de la situation. Aucun argument de texte ne* justifie la position de la Cour Supr^{me}. On peut néanmoins admettre* de fixer le point de départ du délai, en ce cas, ... la remise effective

Commentaire



725

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DEMANDE D'AIDE JUDICIAIRE (OUI)



Décision

TGI PARIS 8

28/06/1988

Parties SDC 37 RUE RENNEQUIN / PUJOL

Publication GP 88 2 SOMM 361

RL 89 23 SOMM

Application de l'art 29 D. 01/09/72. Il s'agit d'une exception au caractère prefix du délai de l'art. 42.

Commentaire



2804

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
ASSIGNATION DEVANT JURIDICTION INCOMPÉTENTE (OUI)



Décision CA PARIS 23 18/05/1990

Parties SEFIMEG / BALLIGAND

Publication LOY COP AOUT 90

Commentaire

Il est généralement admis qu'un délai prefix n'est susceptible ni de suspension ni d'interruption. Au surplus une erreur de compétence ratione loci est difficilement excusable en la matière ! Cette décision ouvre une faille dans la construction jurisprudentielle rigoureuse concernant le caractère exécutoire des décisions d'assemblées.



3091

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DEMANDE PAR VOIE DE CONCLUSIONS
VALIDITÉ (NON) ASSIGNATION NÉCESSAIRE



Décision

TGI PARIS 8

29/06/1983

Parties SDC RUE D'ARGENTEUIL / BARON

Publication RL 85 143

Commentaire



3198

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DEMANDE PAR VOIE DE CONCLUSIONS
VALIDITÉ (NON) ASSIGNATION NÉCESSAIRE



Décision

TGI PARIS 8

05/03/1980

Parties SDC 26 RUE CHAUDRON / DINDINAUD

Publication ADM MAI 80

Commentaire



5562
aa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (NON)
ENRÔLEMENT DANS LE DÉLAI NÉCESSAIRE (OUI)



L'assignation en nullité d'assemblée ou de résolution doit être délivrée et mise au rôle du tribunal avant l'expiration du délai de deux mois prévu par l'art. L 42.

Décision CA PARIS 23 B 04/02/1999

Parties SDC 27/29 BD JULES FERRY / HAYOUN

Publication LOY COP Juil 1999 188

Considérant qu'au vu de ces dispositions¹ c'est à tort que le tribunal a décidé que la forclusion de l'action n'était pas intervenue dès lors d'une part, que le délai de l'art L 42 2 est un délai de forclusion et non de prescription qui ne peut être suspendu et ne peut être interrompu que par une assignation saisissant le juge compétent, d'autre part que l'introduction de l'action au sens de la loi du 10 juillet 1965 se réfère à l'évidence à l'art 53 NCPC qui emploie le même terme d'introduction, de troisième part, que la saisine du juge résulte non de l'assignation mais de la mise au rôle qui, seule, lie l'instance, aucune prétention n'étant soumise au juge, au sens de l'art 53 NCPC et aucune introduction de l'instance n'étant réalisée tant que cette mise au rôle n'a pas été faite par la remise au greffe d'une copie de l'assignation

>¹ La Cour vise l'art 53 NCPC : *la demande initiale est celle par laquelle un plaideur prend l'initiative d'un procès en soumettant au juge ses prétentions. Elle introduit l'instance.* Mais également les articles 750, 755 et 757 NCPC, ce dernier texte ainsi conçu : *La tribunal est saisi à la diligence de l'une ou l'autre partie par la remise au secrétariat greffe d'une copie de l'assignation.*

> En l'espèce l'assignation avait été délivrée dans le délai mais mise au rôle après son expiration.

Commentaire

> L'arrêt est clair et motivé. La solution présente des inconvénients pratiques. La nécessité de fixer les décisions syndicales rapidement a déterminé la limitation à deux mois du délai de contestation et sa nature de délai de forclusion. C'est un délai bref qui se trouve sensiblement raccourci par la nécessité d'y inclure la mise au rôle

> La prise en compte de la date de délivrance de l'assignation laissait souvent aux parties la possibilité de trouver une solution amiable. La mise au rôle ne constitue certes pas un obstacle dirimant à des pourparlers mais réduit les chances de leur succès.

> On qualifiait traditionnellement l'assignation d'exploit introductif d'instance et il n'est pas certain que, sur ce point la notion d'introduction, qui figurait dès 1965 dans le texte de l'art 42 fasse expressément référence aux dispositions du NCPC.

> Force est de constater que trente cinq ans après la promulgation de la loi la plus grande incertitude plane sur des points aussi importants L'arrêt concerne une assemblée du 20 juin 1995 et le litige porte sur les conditions de désignation du président de l'assemblée !



5591

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (OUI)



Le délai de contestation prévu par l'art L 42 2 au profit des opposants ou défaillants est interrompu par la délivrance de l'assignation en nullité

Décision TGI NANTERRE 5 28/06/1996

Parties SDC 33 RUE DE LA TOURELLE / REVOL

Publication ADM Fev 1997 31 note Gélinet

Sur la procédure

Aux termes de l'article L 42 les actions en contestation des décisions d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites dans le délai de deux mois à compter de la notification, laquelle s'entend de la présentation de la lettre recommandée. Les règles posées par les rédacteurs du NCPC sont dotées d'une portée générale : à défaut de dispositions particulières elles régissent tous les délais du droit privé.

Ainsi les dispositions relatives à la computation des délais sont elles applicables en l'espèce et notamment celle de l'article 642 al 2 NCPC, lequel prévoit que le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En conséquence M. Revol, qui a reçu la notification du procès verbal d'assemblée générale le 27 juin 1995, pouvait délivrer le 28 août 1995.

Commentaire

Profitons en pour rappeler que lorsqu'un délai est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. Il a été jugé, pour le délai de l'article L 42 2 que, s'agissant d'un délai préfix, il ne pouvait être prorogé.

La présente décision fait courir le délai du jour de la présentation du pli recommandé et admet implicitement que la seule délivrance de l'acte suffit pour interrompre le délai qui, au surplus a couru pendant une période estivale. En fait la solution est raisonnable. Il est nécessaire de rendre définitives les décisions des assemblées dans les meilleurs délais, encore faut il laisser au copropriétaire opposant le temps de la réflexion et celui de prendre les dispositions matérielles nécessaires à la défense de ses intérêt.

Le problème posé par la détermination du point de départ du délai (présentation ou remise effective du pli) est plus important que celui d'une prorogation limitée, en toute hypothèse, à quelques douzaines d'heures.



5595

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (OUI)
ENRÔLEMENT DANS LE DÉLAI NÉCESSAIRE (NON)



La délivrance de l'assignation en nullité interrompt le délai prévu par l'article L 42 2 sans qu'il soit nécessaire procéder à l'enrôlement avant son expiration.

Décision CA PARIS 23 A 10/02/1999

Parties ARCHAMBAUD / DURAND AGGOUNE

Publication RDI 1999 2 301 note Giverdon

Commentaire

M. Giverdon note, avec la Cour, que le demandeur dispose pour enrôler d'un délai de quatre mois en vertu de l'article 757 NCPC. L'enrôlement opère saisine du tribunal. C'est précisément la nécessité de cette saisine du juge dans le délai prévu par l'article L 42 2 que l'autre formation de la même chambre de la Cour a invoqué, quelques jours auparavant, pour adopter, sur la même question, une position radicalement contraire : l'enrôlement doit être effectué avant l'expiration du délai de deux mois (CA Paris 23 B 04/02/1999 Fiche 5562). Il est affligeant pour les praticiens d'enregistrer, trente cinq ans après l'apparition du nouveau statut, des contradictions de cette nature. Il est parfois difficile d'expliquer aux copropriétaires pourquoi ils ont perdu leur procès.



5608

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
ASSIGNATION DEVANT JURIDICTION INCOMPÉTENTE (OUI)
RENOI PAR TI SAISI AU PROFIT DU TGI SANS NOUVELLE ASSIGNATION



L'assignation en nullité d'assemblée ou de décision devant une juridiction incompétente interrompt le délai en cas de renvoi devant la juridiction compétente sans interruption d'instance

Décision CASS CIV 3 08/07/1998 Rejet

Parties SDC LE CORAIL / GABELLE

Publication RDI 1998 4 686 note Capoulade

Commentaire

L'acte interruptif du délai de forclusion est la délivrance de l'assignation qui constitue la manifestation, à l'égard du syndicat, de la contestation par l'opposant ou le défaillant de la validité de l'assemblée ou d'une décision. En l'espèce le demandeur avait saisi un tribunal d'instance qui s'est déclaré incompétent au profit du tribunal de grande instance. Ce renvoi n'interrompt pas l'instance qui se poursuit devant la juridiction compétente sans nécessité de délivrance d'une nouvelle assignation



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DEMANDE PAR VOIE DE CONCLUSIONS RECONVENTIONNELLES
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 10/11/1995

Parties /
Publication D 1996 Somm comm 89 note Atias

Commentaire



5994
aa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (NON)
ENRÔLEMENT DANS LE DÉLAI NÉCESSAIRE (OUI)



L'assignation en nullité d'assemblée ou de résolution doit être délivrée et mise au rôle du tribunal avant l'expiration du délai de deux mois prévu par l'art. L 42 al 2

Décision CA PARIS 23 B 22/02/2001

Parties /

Publication

Commentaire

- > Les divergences entre les deux formations de la 23e chambre de la Cour d'appel de Paris continuent sur ce point, au grand dam de certains plaideurs, lorsqu'ils ont la malchance de voir leur dossier distribué à la section B.
- > Ceux ci font référence à l'article 53 NCPC qui énonce que la demande initiale est celle par laquelle un plaideur prend l'initiative d'un procès en soumettant au juge ses prétentions et précise en outre qu'elle introduit l'action., terminologie reprise par l'article L 42 du statut (doivent être introduites). Or les prétentions ne sont soumises au juge qu'après l'enrôlement.
- > Le raisonnement pourrait être admis si l'on avait la certitude que les géniteurs des textes ont songé à ce rapprochement ce qui n'est pas évident. La rédaction de l'article L 42, sur ce point, remonte à 1965, faut-il le rappeler ?
- > On sait bien que les contradictions prétoriennes sont fructueuses pour l'évolution du Droit. Sur des questions de ce genre, ne serait-il pas opportun de pouvoir utiliser la procédure de consultation de la Cour de Cassation pour un avis assurant la cohérence de l'interprétation et la sécurité des plaideurs ? Les errements relatifs au point de départ des délais que font courir les notification se sont poursuivis pendant trente ans. Après le décret du 4 avril 2000, il fallait bien trouver une autre source de controverse.



5995
aa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (NON)
ENRÔLEMENT DANS LE DÉLAI NÉCESSAIRE (OUI)



L'assignation en nullité d'assemblée ou de résolution doit être délivrée et mise au rôle du tribunal avant l'expiration du délai de deux mois prévu par l'art. L 42 al 2

Décision	CA PARIS 23 B	25/05/2000	
postérieure	CASS CIV 3	15/05/2002	Cassation
Parties	SDC 8 RUE JULES ROMAIN / SCI YORELLI		
Publication	AJDI 2001 34 note Giverdon		

Commentaire



6180
aa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (NON)
ENRÔLEMENT DANS LE DÉLAI NÉCESSAIRE (OUI)



L'assignation en nullité d'assemblée ou de résolution doit être délivrée et mise au rôle du tribunal avant l'expiration du délai de deux mois prévu par l'art. L 42 al 2

Décision CA PARIS 23 B 15/11/2001

Parties SDC 42 RUE D'ENGHIEN / VIOLET

Publication LOY COP avril 2002 99

Commentaire



6268
aaaa

COPRO

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (OUI)
ENRÔLEMENT DANS LE DÉLAI NÉCESSAIRE (NON)



La délivrance de l'assignation en nullité interrompt le délai prévu par l'article L 42 2 sans qu'il soit nécessaire procéder à l'enrôlement avant son expiration.

Décision

CASS CIV 3

26/06/2002

Cassation

antérieure

CA PARIS

05/10/2000



Parties

SDC 48 bis RUE CUSTINE / COINDOZ

Publication

Sur le premier moyen :

Vu l'article 42 de la loi 10 juillet 1965, ensemble l'article 1244 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 5 octobre 2000), que M. Coindoz et les époux Marschutz, propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires et quatre membres du conseil syndical, en annulation des assemblées générales des 27 juin 1996 et 17 juillet 1996, et subsidiairement de certaines décisions de ces assemblées générales ;

Attendu que, pour déclarer les consorts Coindoz-Marschutz irrecevables en leur demande d'annulation de l'assemblée générale du 17 juillet 1996, l'arrêt retient que le procès-verbal de cette assemblée leur a été notifié le 29 juillet 1996, que ces copropriétaires justifient avoir déposé au greffe du Tribunal copie de leur assignation le 30 septembre 1996, et que le délai de deux mois expirait le 29 septembre ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher à quelle date l'assignation avait été notifiée au syndicat des copropriétaires, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Commentaire

> L'arrêt confirme celui rendu le 15/05/2002, mais visa, ce fois du seul article 2244 du Code Civil, outre l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965..

> C'est donc la disposition du Code civil faisant de la signification d'une citation en justice à celui qu'on veut empêcher de prescrire un acte interruptif de la prescription ainsi que des délais pour agir qui met fin à la vaine controverse récemment apparue. La date d'interruption du délai de contestation prévu par l'article L 42 al. 2 est celle de la délivrance de l'assignation sans qu'il y ait lieu de tenir compte de la date de mise au rôle du Tribunal ? Telle était la question disputée. Les dates des actes, rappelées dans l'arrêt, montrent les difficultés pratiques qui résultaient de l'exigence d'une mise au rôle dans le délai.

> La Cour de Cassation avait déjà proclamé la portée générale de l'article 2244, applicable à toutes les prescriptions et délais pour agir. A noter que c'est en vertu de l'article 2246 qu'une citation donnée devant un juge incompétent interrompt la prescription. Enfin le défaut d'enrôlement a fait l'objet d'un arrêt de l'Assemblée plénière en date du 03/04/1987 (JCP 1987 II 20792 note Cabannes) qui reconnaît la caducité de l'assignation non enrôlée par application de l'article 757 NCPC. Dans ce cas il n'y a pas eu interruption, ce qui est une extension de la solution posée par l'article 2257 du Code civil.



6273
aaaa

COPRO

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 INTERRUPTION
DATE DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION (OUI)
ENRÔLEMENT DANS LE DÉLAI NÉCESSAIRE (NON)



La délivrance de l'assignation en nullité interrompt le délai prévu par l'article L 42 2 sans qu'il soit nécessaire procéder à l'enrôlement avant son expiration.

Décision

CASS CIV 3 15/05/2002 Cassation

antérieure

CA PARIS 23 B 25/05/2000

Parties

SDC 8 RUE JULES ROMAIN / SCI YORELLI

Publication

LOY COP juillet 2002 179 note Vigneron

> Attendu que, pour déclarer irrecevable l'action de la SCI, l'arrêt retient que l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, qui retient un délai dérogatoire au droit commun de l'article 757 NCPC, dispose que l'action doit être exercée dans un délai de deux mois après la notification du procès verbal contesté mais que l'exercice de l'action ne découle pas de la délivrance de l'assignation au défendeur, celle ci pouvant ne jamais être enrôlée et, par conséquent, n'avoir aucune existence à l'égard du tribunal, mais de son placement au greffe du tribunal qui saisit effectivement le juge;

Qu'en statuant ainsi, la Cour a violé les textes susvisés.

Commentaire

> Cet arrêt, visant l'article 42 alinéa 2, les articles 54 et 757 NCPC et l'article 2244 du Code civil, semble mettre un terme à une controverse dont le régime de la copropriété se serait bien passé. Un courant de jurisprudence prétendait, pour le délai de contestation prévu par l'article L 42 alinéa 2, soumettre l'effet interruptif de la délivrance de l'assignation en nullité à la condition nouvelle de son enrôlement effectif avant expiration du délai.

> La Cour de Cassation écarte l'argumentation tirée du fait que l'assignation peut n'être jamais enrôlée, ce qui la rendrait inexistante à l'égard du Tribunal. Elle est dépourvue d'intérêt puisque le défaut d'enrôlement peut manifester une renonciation du demandeur à la poursuite de l'action exercée ou un accord entre les parties. A cet égard la solution critiquée privait le demandeur d'une liberté qui lui est réservée par la loi.

> Les inconvénients pratiques de cette solution étaient évidents.

> Sur cette question, on remarquera l'instabilité de la jurisprudence et particulièrement l'opposition des deux formations A et B de la 23e chambres de la Cour d'appel de Paris.



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
DÉFAUT DÉLAI NON COURU



Décision CA PARIS 19 B 19/09/1990

Parties SDC 3 RUE DE LA BRETONNERIE / VANCOPPENOLLE
Publication LOY COP NOV 90

Commentaire

5831
a

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
DÉFAUT DÉLAI NON COURU
CONNAISSANCE DE LA DÉCISION PAR AUTRE MOYEN INOPERANTE



A défaut de notification du procès-verbal, le délai de contestation prévu par l'article L 42 al 2 n'a pas couru et la connaissance de la décision prise par un autre moyen demeure inopérante.

Décision CA PARIS 23 B 25/11/1987 Confirmation

Parties SDC 30 RUE GABRIELLE / METIANU

Publication

[Le copropriétaire n'a pas été convoqué à une assemblée et le procès verbal ne lui a pas été notifié. Il n'est pas contesté qu'il a eu connaissance des décisions prises à l'occasion d'une procédure de référé et à une date précise]

Considérant que le Tribunal a reconnu à bon droit que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires n'avait pas été notifié à M. Metianu et que la connaissance par ce dernier du procès-verbal était sans objet; qu'en effet seul le délai prévu par l'article L 42 al 2 doit être retenue et ne peut commencer à courir qu'à compter de la notification du procès-verbal; qu'il échet de confirmer de ce chef la décision du Tribunal qui a déclaré l'action de M.Metianu recevable

Commentaire

> La jurisprudence tient à sauvegarder la rigueur du mécanisme ouvrant droit à contestation des assemblées ou des décisions prises. On ne peut lui en faire reproche. Dans le domaine proche de la notification d'une mutation, il a été parfois admis que la signification de conclusions au cours d'une instance, comportant mention de la mutation, pouvait se substituer à la formalité appropriée. Ces décisions occasionnelles ne sauraient contrarier le principe.

> Pour autant la quasi imprescriptibilité de l'action en nullité qui peut en découler n'est pas conforme à l'intérêt de la collectivité. La loi devrait comporter un dispositif de purge de ces vices et la seule notion de bonne foi devrait, en jurisprudence pouvoir s'opposer à l'utilisation abusive d'une situation imputable au syndicat mais qui ne saurait affecter à perpétuité son fonctionnement.

> En ce sens la connaissance avérée des décisions litigieuses devrait être prise en considération d'une manière ou d'une autre.



411

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE REMISE EFFECTIVE DU PLI RECOMMANDE



Décision TGI MARSEILLE 12/06/1980

Parties /

Publication Inédit

ANN LOY FEV 82 239

Commentaire



749

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE REMISE EFFECTIVE DU PLI RECOMMANDE
ART 668 NCPC APPLICATION (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 04/10/1983

Parties SDC RESIDENCE DES PEUPLIERS / WIGNERON
Publication RL 84 213 D 84 IR 409 NOTE GIVERDON

La Cour justifie sa position par analogie avec les dispositions de l'art 668 NCPC relatif aux notifications procédurales par voie postale. Une conception trop extensive de cette analogie a conduit à exiger en cas de retour de la lettre, une notification par huissier des procès verbaux !

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE PRÉSENTATION DU PLI RECOMMANDE



Décision TGI PARIS 10/03/1980

Parties SDC 99 RUE DE LA TOUR / DE BELLEGARDE
Publication AJPI 81 278 SOMM
D 80 IR 401 NOTE GIVERDON

Commentaire

Le tribunal fait néanmoins une réserve pour les cas fortuits, maladies, cas de force majeure. On en voit mal les modalités d'application pratique ! Le syndic aura t il connaissance du cas de force majeure après le début d'exécution des décisions ?



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART



Décision CA PARIS 23 B 23/05/1984

Parties /

Publication D 84 IR 409 NOTE GIVERDON

Commentaire



5097

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE REMISE EFFECTIVE DU PLI RECOMMANDE (OUI)
ART 668 NCPC APPLICATION (OUI)



Décision CA PARIS 23 01/03/1994

Parties SDC 25 RUE DU TERRAGE / IVANOV
Publication LOY COP OCT 94

Commentaire

La différence entre les dates à prendre en considération pour la date de convocation (présentation du pli) et celle de la notification du PV est confirmée. On veut croire que l'expiration du délai postal de conservation, en cas de non réclamation du pli, fait courir le délai !



5569
aaa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE REMISE EFFECTIVE DU PLI RECOMMANDE (OUI)
ART 668 NCPC APPLICATION (OUI)



Le délai de contestation d'assemblée générale prévu par l'article L 42 court à compter de la date de remise effective du pli recommandée (notification du procès verbal)

Décision	CASS CIV 3	14/12/1999	Cassation
antérieure	CA PARIS 23	28/01/1998	

Parties SDC 5 bis CITE POPINCOURT / ANTON

Publication LOY COP Mars 2000 71

Vu l'article L 42 al 2, ensemble l'article D 18 et les articles 668 et 669 NCPC

Attendu que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic ; que la date de notification par voie postale est à l'égard de celui à qui elle est faite la date de réception de la lettre ; que la date de réception d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception est celle qui est apposée par l'administration des Postes lors de la remise de la lettre à son destinataire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Mme Anton, propriétaire d'un lot dans un immeuble en copropriété, ayant reçu notification du procès verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 Juin 1994 par lettre recommandée avec d'avis de réception qui lui a été effectivement remise le 27 septembre 1994 a, par acte du lundi 28 novembre 1994 assigné le syndicat en annulation de l'une des décisions de cette assemblée;

Attendu que pour déclarer irrecevable comme tardive l'action de Mme Anton, l'arrêt qui constate que la présentation de la lettre recommandée avec demande d'avis de réception était en date du 21 septembre 1994, retient que le délai de deux mois dont dispose le copropriétaire opposant ou défaillant pour contester la décision prise par l'assemblée générale part du jour de la présentation de la lettre recommandée contenant le procès verbal de cette assemblée générale et non de sa remise effective ;

Qu'en statuant ainsi, la Cour d'Appel a violé les textes susvisés

Commentaire

> L'arrêt du 30 Juin 1998, relatif aux convocations en assemblée a soulevé de nombreuses critiques, et la Chancellerie a manifesté l'intention de remédier aux difficultés pratiques résultant de la prise en considération de la date de remise effective. La Cour de Cassation maintient sa position, pour la notification du procès verbal cette fois, et la soutient par une motivation explicite . Ici chaque mot a son poids

> La Cour fait expressément référence aux articles 668 et 669 NCPC et l'on peut penser que, dans son esprit, toutes les notifications faites en matière de copropriété sont régies par ces textes. Avec d'autres nous avons soutenu que les notifications prévues par le statut de la copropriété ne sont pas des notifications judiciaires, exception faite peut être, précisément, de la notification du procès verbal qui fait courir un délai pour agir en justice. Elle ne pose pas, rappelons le, les problèmes pratiques évoqués à propos des notifications de convocations.

> Si l'on peut songer à exiger le recours aux actes d'huissier pour certaines notifications (en matière locative), cette méthode ne peut être envisagée pour les notifications concernant la copropriété. De lege ferenda il est donc nécessaire de les distraire expressément du domaine du NCPC en leur donnant un statut autonome précis et en réservant le cas de la notification du procès verbal.

> Dans tous les cas il est nécessaire de préciser le sort de notifications non retirées. Il est également nécessaire de compléter le statut en ce qui concerne les élections de domicile et les désignations de mandataire commun. Sur ce dernier point la récente loi belge comporte l'interdiction pour les ayants droit n'ayant pas respecté l'obligation de désignation d'assister aux assemblées.



5586
aaa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE PRÉSENTATION DU PLI RECOMMANDE



Le point de départ du délai de contestation prévu par l'art L 42 2 est la date de première présentation du pli recommandé constituant la notification du procès verbal

Décision	CA PARIS 23	28/01/1998	
postérieure	CASS CIV 3	14/12/1999	Cassation
Parties	SDC 5 bis CITE POPINCOURT / ANTON		
Publication	LOY COP 1998 222 (2e arrêt)		

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART



Décision TGI NICE 28/06/1986

Parties /
Publication IRC 1987 223

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART



Décision CASS CIV 3 26/03/1997

Parties /
Publication JCP G 1997 IV 1080

Commentaire



5590

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE PRÉSENTATION DU PLI RECOMMANDÉ



Le point de départ du délai de contestation prévu par l'art L 42 2 est la date de première présentation du pli recommandé constituant la notification du procès verbal

Décision TGI NANTERRE 5 28/06/1996

Parties SDC 33 RUE DE LA TOURELLE / REVOL

Publication ADM Fev 1997 31 note Gélinet

Sur la procédure

Aux termes de l'article L 42 les actions en contestation des décisions d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites dans le délai de deux mois à compter de la notification, laquelle s'entend de la présentation de la lettre recommandée. Les règles posées par les rédacteurs du NCPC sont dotées d'une portée générale : à défaut de dispositions particulières elles régissent tous les délais du droit privé.

Ainsi les dispositions relatives à la computation des délais sont elles applicables en l'espèce et notamment celle de l'article 642 al 2 NCPC, lequel prévoit que le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En conséquence M. Revol, qui a reçu la notification du procès verbal d'assemblée générale le 27 juin 1995, pouvait délivrer le 28 août 1995.

Commentaire

Profitons en pour rappeler que lorsqu'un délai est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. Il a été jugé, pour le délai de l'article L 42 2 que, s'agissant d'un délai préfix, il ne pouvait être prorogé.

La présente décision fait courir le délai du jour de la présentation du pli recommandé et admet implicitement que la seule délivrance de l'acte suffit pour interrompre le délai qui, au surplus a couru pendant une période estivale. En fait la solution est raisonnable. Il est nécessaire de rendre définitives les décisions des assemblées dans les meilleurs délais, encore faut il laisser au copropriétaire opposant le temps de la réflexion et celui de prendre les dispositions matérielles nécessaires à la défense de ses intérêts.

Le problème posé par la détermination du point de départ du délai (présentation ou remise effective du pli) est plus important que celui d'une prorogation limitée, en toute hypothèse, à quelques douzaines d'heures.



5593

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
PLI RECOMMANDE DÉLIVRÉ A DOMICILE (NOTIFICATION)
QUALITÉ DU SIGNATAIRE VÉRIFICATION NÉCESSAIRE (NON)



La délivrance au domicile du copropriétaire du pli recommandé contenant notification du procès verbal ne nécessite pas la vérification de la qualité du signataire de l'accusé de réception

Décision TGI NANTERRE 5 02/04/1996

Parties SDC SQUARE CLAUDE BARRES / GUEUDET

Publication ADM Dec 1996 39 note Bouyeure

Commentaire



5594

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
PLI UNIQUE (PROCÈS VERBAL ET NOUVELLE CONVOCATION)
PREUVE DE LA NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL (NON)



Le syndicat ne rapporte par la preuve de la notification du procès verbal lorsqu'elle a été jointe en un pli recommandé unique à une convocation pour une nouvelle assemblée.

Décision

TGI PARIS 8

04/09/1996

Parties SDC 1 RUE DU MORVAN / RAVON

Publication ADM Dec 1996 39 note Bouyeure

Commentaire



5778

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 POINT DE DÉPART
DATE DE PRÉSENTATION DU PLI RECOMMANDÉ



Le point de départ du délai de l'action en nullité prévue par l'article L 42 al 2 est le jour de la première présentation du pli recommandé contenant notification du procès verbal de l'assemblée.

Décision	CASS CIV 3	27/04/2000	Rejet
antérieure	CA PAU	27/05/1998	

Parties SDC RÉSIDENCE BORDA / SAUGET

Publication LOY COP juillet 2000 174

Mais attendu qu'ayant relevé que le procès verbal de l'assemblée générale avait été notifié à Mme Sauget par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui avait été présentée le 5 mai 1994 et distribuée le 9 mai, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit, que le délai de deux mois institué par l'article L 42 al 2 de la loi, et qui avait pour point de départ le jour de la présentation par les services postaux, en a déduit exactement que l'assignation du 7 juillet 1994 avait été délivrée postérieurement à l'expiration du délai et que l'action était dès lors irrecevable comme tardive;

Commentaire

> Cet arrêt présente l'intérêt d'avoir été rendu quelques jours après la publication du décret du 4 avril 2000 relatif au point de départ du délai que font courir les notifications. Il est fixé par ce nouveau texte au lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. L'écho de l'arrêt de la Cour de Cassation du 30 juin 1998, qui concernait une convocation en assemblée, fait oublier à beaucoup que le décret récent concerne toutes les notifications, y compris celles des procès verbaux.

> Mais il n'apporte une solution claire qu'à la détermination du point de départ du délai à courir. La solution retenue est celle qu'avec bien d'autres, nous avons proposé, notamment pour les convocations (Cf. notre étude dans Administrer Nov. 1997 Le régime des notifications postales dans le statut de la copropriété). Nous avons évoqué la possibilité d'une référence à la date de remise effective pour les notifications du procès verbal. La Cour de Cassation se montre plus radicale. Nous en tirons a fortiori la reconnaissance, proposée dans notre étude, de l'autonomie des notifications prévues par le statut de la copropriété par rapport aux notifications judiciaires.

> C'est dire que les dispositions de l'article 741 NCPC sont tout aussi inapplicables à nos notifications que celles de l'article 668 du même Code. Cela n'interdit pas d'appliquer à la copropriété certains mécanismes de la procédure civile. et de dire qu'en l'espèce le délai de deux mois expirait le 5 juillet, ou le 6, l'assignation étant en toute hypothèse tardive, ce qui laisse toutefois pendant la nécessité éventuelle de son enrôlement dans le délai !

> Le décret du 4 avril 2000 laisse place à maintes interprétations qui tourneront en particulier autour de la notion de remise à domicile. Il reste du bon temps pour les exégètes.



1696

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 PROROGATION (NON)
DÉLAI EXPIRANT UN DIMANCHE INOPÉRANT



Décision

CA PARIS 23 A

14/09/1988

Parties

SDC 125 RUE DE LONGCHAMP / PELLIER

Publication

RL 88 440 NOTE REMY-PIALOUX

que la notification aux copropriétaires absents ou opposants ayant régulièrement été faite le 15/05/84 le délai dont s'agit exprimé en mois expirait le 15/07/84 par application de l'art 641 CPC et que l'assignation aux fins de contestation délivrée le 16/07/84 était irrecevable, en tant qu'effectuée hors délai ...

Commentaire



5587

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 PROROGATION (OUI)
PORTÉE GÉNÉRALE DE L'ART 642 2 NCPC



Le délai de contestation prévu par l'art L 42 2 peut être prorogé lorsqu'il expire un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé en raison de la portée générale de l'art. 642 al 2 NCPC

Décision TGI NANTERRE 5 28/06/1996

Parties SDC 33 RUE DE LA TOURELLE / REVOL

Publication ADM Fev 1997 31 note Gélinet

Sur la procédure

Aux termes de l'article L 42 les actions en contestation des décisions d'assemblée générale doivent, à peine de déchéance, être introduites dans le délai de deux mois à compter de la notification, laquelle s'entend de la présentation de la lettre recommandée. Les règles posées par les rédacteurs du NCPC sont dotées d'une portée générale : à défaut de dispositions particulières elles régissent tous les délais du droit privé.

Ainsi les dispositions relatives à la computation des délais sont elles applicables en l'espèce et notamment celle de l'article 642 al 2 NCPC, lequel prévoit que le délai qui expirerait normalement un samedi, un dimanche ou un jour férié ou chômé est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.

En conséquence M. Revol, qui a reçu la notification du procès verbal d'assemblée générale le 27 juin 1995, pouvait délivrer le 28 août 1995.

Commentaire

Profitons en pour rappeler que lorsqu'un délai est exprimé en mois, il expire le jour du dernier mois qui porte le même quantième que le jour de l'acte, de l'événement, de la décision ou de la notification qui fait courir le délai. Il a été jugé, pour le délai de l'article L 42 2 que, s'agissant d'un délai préfix, il ne pouvait être prorogé.

La présente décision fait courir le délai du jour de la présentation du pli recommandé et admet implicitement que la seule délivrance de l'acte suffit pour interrompre le délai qui, au surplus a couru pendant une période estivale. En fait la solution est raisonnable. Il est nécessaire de rendre définitives les décisions des assemblées dans les meilleurs délais, encore faut il laisser au copropriétaire opposant le temps de la réflexion et celui de prendre les dispositions matérielles nécessaires à la défense de ses intérêts.

Le problème posé par la détermination du point de départ du délai (présentation ou remise effective du pli) est plus important que celui d'une prorogation limitée, en toute hypothèse, à quelques douzaines d'heures.



599

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (NON)
RESERVES INOPERANTES



Décision

TGI PARIS 1

30/06/1982

Parties

SDC 4 AV RODIN / BLOCH

Publication

Inédit

D 83 IR 462 NOTE GIVERDON

GP 83 1 SOMM 116

Commentaire



1113

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

TGI NICE

24/04/1978

Parties

SDC BD DE CESSOLE / ORSINI

Publication

RL 79 318

JCP 79 19218

Attendu que si l'art. L 42 al 2 réserve aux seuls opposants ou défaillants le droit d'agir en nullité des délibérations d'assemblée générale c'est parce que le copropriétaire qui s'est désintéressé d'une décision d'intérêt collectif, au moment où elle a été votée, ne peut faire grief aux autres de l'avoir prise ... sa place...

Commentaire

Solution contraire à la loi et fondée sur des considérations psychosociologiques douteuses. Au demeurant la notification faisant courir le délai de contestation n'est pas prévue pour les abstentionnistes. Leur action serait-elle imprescriptible ? Sinon, quel est le point de départ du délai de l'art 42 ?



1114

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA LYON 1

08/01/1976

Parties SDC RESIDENCE PARC ST NICOLAS / SCI BOURG VENISSIEUX
Publication RL 76 508

Attendu que si, dans certains cas, l'abstentionniste qui ne prend pas part au vote entend simplement manifester que la question soumise au scrutin ne le concerne pas, il doit être recherché dans les circonstances de l'espèce, si l'abstention n'équivaut pas ... une opposition...

Commentaire

Décision explicitement contraire à la loi ! L'action en nullité est réservée aux opposants et défailants. L'abstentionniste n'est ni l'un, ni l'autre. Conclusion : il est irrecevable à agir en nullité.



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 25/04/1972

Parties POLIZZI / CREMER

Publication JCP 72 G II 17130
RL 73 110 SOMM

Commentaire



1144

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS

26/10/1979

Parties

/

Publication

D 80 IR 275

RTDC 80 140

ADM JUIL 80

Commentaire



2470

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 25/03/1971

Parties SDC 200 RUE LAFAYETTE / COHEN SCALI

Publication AJPI 71 979 NOTE BOUYEURE

* Le tribunal relève qu'il y a ambiguïté sur la réalité de l'absten-
* tion et les conditions dans lesquelles les votes
ont été exprimés. Il* relève également que les autres copropriétaires sont tous membres d*
* une m[^]me famille.

Commentaire

C'est en l'espèce l'environnement général, le climat de la copropriété qui ont déterminé la décision du Tribunal, qui ne saurait bien entendu au rang des décisions de principe.



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI BOURG EN BRESSE 24/06/1973

Parties /

Publication IRC 74 120

Commentaire



5163

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
DEMANDEUR A L'INSCRIPTION PRÉSUMÉ FAVORABLE



Décision CA VERSAILLES 1 1 09/06/1994

Parties SDC RESIDENCE GEORGIA / RABANIN
Publication RL 95 30 SOMM

* Le copropriétaire ayant demandé l'inscription d'une question ... l'ordre du jour est présumé favorable ... un vote positif. En cas de rejet de la proposition, il est donc présumé opposant ... la décision prise et son abstention considérée comme une abstention de convenance.

Commentaire



2480

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ABSTENTIONNISTE
RECEVABILITÉ (OUI)
RESERVES FORMULEES



Décision	CA PARIS 2	08/07/1971
antérieure	TGI PARIS 8	29/05/1970

Parties	SDC 162 FBG ST DENIS / MANGEON
Publication	AJPI 72 621 NOTE BOUYEURE

* La Cour d'appel se fonde sur l'art D 17 qui précise que le Procès verbal doit* indiquer les copropriétaires n'ayant pas pris part au vote. Il assimile* le ceux ci, a fortiori lorsqu'ils ont formulé des réserves, ... des op* posants.

Commentaire

Position très contestable. Les copropriétaires ont l'obligation de prendre clairement position sur les résolutions soumises à leur vote. L'abstention n'ouvre pas droit à contestation des décisions. Le statut est suffisamment imprécis pour que la jurisprudence n'ajoute pas aux carences législatives des interrogations prétoriennes !



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ACQUÉREUR POSTÉRIEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 07/12/1989

Parties SDC 79 RUE BOUCICAUT / DECOURCHELLE
Publication ADM AOUT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



4828

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ACQUÉREUR POSTÉRIEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

28/05/1993

Parties

SDC 2 RUE DES POISSONNIERS / GAD

Publication

ADM FEV 94 65

LOY COP NOV 93

Commentaire



4829

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR ACQUÉREUR POSTÉRIEUR
RECEVABILITÉ (OUI)
SUBROGATION DANS L'ACTE



Décision

CA PARIS 23

28/05/1993

Parties

SDC 2 RUE DES POISSONNIERS / GAD

Publication

ADM FEV 94 65

LOY COP NOV 93

Commentaire



1017

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU APRÈS L'ASSEMBLÉE
PERTE DE LA QUALITÉ POUR AGIR (NON)



Décision

CA PARIS 23

29/09/1988

Parties

SDC 20 RUE JEAN GIRAUDOUX / KANOUI

Publication

LOY COP NOV 88

* Le copropriétaire ayant qualité pour agir en nullité au moment de la* demande ne perd pas cette qualité du fait de la vente de son lot

Commentaire



1522

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU APRÈS L'ASSEMBLÉE
PERTE DE LA QUALITÉ POUR AGIR (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 23/09/1980

Parties BETTI / LELIEVRE

Publication RL 82 453

Commentaire



2783

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU APRÈS L'ASSEMBLÉE
PERTE DE LA QUALITÉ POUR AGIR (NON)



Décision CASS CIV 3 03/05/1990
antérieure CA VERSAILLES 23/02/1988

Parties SDC 249 RUE GALLIENI / FLEURY
Publication AJPI FEV 91 102 GP 90 2 PAN 136
ADM MARS 91 NOTE GUILLOT RL 91 89

qu'en statuant ainsi, alors que les époux F. avaient la qualité de co-propriétaires lors de l'assemblée générale du 06/11/81, la Cour d'Ap-pel, qui n'a pas recherché s'ils avaient un inter^t légitime au succèsde leur prétention,n'a pas donné de base légale ... sa décision.

Commentaire

Application normale des dispositions de l'art 31 NCPC. La vente du lotn'entraîne pas rupture totale du copropriétaire vendeur avec le syndi-cat. Il est admis par contre que l'acquéreur est irrecevable à contes-ter une assemblée antérieure à la date de son acquisition.



4655
aa

**ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU APRÈS L'ASSEMBLÉE
PERTE DE LA QUALITÉ POUR AGIR (NON)**



Décision	CA PARIS 23 B	15/11/1991
antérieure	TGI CRETEIL 5	28/12/1989

Parties	SDC 5 RUE MARECHAL FAYOLLE / LOUVET
Publication	ADM MARS 92 52

* C'est au moment du vote que doit s'apprécier la qualité pour contester la décision ou la validité de l'assemblée.

Commentaire

L'annotateur d'Administrer paraît contester cette position, reprenant l'argumentation de M. Guillot sur TGI Paris 8/11/75.



4656
**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU APRÈS L'ASSEMBLÉE
PERTE DE LA QUALITÉ POUR AGIR (NON)



Décision

TGI PARIS

08/11/1975

Parties /

Publication

D 76 IR 304

Commentaire

Voir commentaire de M. Guillot in La Pratique de la Copropriété 2e edart 24 à 26-2.



6181
aaa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU APRÈS L'ASSEMBLÉE
PERTE DE LA QUALITÉ POUR AGIR (NON)
ACTION PERSONNELLE NON TRANSMISSIBLE SAUF CONVENTION



La participation à l'assemblée d'un mandataire irrégulièrement désigné impose son annulation. C'est au syndic seul qu'il appartient de contrôler la régularité des procurations de vote et des émargements.

Décision CA PARIS 19 B 22/11/2001 Infirmer

Parties SDC 1 VILLA FREDERIC-MISTRAL / SACUTO

Publication LOY COP avril 2002 100

Commentaire

- > Il n'est pas douteux que la participation à l'assemblée d'un mandataire sans qualité est un vice justifiant l'annulation sans que le seul retranchement des votes qu'il a émis puisse y remédier.
- > L'affirmation de la responsabilité du seul syndic dans une telle hypothèse est plus contestable.
- > Le statut ne précise pas les modalités de la phase initiale de l'assemblée et il arrive que le syndic soit exclu des opérations de contrôle des procurations et d'émargement de la feuille de présence. Il en est ainsi lorsque le renouvellement de son mandat est contesté par le conseil syndical qui s'arroge alors l'exclusivité de ces opérations.
- > S'il est vrai, comme l'affirma la Cour, que le président "n'est pas un spécialiste du droit de la copropriété", il faudrait que le législateur donne au syndic, professionnel réputé spécialiste de ce droit, le pouvoir explicite de contrôler la phase préliminaire et de présenter ses observations et suggestions au président et au bureau.
- > Il est encore vrai que ce contrôle, lorsqu'il est effectué réellement par le syndic, est souvent trop léger. Lors de la précédente assemblée, le frère non-copropriétaire d'une copropriétaire, détenant sa procuration, avait été désigné comme membre du conseil syndical ! La Cour en déduit que c'est la mandante qui a ainsi été désignée. Or la mandante pouvait être désignée nommément bien que physiquement absente.



5008
a

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU AVANT L'ASSEMBLÉE
PERTE DE LA QUALITÉ POUR AGIR (OUI)
CLAUSE DE L'ACTE INOPÉRANTE



Décision	CA PARIS 19 B	09/02/1994
antérieure	TGI PARIS 8 2	10/05/1991

Parties SDC 8 AV FREMIET / CASTENOT

Publication ADM JUIN 94 56

Commentaire

La solution est évidente puisque les copropriétaires à la date de l'assemblée ont, seuls, qualité, pour la contester.



5021

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU AVANT L'ASSEMBLÉE
RECEVABILITÉ (NON)
DÉCISION INOPPOSABLE A CE COPROPRIÉTAIRE



Décision CASS CIV 3 26/05/1994
antérieure CA MONTPELLIER 19/03/1992

Parties SDC 12 QUAI D'ALGER / STE EVIQUA
Publication ADM OCT 94 NOTE CAPOULADE RDI 94 490

Commentaire

Une décision concernant un ancien copropriétaire ayant vendu avant la convocation de l'assemblée est dépourvue d'efficacité. Il est donc inutile pour l'intéressé de la contester.



5348
**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VENDU AVANT L'ASSEMBLÉE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

05/04/1995

Parties

SDC RESIDENCE LES DEUX NOYERS / THEVENET

Publication

RDI 95 594

Commentaire



1494

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR COPROPRIÉTAIRE RÉCENT NON CONVOQUE
RECEVABILITÉ (OUI) VENTE NON NOTIFIÉE



Décision CASS CIV 3 07/12/1971

Parties MICHEL ES QUAL / SALIARIS

Publication RL 72 283 NOTE VIATTE JCP 72 II 17001 NOTE GUILLOT

Cette décision, contrairement ... l'avis de M. Viatte, ne paraît poser aucune affirmation de principe et se borne ... sanctionner la mauvaise rédaction de l'arrêt critiqué.

Commentaire

On trouve ici un exemple frappant d'interprétation à notre avis abusive de certains arrêts de la Cour de Cassation. Un arrêt d'appel peut être cassé pour défaut de réponse aux conclusions sans qu'il soit possible d'en tirer pour autant une affirmation de principe.



1439

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR INDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

19/03/1986

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1804

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR INDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 A

02/10/1989

Parties

SDC 4 RUE VILLERME / STEIGER

Publication

LOY COP NOV 89

Commentaire



5887
aa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR INDIVISAIRE
MANDAT TACITE (OUI) ART 815-3 C. CIV (OUI)
RECEVABILITÉ (OUI)



L'indivisaire ayant pris en main la gestion d'un lot indivis a la faculté, en vertu de l'art. 815-3 C. civ de représenter l'indivision à l'assemblée générale et d'exercer l'action en nullité de celle-ci.

Décision	CASS CIV 3	11/10/2000	Cassation
antérieure	CA PARIS 23	05/11/1998	

Parties SDC 22 RUE BOUSSINGAULT / LEMOINE

Publication Loy cop janvier 2001 14

Commentaire

> On notera que la décision est prise au visa de l'article 815-3 alinéa 2 du Code civil. Il ne s'agit pas ici des modalités de délivrance de la convocation et des conditions de représentation des indivis à l'assemblée. En l'absence de précisions ou formalités complémentaires, la mission du mandataire commun est limitée à celle définie par le statut. En l'espèce il n'est pas fait allusion, ne serait-ce que par simple évocation à l'existence d'un tel mandataire. Par ailleurs, comment le syndicat peut-il apprécier, au moment même de l'assemblée, la réalité de la situation de l'indivision et la possibilité d'application de l'article 815-3 ?

> On peut comparer cette décision à celle rendue par CA Paris 23 B le 25/05/2000. En ce cas, après avoir rappelé que le syndic, à défaut de mandataire commun doit convoquer tous les indivisaires (ce qui n'est pas vraiment exact), précise qu'il n'en résulte pas pour chaque indivisaire la possibilité de contester l'assemblée ou une décision. Cette faculté est réservée à celui des indivisaires qui a géré pour le compte des autres.



5888

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR INDIVISAIRE
MANDATAIRE COMMUN DÉSIGNÉ (OUI) INTERVENTION (NON)
RECEVABILITÉ (NON) QUALITÉ DU MANDATAIRE COMMUN POUR AGIR (OUI)



Le mandataire commun d'une indivision a seul qualité pour agir en contestation d'une assemblée générale ou de l'une de ses décisions.

Décision CA PARIS 23 B 25/05/2000

Parties SDC 35/41 AVENUE D'ITALIE / NEROT

Publication Loy cop janvier 2001 15

Commentaire

> Dans ce litige, un mandataire commun avait été désigné à la requête du syndic. La Cour relève qu'il n'est pas intervenu à l'instance et n'a pas été mis en cause. L'intérêt de la décision réside ainsi dans le fait que la Cour semble étendre la mission du mandataire commun en lui donnant qualité pour contester l'assemblée ou une décision, ce qui paraît logique. Mais le statut est muet sur ce point.

> Il existe une confusion théorique entre le mandataire commun prévu par le Code civil et celui prévu par le statut de la copropriété. Il s'agit, dans la pratique, de la même personne sauf lorsqu'une élection de domicile est nécessaire, tous les indivisaires étant domiciliés hors de la France métropolitaine.



4785

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR LIQUIDATEUR DE LA SCI
RECEVABILITÉ (NON)
NOMINATION APRÈS DÉLAI ART 42 AL 2



Décision	CASS CIV 3	03/02/1993
antérieure	CA PARIS	26/10/1990

Parties	SDC 16 RUE BOUSSINGAULT / PEYROTTE	
Publication	IRC 93 118 NOTE CAPOULADE	LOY COP AVRIL 93
	RDI 93 266	

Commentaire

La solution est incontestable, indépendamment du problème posé par la possibilité ou non pour un associé de contester les décisions de l'assemblée générale. C'est à la date de l'assignation, ou à tout le moins avant la date d'expiration du délai de contestation que doit être appréciée la qualité du demandeur.



455

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

14/10/1980

Parties

SDC 52 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE / BUFFIN

Publication

Inédit

RL 81 97 SOMM

D 81 IR 399

ADM MARS 81

Commentaire



857

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 09/11/1988
antérieure CA VERSAILLES 09/06/1986

Parties SDC 17/21 RUE FELIX FAURE / TERRAS
Publication LOY COP JANV 89

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (OUI)
VICE DU CONSENTEMENT ALLÉGUÉ



Décision CA PAU 1 27/03/1979

Parties SAINT YPRIEX / BOUSSEGUI
Publication RL 80 53

Commentaire



1340

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (OUI)
VICE DU CONSENTEMENT ALLÉGUÉ



Décision TGI PARIS 8 2 30/10/1980

Parties SDC 14 RUE BREMONTIER / MACLOUF
Publication ADM MARS 82 SOMM GP 81 2 729

* La décision visait le remplacement de l'ascenseur. Le demandeur re-* prochait au syndic d'avoir fait croire ... la nécessité de ce remplace* ment alors que des réparations auraient suffi. Le tribunal admet la* recevabilité d'une telle demande, m^me après expiration du délai de* recours mais la juge en l'espèce mal fondée.

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 16/02/1977

Parties RIBADEAU DUMAS / GILLY

Publication RL 77 361 GP 77 1 SOMM 169

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 7

23/03/1973

Parties SDC RUE CHARLOT / BABOIN

Publication

RL 74 37 SOMM

Commentaire



3159

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (OUI)
VICE DU CONSENTEMENT ALLÉGUÉ



Décision

CA PAU 1

27/03/1979

Parties SAINT YPRIEIX / BOUSSEGUI
Publication RL 80 53

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 26/02/1980

Parties /

Publication JCP 80 IV 183

Commentaire



4091

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (NON)

**Décision**

CA AIX

25/02/1992

Parties SDC RESIDENCE PALAIS DU COMMERCE / CAGNONI

Publication RL 92 285

Attendu, et toujours en droit, que le copropriétaire qui a voté en fa-veur d'une résolution est irrecevable ... en demander ultérieurement l'annulation quel que soit le pretexte invoqué; qu'il importe peu en ce cas que la résolution litigieuse n'ait pas été portée ... l'ordre du jour de l'assemblée.

Commentaire

Le principe peut comporter exception lorsqu'une information erronée a été fournie quant aux conditions de majorité requises (Voir TGI Paris 25/02/72 Fiche 3199). Idem si un vice du consentement est allégué.



4610

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

antérieure

CA PARIS 23 B

TGI PARIS

15/01/1993

07/05/1991

Parties

SDC 7 RUE DE NANCY / ORIOL

Publication

D 93 IR 114

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA FORT DE FRANCE 1 28/09/1990

Parties SDC RESIDENCE PAUL FRANC / EDMOND
Publication RL 91 290 SOMM

Commentaire



126

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	11/02/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	22/01/1992
Parties	SDC 16 RUE BOUSSINGAULT / LEVASSEUR	
Publication	Inédit	D 88 IR 68
	LOY COP AVRIL 88	

* L'appelant faisait valoir que l'art. 23 vise les personnes ayant con* stitué une société alors que lui m[^]me était cessionnaire de parts so* ciales. La Cour rétorque que le cédant ayant participé ... la consti* tution ne pouvait céder plus de droit qu'il n'en détenait lui m[^]me.

Commentaire



265

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 04/11/1977
antérieure CA PAU 01/12/1975

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE / BADOURET
Publication Inédit GP 78 1 123 NOTE CABANAC
D 78 IR 295 ADM MAI 78

que si les art L 23 et D 17 permettent aux associés, comme les copro-priétaires, de participer aux assemblées générales et de prendre partaux votes, il resulte des dispositions des art L 42-2 et D 13 queseuls les copropriétaires peuvent contester les décisions des assem-blées générales.

Commentaire

2718
aa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (OUI)
TRANSPARENCE JURIDIQUE



Décision TGI PARIS 8 06/11/1974

Parties SDC 28 RUE JACQUES LOUVEL / RAFFALI
Publication GP 76 1 28 NOTE MORAND

qu'ici encore, l'ouverture de l'action en nullité aux copropriétaires opposants ou défallants (art L. 42 2) ne doit pas aboutir à refuser aux associés d'une société de construction le droit d'agir en annulation

Commentaire

On ne peut qu'approuver cette solution parfaitement logique et conforme de toute évidence à l'esprit des différentes lois applicables, même si la précision a été omise dans les textes. La jurisprudence est toutefois divergente an la matière.



3946

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)
RETRAIT EN COURS INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 22/01/1992
antérieure CA PARIS 23 B 11/02/1988

Parties SDC 16 RUE BOUSSINGAULT / PEYROTTE
Publication LOY COP AVR 92 ADM NOV 92 SOMM NOTE GUILLOT
AJPI 92 856 NOTE GUITARD IRC 92 351 NOTE CAPOULADE

a exactement retenu que l'art L 23 apportait, au bénéfice des associés d'une société d'attribution, une dérogation au principe que seuls les copropriétaires participent aux assemblées générales, mais que lesdits associés ne pouvaient se prévaloir du droit, réservé par l'art L 42 aux copropriétaires, de contester les décisions prises.

Commentaire

Solution incontestable en l'état des textes. Nous estimons, comme Mon-sieur le Conseiller GUILLOT que l'associé qui a vocation à participer à l'assemblée, devrait pouvoir en contester les décisions. Opinion contraire de Me GUITARD. Voir aussi la note de M. BONNEAU.



4439

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)
RETRAIT POSTÉRIEUR A ASSIGNATION



Décision CASS CIV 3 03/02/1993
antérieure CA PARIS 26/10/1990

Parties SDC 16 RUE BOUSSINGAULT / PEYROTTE
Publication IRC 93 118 NOTE CAPOULADE LOY COP AVRIL 93
RDI 93 266

Commentaire

En l'état des textes, la solution n'est douteuse. Voir l'arrêt rendu en-tre les mêmes parties le 22/01/92 Fiche 4022. Il n'en reste pas moins que la solution pratique est contestable et paraît même contraire aux principes généraux du droit. Le droit de participer à une assemblée implique celui de contester sa régularité ou les décisions prises.



4611
**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 19 A	05/04/1993
antérieure	TGI PARIS 8	31/05/1991

Parties	SDC 7 RUE LALO / IDYLLE	
Publication		D 93 IR 155

Commentaire



4786

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

31/03/1993

Parties

SDC 16 RUE BOUSSINGAULT / PEYROTTE

Publication

RDI 93 266

Commentaire

5345
*****ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)**
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)**Décision** CASS CIV 3 31/05/1995

Parties SDC 7 RUE LALO / IDYLLE

Publication RDI 95 591

Commentaire

La Cour note que l'associé peut provoquer une assemblée de la S. C.I à l'effet de décider un recours de la S. C.I. Mais la S. C.I peut refuser. La participation des associés aux assemblées du syndicat avec voix délibérante paraît imposer la possibilité de contester la validité de l'assemblée ou d'une décision. Quid d'une action oblique ... ou sociale?



5430
**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 19

07/12/1994

19/02/1992

Parties

SDC 12 RUE BOUSSINGAULT / PEYROTTE

Publication

LOY COP AVRIL 95

Commentaire



5948
aaa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)
ACTION EN INOPPOSABILITÉ DE DÉCISION EXISTENCE (NON)



L'associé d'une société de construction n'est pas recevable à agir en nullité d'une décision d'assemblée générale. Il ne peut exercer une action en inopposabilité de décision, non prévue par le statut.

Décision CA PARIS 23 B 19/10/2000

Parties SDC 74 RUE DES GRANDS-CHAMPS / SCI DES GRANDS CHAMPS

Publication Loy cop mars 2001 75

[La SCI des Grands Champs est elle-même associée de la société de construction de la Résidence 74 rue des Grands-Champs. Elle demandait qu'une décision de l'assemblée du syndicat relative à l'installation de dispositifs de contrôle d'accès à l'immeuble soit déclarée **inopposable** à son égard]

Considérant que les restrictions apportées par la loi à l'exercice de l'action en contestation des décisions d'assemblée générale sur le fondement de l'article 42 précité - restrictions tenant à la qualité des titulaires de l'action, au bref délai de forclusion et à l'objet de l'action, qui ne peut tendre qu'à l'annulation de décisions illicites - n'ont pas pour effet d'ouvrir d'autres actions en contestation lorsque les conditions posées par ce texte ne sont pas remplies.

Que l'action en inopposabilité que prétend exercer la SCI des Grands Champs est bien une action en contestation de décision de l'assemblée générale; qu'elle est fondée sur l'article 10 du décret du 17 mars 1967 et les articles 26 et 26-2 de la loi du 10 juillet 1965; qu'elle tend à faire échec à la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juin 1998 relative à l'installation de dispositifs de fermeture des entrées de l'immeuble, décision qui s'impose tant aux propriétaires qu'à leurs ayants droit; qu'au demeurant l'inopposabilité du système de fermeture à un seul des occupants de l'immeuble est en l'espèce de nature à priver d'efficacité l'ensemble du dispositif;

Commentaire

> La transparence particulière des sociétés de construction et le germe de propriété dont disposent leurs associés a poussé le législateur de 1965 à accorder à ces associés des prérogatives exceptionnelles (art. L 23), étendues par la loi Bonnemaison du 31 décembre 1985 à la faculté de faire partie du conseil syndical. Exclusion faite d'un jugement de la 8e chambre du TGI Paris (06/11/1974), la jurisprudence n'en a jamais tiré comme conséquence la recevabilité d'une demande en nullité d'assemblée ou de décision. Seule la société de construction, ayant qualité de copropriétaire, a la possibilité d'engager une telle action.

> Il est inexact d'affirmer que l'action en nullité fondée sur l'article L 42 est ici le seul recours. Une demande fondée sur un vice du consentement est également recevable dans des conditions différentes. La SCI demanderesse avait donc imaginé une action en inopposabilité de la décision dont l'existence même est rejetée par la Cour. Séduisante idée, mais la transparence juridique ne pouvait admettre qu'une décision opposable à la société de construction soit déclarée inopposable à l'une de ses associées.

> C'est donc un fait acquis qu'un associé mécontent doit demander à la société de construction d'agir en nullité, ce qui, en l'espèce, aurait été sans doute été refusé par la majorité des autres associés, soucieux de leur sécurité.

> La conclusion s'impose aux associés : il faut sortir. Soit par exercice du droit de retrait anticipé, soit à l'occasion de la liquidation-partage, l'associé devient un copropriétaire à part entière, libre de ses actions au sein des instances syndicales.



6040
aaa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
ACTION OBLIQUE AUX LIEU ET PLACE DE LA SCI DE CONSTRUCTION
RECEVABILITÉ (NON) QUALITÉ DE CRÉANCIER DE LA SCI DE CONSTRUCTION (NON)



L'associé d'une société de construction n'est pas recevable à agir par la voie oblique en nullité d'une décision d'assemblée générale, faute d'être créancier de cette société.

Décision CA PARIS 23 B 19/10/2000

Parties SDC 74 RUE DES GRANDS-CHAMPS / SCI DES GRANDS CHAMPS

Publication Loy cop mars 2001 75

[La SCI des Grands Champs est elle-même associée de la société de construction de la Résidence 74 rue des Grands-Champs. Elle demandait qu'une décision de l'assemblée du syndicat relative à l'installation de dispositifs de contrôle d'accès à l'immeuble soit déclarée **inopposable** à son égard]

Considérant que les restrictions apportées par la loi à l'exercice de l'action en contestation des décisions d'assemblée générale sur le fondement de l'article 42 précité - restrictions tenant à la qualité des titulaires de l'action, au bref délai de forclusion et à l'objet de l'action, qui ne peut tendre qu'à l'annulation de décisions illicites - n'ont pas pour effet d'ouvrir d'autres actions en contestation lorsque les conditions posées par ce texte ne sont pas remplies.

Que l'action en inopposabilité que prétend exercer la SCI des Grands Champs est bien une action en contestation de décision de l'assemblée générale; qu'elle est fondée sur l'article 10 du décret du 17 mars 1967 et les articles 26 et 26-2 de la loi du 10 juillet 1965; qu'elle tend à faire échec à la décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires du 4 juin 1998 relative à l'installation de dispositifs de fermeture des entrées de l'immeuble, décision qui s'impose tant aux propriétaires qu'à leurs ayants droit; qu'au demeurant l'inopposabilité du système de fermeture à un seul des occupants de l'immeuble est en l'espèce de nature à priver d'efficacité l'ensemble du dispositif;

... il n'apparaît pas que la qualité d'associé dans une société de construction [...] confère à la SCI la qualité de créancier de cette société

Commentaire

> La transparence particulière des sociétés de construction et le germe de propriété dont disposent leurs associés a poussé le législateur de 1965 à accorder à ces associés des prérogatives exceptionnelles (art. L 23), étendues par la loi Bonnemaison du 31 décembre 1985 à la faculté de faire partie du conseil syndical. Exclusion faite d'un jugement de la 8e chambre du TGI Paris (06/11/1974), la jurisprudence n'en a jamais tiré comme conséquence la recevabilité d'une demande en nullité d'assemblée ou de décision. Seule la société de construction, ayant qualité de copropriétaire, a la possibilité d'engager une telle action.

> Il est inexact d'affirmer que l'action en nullité fondée sur l'article L 42 est ici le seul recours. Une demande fondée sur un vice du consentement est également recevable dans des conditions différentes. La SCI demanderesse avait donc imaginé une action en inopposabilité de la décision dont l'existence même est rejetée par la Cour. Séduisante idée, mais la transparence juridique ne pouvait admettre qu'une décision opposable à la société de construction soit déclarée inopposable à l'une de ses associées.

> **L'argumentation fondée sur la possibilité d'une action oblique** nous semble plus sérieuse. La société de construction doit assurer à ses associés la bonne jouissance et ils sont à cet égard créanciers de cette société. Rappelons que le syndicat peut, de son côté, obtenir par la voie oblique, la résiliation d'un bail en cas d'infraction du preneur au règlement de copropriété sans réaction du bailleur aux injonctions syndicales. L'action oblique n'est pas restreinte aux créances de sommes d'argent. En cas d'inaction de la société de construction, souvent gérée par le syndic, l'associé se trouverait face à un véritable déni de justice s'il ne disposait pas d'une action protectrice. Il reste nécessaire de prouver la carence de la débitrice.



1438

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (COCONTRACTANT SYNDICAT)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 7

16/04/1986

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



907

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (CONCIERGE)
RECEVABILITÉ (NON)
SUPPRESSION DU SERVICE DE GARDIENNAGE FAISANT GRIEF



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA BORDEAUX

07/12/1988

06/11/1986

Cassation

Parties

SDC RESIDENCE CONCORDE / SAUVETRE

Publication

ADM JUIN 89 SOMM

IRC OCT 89 327

GP 05/02/89 PAN

LOY COP février 1989 94

Commentaire



1924
aa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (CONCIERGE)
RECEVABILITÉ (OUI) NULLITÉ (NON) INOPPOSABILITÉ (OUI)
SUPPRESSION DU SERVICE DE GARDIENNAGE FAISANT GRIEF



La décision de suppression du service de gardiennage prise à la majorité alors que le règlement de copropriété exige une décision unanime est inopposable à la concierge qui en subit grief

Décision	CA BORDEAUX	06/11/1986	
postérieure	CASS CIV 3	07/12/1988	Cassation
Parties	SDC RÉSIDENCE CONCORDE / SAUVETRE		
Publication	Inédit		

Commentaire



4444

**

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (CONCIERGE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 08/07/1992

Parties SDC 22 QUAI DE BACALAN / SAUVETRE
Publication RDI 92 543

Commentaire

Fin d'une très longue procédure (cf CA Bordeaux 06/11/86 1969) qui ne pouvait aboutir qu'à cette solution. Un tiers peut demander au syndic la réparation du préjudice causé par une décision d'assemblée mais non la nullité de la décision elle-même.



257

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

27/07/1987

Parties SDC CENTRE COMM BOISSENART / STE MAGASINS DE SENART

Publication Inédit

La demande est déclarée irrecevable malgré l'intervention du proprié-taire.

Commentaire



267

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 28 27/10/1981

Parties /
Publication Inédit RTDC 82 772
D 83 IR 335 NOTE GIVERDON

Commentaire

Solution conforme au texte mais on peut se demander si le locataire ne pourrait avoir recours à une action oblique, dans certaines hypothèses.



508

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision TGI VALENCIENNES 03/12/1971

Parties /

Publication Inédit

JCP 73 IV 351

Commentaire



510

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI MONTPELLIER 31/03/1982

Parties PARIENTE ES QUAL / DELAINE
Publication Inédit RDI 83 103 NOTE GIVERDON

Commentaire

Pour M. Giverdon, l'opposabilité au locataire du règlement de copropriété et même les dispositions de la Loi Quillot créent entre le syndicat et le locataire un lien de droit qui justifie la recevabilité d'une demande en nullité d'assemblée. On doit au moins, selon lui, admettre la recevabilité de son action en cas d'inaction du bailleur.



582

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS 8

25/03/1982

Parties /

Publication Inédit

IR 82 46

Commentaire



1342

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

02/07/1984

Parties

/

Publication

RDI 83 103

Commentaire



5157

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

05/07/1994

Parties

SDC RESIDENCE LE FONTENOY / STE NIVEDIS

Publication

RL 94 512 SOMM

Commentaire



266

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (NON)

**Décision**

CASS CIV 3

04/06/1985

Parties SDC 18 RUE GEOFFROY LANGEVIN / MATHIEU
Publication Inédit GP 85 2 PAN 279 NOTE SOULEAU
D 85 IR 430 NOTE GIVERDON RL 85 437

que l'arrê't retient exactement que l'art L 42 al 2 reserve aux seuls copropriétaires opposants ou défailants la faculté de contester les décisions des assemblées générales,dans le délai de deux mois ... comp ter de la notification desdites décisions .

Commentaire

6360
aaa

COPRO

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT CONDITIONS NON RELATÉES
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICABLE (NON) FORMALITÉ SUBSTANTIELLE
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)

**Décision**

CA PARIS 23 A

07/03/2002

Infirmation

Parties /

Publication

Commentaire

La Cour rappelle que le délai de l'article L 42 al. 2 ne s'applique qu'aux actions qui ont pour objet de contester une décision. Elle juge qu'en l'espèce il n'y a pas décision et qu'en toute hypothèse c'est l'assemblée elle-même qui doit être annulée faute de désignation régulière de son président.

On peut juger la solution sévère mais elle pourra se présenter comme un nouvel avertissement aux syndics qui, secrétaires ou non, professionnels ou non, ne jugent pas opportuns de respecter des prescriptions élémentaires dont la mise en œuvre ne présente aucune difficulté.



5691

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DIVISION DE LOT AVEC ALIÉNATION SÉPARÉE
DÉFAUT D'APPROBATION DE LA NOUVELLE RÉPARTITION DES CHARGES
PARTICIPATION DU NOUVEAU PROPRIÉTAIRE A UNE ASSEMBLÉE (NON)



En cas de division de lot avec aliénation séparée des fractions, le défaut d'approbation de la répartition nouvelle des charges interdit au nouveau propriétaire de participer à l'assemblée.

Décision	CASS CIV 3	11/10/1995	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 B	15/10/1993	

Parties	SDC 7 AV. DE LA GRANDE ARMÉE / DERREUMEUX
Publication	RDI 1996 1 105 LOY COP 1996 41

Selon l'arrêt attaqué l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété a été modifié par acte authentique du 17 août 1989 portant création de trois lots nouveaux par division de deux lots ; les nouveaux copropriétaires dont chaque lot comprend uniquement une cave, ont participé aux assemblées générales postérieures auxquelles ils ont été convoqués et au cours desquelles ils ont pris part à des votes; onze copropriétaires ont assigné le syndicat en annulation de l'ensemble des délibérations de l'assemblée générale du 14 février 1991.

Pour débouter les copropriétaires de leur demande, l'arrêt retient que la division des lots existants est régulière et n'a pas eu pour conséquence une modification de la répartition des charges puisque le total des quotes-parts des nouveaux lots est égal à celui des lots dont ils sont issus et qu'il n'était donc pas nécessaire de solliciter l'accord de l'assemblée générale.

En statuant ainsi, alors que l'attribution des quotes-parts de charges afférentes aux nouveaux lots n'avait fait l'objet d'aucune décision de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Commentaire

> Cette décision fait apparaître une conséquence généralement mal perçue de la légèreté avec laquelle sont effectuées certaines opérations de division de lot. En l'espèce ce que nous appelons imperfection de la division entraîne l'irrégularité des assemblées auxquelles les nouveaux propriétaires ont participé irrégulièrement. Si la demande était ici limitée à l'annulation d'une seule d'entre elles, les autres n'en sont pas moins annulables, avec les conséquences en chaîne que l'on connaît bien : les renouvellements de mandat du syndic sont contestables, les honoraires qu'il a perçus sont répétables, etc...

> La cassation était inévitable et l'on peut penser que des situations semblables existent en nombre non négligeable en raison de la propension des notaires à effectuer des divisions sans se préoccuper sur sort des répartitions de charges, surtout lorsqu'il s'agit de répartitions particulières (chauffage, ascenseur). Comme il s'agissait de caves, l'attention du syndic n'a sans doute pas été mise en éveil car c'est, en une telle hypothèse, le service comptabilité qui donne l'alerte, ne pouvant *passer en informatique* la division. C'est une pratique courante, en toute bonne foi, dans les cabinets, que de générer des clés de répartition de charges qui sont dépourvues d'existence juridique

> Il est admis que l'approbation de la nouvelle répartition peut intervenir après la réalisation de la vente. Il est dès lors nécessaire de combiner les deux règles : l'ancien propriétaire doit assister à l'assemblée saisie de l'approbation et l'on doit alors admettre que les nouveaux propriétaires n'acquièrent la qualité de copropriétaires qu'après complet parachèvement de la division.



ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INTERVENTION DU CONJOINT



Décision

CA AIX 4

18/05/1986

Parties SDC OLBIUS ROQUIER RIPOLL / LALOEUF
Publication Inédit

Commentaire



5897
aaa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OPPOSANT DÉCISION NÉGATIVE (RÉSOLUTION REJETÉE)
COPROPRIÉTAIRES FAVORABLES OPPOSANTS (OUI)



Le copropriétaire ayant voté pour une résolution non adoptée par l'assemblée faute de majorité requise a la qualité d'opposant

Décision	CASS CIV 3	24/01/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS 19 B	19/02/1999	

Parties SDC 7 RUE GANNERON / GIRARDOT

Publication

Sur le deuxième moyen

Attendu selon l'arrêt attaqué que, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété comportant plusieurs bâtiments, M. Girardot a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 12 décembre 1995 et de certaines des décisions de celle ci;

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande de M. Girardot en annulation de la troisième décision "a" en ce qu'elle n'a pas adopté une résolution tendant à la pose d'un interphone comportant des postes pour les bâtiments B, C et D, l'arrêt retient que ce copropriétaires a voté pour la proposition qui a été repoussée, qu'il n'était ni opposant, ni défaillant et que les conditions d'application de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 sont réunies pour permettre de le déclarer irrecevable en ce chef de demande;

Qu'en statuant ainsi, alors que possède la qualité d'opposant au sens de l'article 42 le copropriétaire ayant voté pour une résolution non adoptée par l'assemblée à défaut de majorité requise, la cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> L'article L 42 al 2 vise les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, ouvertes aux copropriétaires opposants ou défaillants. Il n'y a aucune difficulté à affirmer qu'est opposant celui qui a voté pour la décision rejetée ou contre la décision adoptée. Une autre affaire est de définir ces deux expressions.

> La notion d'opposant est ainsi liée à celle de décision. On se demande alors si un scrutin aboutit toujours à une décision. La réponse est affirmative, sauf égalité des voix, lorsque la majorité de l'art. 24 est suffisante . Le doute apparaît lorsqu'une majorité qualifiée est nécessaire, et selon différents cas :

>> 1) La composition de l'assemblée rend inutile le scrutin (absentéisme).

>> 2) La majorité nécessaire vote pour (a) ou contre (b) la résolution

>> 3) Une majorité insuffisante vote pour (a) ou contre (b) la résolution.

> La notion de majorité insuffisante ayant voté contre est sans intérêt juridique. Elle n'est pas dépourvue d'intérêt pratique.

> Le contenu même de la question posée est important : si l'on prétend qu'il n'y a pas de décision dans le cas 1), on ne peut reconnaître au demandeur d'une autorisation une action en contestation d'une décision inexistante. On aboutit alors à un "déli syndical" intolérable.

> De cette décision, on retiendra que le fait d'avoir voté n'interdit en rien la possibilité d'être considéré comme opposant lorsque la décision a été rejetée. Il n'apporte pas, pour autant, une solution complète à l'ensemble du problème. Les dispositions nouvelles de la loi SRU auront par contre une incidence notable en ce domaine,



5898
aa

COPRO

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OPPOSANT DÉCISION NÉGATIVE (RÉSOLUTION REJETÉE)
COPROPRIÉTAIRES FAVORABLES OPPOSANTS (OUI)



Le copropriétaire ayant voté pour une résolution non adoptée par l'assemblée faute de majorité requise a la qualité d'opposant

Décision

CA PARIS

07/07/1995

Parties

/

Publication

Loy cop 1996 48

Commentaire



5899
aaa

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OPPOSANT DÉCISION NÉGATIVE (RÉSOLUTION REJETÉE)
COPROPRIÉTAIRES FAVORABLES OPPOSANTS (OUI)



Le copropriétaire ayant voté pour une résolution non adoptée par l'assemblée faute de majorité requise a la qualité d'opposant

Décision	CASS CIV 3	24/01/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS 19 B	19/02/1999	

Parties SDC 7 RUE GANNERON / GIRARDOT

Publication

Sur le troisième moyen

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande de M. Girardot en annulation de la décision relative à la peinture du passage cocher, l'arrêt retient que la résolution "3c" relative à l'exécution de ces travaux selon les devis présentés a été repoussée, alors que ce copropriétaires a voté pour, que le procès verbal permet de déterminer le nombre de voix 512 sur 1000 représentant la majorité des copropriétaires présents ou représentés auant voté contre, que M. Girardot ne justifie pas que les conditions d'application de l'article 42 ne seraient pas réunies, en sorte qu'il est irrecevable à solliciter l'annulation de la décisions dont s'agit.

Qu'en statuant ainsi, alors que possède la qualité d'opposant au sens de l'article 42 le copropriétaire ayant voté pour une résolution non adoptée par la majorité des autres copropriétaires représentant plus de la moitié des voix, la cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> L'article L 42 al 2 vise les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, ouvertes aux copropriétaires opposants ou défaillants. Il n'y a aucune difficulté à affirmer qu'est opposant celui qui a voté pour la décision rejetée ou contre la décision adoptée. Une autre affaire est de définir ces deux expressions.

> La notion d'opposant est ainsi liée à celle de décision. On se demande alors si un scrutin aboutit toujours à une décision. La réponse est affirmative, sauf égalité des voix, lorsque la majorité de l'art. 24 est suffisante . Le doute apparaît lorsqu'une majorité qualifiée est nécessaire, et selon différents cas :

>> 1) La composition de l'assemblée rend inutile le scrutin (absentéisme).

>> 2) La majorité nécessaire vote pour (a) ou contre (b) la résolution

>> 3) Une majorité insuffisante vote pour (a) ou contre (b) la résolution.

> La notion de majorité insuffisante ayant voté contre est sans intérêt juridique. Elle n'est pas dépourvue d'intérêt pratique.

> Le contenu même de la question posée est important : si l'on prétend qu'il n'y a pas de décision dans le cas 1), on ne peut reconnaître au demandeur d'une autorisation une action en contestation d'une décision inexistante. On aboutit alors à un "déli syndical" intolérable.

> De cette décision, on retiendra que le fait d'avoir voté n'interdit en rien la possibilité d'être considéré comme opposant lorsque la décision a été rejetée. Il n'apporte pas, pour autant, une solution complète à l'ensemble du problème. Les dispositions nouvelles de la loi SRU auront par contre une incidence notable en ce domaine,



485

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SYNDIC ASSIGNÉ SEUL
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 10/06/1981
antérieure CA AIX EN PROVENCE 03/10/1979

Parties SDC RESIDENCE VALMENTE / MATTEI
Publication Inédit GP 81 2 PAN 388
D 82 IR 442 NOTE GIVERDON

L'assignation avait été délivrée au ct Cartier en qualité de syndic dela copropriété mais non au syndicat qui n'a ensuite été assigné qu'endéclaration de jugement commun.La Cour de Cassation confirme la déci -sion de la Cour d'Appel déclarant l'action irrecevable.

Commentaire



639

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SYNDIC ASSIGNÉ SEUL
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

11/12/1984

Parties SARL ISA / BOURGNE

Publication ADM JUIL 85

Commentaire



1240

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SYNDIC ASSIGNÉ SEUL
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 A

08/02/1988

Parties SDC 6 RUE ERNEST RENAN / VIENNET

Publication ADM MARS 89 NOTE GELINET

Considérant qu'au cas d'espèce il n'est pas douteux, malgré l'impropriété des termes sus rappelés des assignations, que le Ct Courtois a été assigné en sa qualité de représentant légal du syndicat des copropriétaires; qu'il importe peu pour la validité de la procédure que ce cabinet n'ait cru devoir se constituer qu'en son nom personnel..

Commentaire



3177

*

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SYNDIC ASSIGNÉ SEUL
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

23/02/1977

Parties STE LONGUET NEEL / ANELLA

Publication AJPI 77 731 NOTE BOUYEURE

L'assignation d'origine, dirigée contre le seul syndic, demandait l'annulation de décisions mais également la reconnaissance de la responsabilité du syndic pour avoir fait exécuter des travaux votés avec un quorum (sic) insuffisant.

Commentaire



616

ACTION EN NULLITÉ (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SYNDICAT DEMANDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 04/06/1985
antérieure CA PARIS 19/12/1983

Parties SDC 19 RUE GEOFFROY LANGEVIN / MATHIEU
Publication Inédit ADM OCT 85

Commentaire



5598
aa

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCACTION PAR ANCIEN SYNDIC NON RENOUVELÉ
ASSIGNATION DÉLIVRÉE A L'ANCIEN SYNDIC
ABSENCE D'ADMINISTRATEUR PROVISOIRE RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE



Décision CA PARIS 23 A 10/02/1999

Parties SDC 65 AV DE FONTAINEBLEAU / STALEY
Publication LOY COP JUIL 1999 195

[Lors de l'assemblée générale du 25 avril 1996 le mandat de la Sté Abi, syndic, n'est pas renouvelé. Cette assemblée ne désigne pas un autre syndic. Par la suite aucune demande de désignation d'un administrateur provisoire n'est faite. La Sté Abi convoque une nouvelle assemblée pour le 4 octobre 1996, portant à l'ordre du jour le renouvellement de son mandat. Mme Staley et la SCI du Parc assignent le syndicat en nullité de cette assemblée générale, faisant valoir que la Sté Abi n'avait plus qualité pour convoquer. En l'absence d'administrateur provisoire, c'est à la Sté Abi es qualités que cette assignation est délivrée.]

Considérant qu'il découle de ce qui précède que l'assemblée n'ayant pas décidé le 25 avril 1996 le renouvellement du mandat de la Sté Abi, celle ci à compter de cette même date n'avait plus aucune qualité pour convoquer l'assemblée.

Considérant que le syndicat appelant fait valoir que Mme Staley et la SCI du Parc ont donc assigné à tort le syndicat pris en la personne de la Sté Abi, celle ci de leur propre aveu étant démunie de pouvoir à la date de délivrance de l'assignation.

Mais considérant que cet argument est dénué de pertinence dès lors qu'aucun administrateur provisoire n'avait été désigné par le Président du Tribunal et que celui ci, même s'il avait été saisi, n'avait pas compétence pour trancher la question de fond relative à la validité des pouvoirs du syndic, qu'il s'ensuit que jusqu'à ce qu'une décision soit prise à cet égard par le Tribunal ou la Cour, les intimés ne pouvaient qu'assigner le syndicat pris en la personne de la société Abi, qu'il s'ensuit que leur demande est recevable, qu'elle apparaît également bien

Commentaire

Surprenante décision ! Il appartenait à Mme Staley et à la SCI du Parc, come à d'autres éventuellement de solliciter la désignation d'un administrateur provisoire. Ils pouvaient le faire aussitôt après l'assemblée du 25 avril 1998, et pouvaient encore le faire à réception de la convocation pour l'assemblée du 4 octobre 1996.



1
a

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

08/10/1985

Parties

SDC 10 RUE CAFARELLO / GOSENS

Publication

Commentaire



858
a

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICABLE (NON)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 16/11/1988
antérieure CA PARIS 20/05/1987

Parties SDC 74 BD JEAN JAURES / ABITBOL
Publication ADM MAI 89 NOTE GUILLOT GP 05/02/89 PAN
LOY COP JANV 89

Commentaire

Cette solution est contraire à l'intérêt de l'institution. Celui ci exige la sanction d'une irrégularité de convocation mais également la régularisation rapide de la situation. Aucun argument de texte ne justifie la position de la Cour Suprême. On peut néanmoins admettre de fixer le point de départ du délai, dans ce cas, à la remise effective du pli



1493
aaa

**ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
DÉLAI ART 42 APPLICABLE (NON)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL INOPÉRANTE**



Le délai de contestation d'une assemblée n'est pas opposable au copropriétaire qui n'a pas été convoqué, nonobstant la notification régulière des décisions.

Décision CASS CIV 3 17/07/1975 Cassation

Parties RAVAUULT ES QUAL / BAILLOU DE LA BROUSSE
Publication RL 75 441 AJPI 76 301 NOTE BOUYEURE
JCP 75 II 18169 NOTE GUILLOT D 76 59 NOTE SOULEAU

que la Cour d'appel [...] a retenu le fait non contesté que celui ci n'était pas présent à l'AG et déclaré qu'il lui appartenait d'exercer, lors de la notification qui lui a été faite du procès verbal l'action en contestation prévue par les dispositions de l'art L 42; qu'en statuant ainsi les juges du second degré ont violé ...

Commentaire

Décision critiquable. Elle porte inutilement atteinte à l'absolutisme du délai de l'art 42. Du fait de la notification, le copropriétaire victime d'un défaut de convocation avait la possibilité d'obtenir l'annulation de l'assemblée irrégulièrement tenue. La Cour fait peu de cas de la nécessaire cristallisation des décisions collectives.



ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI MARSEILLE 11/07/1973

Parties /
Publication ANN LOY 74 798

Commentaire



1920

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)
PRÉSENCE EFFECTIVE INOPÉRANTE



Décision

CA AIX

14/04/1976

Parties

/

Publication

BULL AIX 76 77

Commentaire



2011

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION RÉSERVÉE AU COPROPRIÉTAIRE NON CONVOQUÉ



Décision CA PARIS 23 13/03/1973

Parties SDC RUE DANGEAU / CARIOU
Publication RL 73 342 SOMM

Commentaire

C'est pourtant le principe de la nécessaire interaction des copropriétaires au cours des débats qui est ici violé. Le copropriétaire absent aurait pu présenter des arguments modifiant la position de certains autres copropriétaires.



2327

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)
ABSENCE DE PRÉJUDICE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 A 21/11/1989

Parties SDC RESIDENCE VIEUX CHATEAU / VIRON
Publication LOY COP FEV 90

Commentaire



3763

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICATION (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 03/07/1991

Parties STE COGESTO / POLLEDRI

Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



3823

*

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
INCAPABLE MAJEUR TUTEUR NON CONVOQUÉ



Décision	CASS CIV 3	06/11/1991
antérieure	CA NANCY	05/01/1990
postérieure	CA BESANCON 1	12/04/1994
Parties	SDC 64 RUE CREMIEUX / BALLAND	
Publication	AJPI 92 277	

Commentaire

L'arrêt est particulièrement peu explicite. Quoiqu'il en soit, il est bien certain qu'en cas d'incapacité d'un copropriétaire, le tuteur doit être convoqué à l'assemblée. A défaut celle-ci est nulle.



4581
aa

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)
PRÉSENCE EFFECTIVE INOPÉRANTE



Décision	CA PARIS 23	12/01/1993	Infirmation
antérieure	TGI PARIS 8 1	03/04/1991	

Parties	SDC 5 RUE ALBERT SAMAIN / SIMON	
Publication	ADM NOV 93 60	LOY COP MAI 93

Commentaire



4802
**

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICABLE (OUI)



Décision

CA PARIS

20/10/1982

Parties

SDC 45 RUE DES VIGNES / GARCIA

Publication

RDI 83 104

Commentaire



5671

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)
VALIDITÉ DES ASSEMBLÉES SUIVANTES (NON)



Décision CASS CIV 3 07/07/1999 Rejet

Parties SDC 12 BD DE LA REPUBLIQUE / CHEVRIER
Publication RDI 1999 4 681 Note Capoulade D 1999 456 note Atias

Commentaire



5774
aa

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
INCAPABLE MAJEUR TUTEUR NON CONVOQUÉ



Décision

antérieure

CA BESANÇON 1

CASS CIV 3

12/04/1994

06/11/1991

Sur renvoi

Parties

SDC 64 RUE CREMIEUX / BALLAND

Publication

Commentaire



5775

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
INCAPABLE MAJEUR TUTEUR NON CONVOQUÉ



Décision	CA NANCY	05/01/1990
antérieure	TI NANCY	04/08/1988
postérieure	CASS CIV 3	06/11/1991
Parties	SDC 64 RUE CREMIEUX / BALLAND	
Publication		

Commentaire



3682

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC
CONVOCACTION PAR CE SYNDIC
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 18/10/1991

Parties SDC 119 RUE DE CRIMEE / GARDILLE

Publication LOY COP DEC 91

Commentaire



2

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE DE LA CONVOCATION
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

10/12/1986

Parties

SDC GROUPE HIPHONE / CONNAULT

Publication

Inédit

ADM NOV 86 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



6246
aaa

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART 42 AL 2 INTERRUPTION
DEMANDE PAR VOIE DE CONCLUSIONS
VALIDITÉ (OUI) DÉPENDANCE AVEC INSTANCE EN COURS (OUI)



Le copropriétaire ayant demandé l'annulation d'une assemblée peut demander l'annulation d'une assemblée suivante par voie de conclusions déposées dans le délai légal (art. L 42 al. 2)

Décision

CASS CIV 3

04/04/2002

Rejet

Parties

SDC 36 RUE GREUZE / SIEJKA

Publication

Commentaire

> A l'occasion de l'arrêt rendu par la Cour de Cassation le 06/02/2002 (fiche 6140) nous avons rappelé que le copropriétaire ayant demandé l'annulation de la désignation du syndic doit également demander l'annulation des assemblées convoquées ultérieurement par ce syndic pendant le cours de l'instance et ce dans le délai prévu par l'art. L 42 al. 2. La décision ci dessus relatée valide à cet égard la régularisation de la demande en nullité par voie de conclusions additionnelles déposées dans le délai légal dans le cours de l'instance initiale.

> La Cour de Cassation avait adopté une solution contraire à propos d'une assemblée ayant réitéré une décision arguée de nullité (Cass civ 3 09/07/1986) (fiche 34). Elle avait jugé que la nouvelle action en nullité aurait du être engagée par assignation. La solution du présent arrêt est satisfaisante. Encore faut-il savoir si elle demeure applicable au stade de l'appel. La réponse peut être affirmative s'il s'agit de constater une nullité manifeste, mais négative à défaut d'une dépendance suffisante de la demande additionnelle par rapport à la demande originaire, élément qui relève du pouvoir souverain des juges du fond.

> La solution prudente demeure donc la délivrance d'une assignation avec demande de jonction des instances s'il y a lieu. L'usage des conclusions pour suppléer l'omission de formalités précises a été souvent invoquée avec des bonheurs divers (notification de vente et avis de mutation art. L 20 en particulier).



5996
a

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI)
IRRÉGULARITÉS DIVERSES DÉFAUT DE CONTESTATION
DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT SIGNATURE DU PROCÈS VERBAL



L'action en nullité d'assemblée fondée sur des irrégularités relatives à la désignation du président ou la signature du procès verbal est soumise au délai prévu par l'art. L 42 al 2

Décision CA PARIS 23 B 14/12/2000

Parties /

Publication

Commentaire

- > Les atteintes récemment porté à la rigueur de la déchéance d'action liée à l'expiration du délai de contestation ont incité, cela était prévisible, certains plaideurs à soutenir que la gravité des irrégularités dont ils entendaient se prévaloir excluait l'application de cette déchéance.
- > On est heureux de constater que la Cour ne les a pas suivis en cette voie.
- > Il ne subsiste finalement que la constatation de l'inexistence de l'assemblée lorsqu'un copropriétaire n'a pas été convoqué, ou l'a été irrégulièrement. Elle est justifiée. On persiste à regretter qu'elle conserve un caractère relativement perpétuel alors que certains faits juridiques, et notamment la notification régulière du procès verbal, devraient faire courir le délai ou un délai approprié fixé par la loi dans ce cas précis.



697
a

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICABLE (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE



En cas d'irrégularité de la convocation, le délai de l'art. L 42 al. 2 est inopposable à un défaillant qui peut demander la nullité, ou la soulever par exception, pendant un délai de dix années.

Décision	CASS CIV 3	14/06/1984	Cassation
antérieure	CA AIX	05/10/1982	

Parties	SDC 6 RUE DE LA GUIRLANDE / BONNET		
Publication	ADM FEV 85 NOTE GUILLOT	JCP 85 IV 269	

Vu l'article L 42 alinéa 2

Attendu que si, aux termes de ce texte, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, de délai n'est pas opposable aux copropriétaires qui n'ont pas été régulièrement convoqués;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Bonnet, propriétaire de locaux dans un immeuble en copropriété, 6 rue de la Guirlande à Marseille, a été assigné par le syndicat des copropriétaires en paiement de sa quote part des frais d'installation d'un ascenseur, décidée lors d'une assemblée générale du 12 Juin 1978; que M. Bonnet, qui n'avait été convoqué que 12 jours avant la date prévue pour cette assemblée, a soulevé la nullité de la décision prise; que pour écarter sa contestation la Cour d'Appel a décidé que M. Bonnet aurait du agir dans le délai de deux mois à compter de la notification qui lui avait été faite du procès verbal;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que M. Bonnet, qui n'assistait pas à l'assemblée générale, n'avait pas été régulièrement convoqué, la Cour d'Appel a violé le texte susvisé.

Commentaire

> La sérénité de la gestion d'une copropriété exige le respect des procédures applicables, la fixation rapide des décisions prises par l'assemblée et corrélativement le règlement aussi rapide des litiges pouvant se présenter. Ces nécessités ont été clairement exprimées à l'occasion des discussions parlementaires. Le statut impose des règles pour le respect du droit fondamental qu'a tout copropriétaire de participer utilement à l'assemblée. Il a prévu dans l'intérêt des copropriétaires une possibilité de contestation et dans l'intérêt du syndicat un délai de contestation dont l'expiration entraîne la déchéance de l'action en nullité et donne aux décisions prises un caractère définitif et irrévocable. L'irrégularité manifeste et a fortiori le défaut de notification des décisions à un opposant ou à un défaillant peuvent, seules, justifier l'impossibilité pour le syndicat de se prévaloir de l'expiration d'un délai qui n'a pu courir faute de point de départ.

> La solution commentée est aussi néfaste en pratique que dépourvue de fondement juridique. La Cour de Cassation ajoute au texte une sanction qu'il ne comporte pas et qui est contraire au vœu du législateur qui n'a prévu ni la possibilité de contester par voie d'exception, ni l'application de la règle quae temporalia puisque il a fixé le délai à peine de déchéance. On peut, à la rigueur, admettre l'exception formulée dans le délai.

> On se référera utilement aux observations, dans le même sens, de M. Guillot qui insiste sur les aspects pratiques de cette question. Rappelant son approbation de l'arrêt du 17 juillet 1975, il établit entre irrégularité et défaut de convocation une distinction que nous contestons toutefois. A notre avis la notification régulière des décisions impose à tout opposant ou défaillant d'agir en nullité dans le délai.

> Bien qu'il s'agisse ici d'une exception de nullité, la position exprimée paraît applicable à l'action elle-même.



1239

*

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

08/02/1988

Parties SDC 6 RUE ERNEST RENAN / VIENNET

Publication ADM MARS 89 NOTE GELINET

La Cour se borne à constater que la date d'envoi des convocations par le syndic démontre le non respect du délai légal

Commentaire



1556

*

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON) NÉCESSITÉ D'UN GRIEF (NON)



Décision CASS CIV 3 03/10/1974

Parties MEJARD / FAVRO

Publication RL 74 563 SOMM
AJPI 75 414

GP 74 2 SOMM 275

RTDC 75 575 NOTE GIVERDON

que pour le débouter ... la Cour d'Appel a déclaré que M.. n'alléguait pas avoir subi un préjudice personnel et n'établissait pas que l'envoi tardif de la convocation ait porté préjudice à certains autres copropriétaires.

Commentaire

On aurait tendance à exiger la nécessité d'un grief mais il apparaît en pratique nécessaire de se montrer très exigeant à l'égard des syndic. Tout laxisme du contrôle judiciaire ne manquerait pas de se traduire rapidement par une généralisation des approximations, préjudiciable à la bonne gestion des immeubles.



2014

*

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ERREURS VÉNIELLES DE PROCÉDURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

06/02/1973

antérieure

CA AIX

18/05/1971

Parties

SDC RESIDENCE PONT DE BRUSC / LEROY

Publication

RL 73 283 NOTE VIATTE

GP 73 1 283 NOTE MORAND

qu'en statuant ainsi alors que l'art 17 du règlement de copropriété [prévoyant la tenue d'un registre des PV par le syndic] ne concerne que les devoirs du syndic dont les négligences ne peuvent rendre nulle une décision régulièrement prise au regard des dispositions du règlement de copropriété qui concernent les assemblées générales, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire



2372

*

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LIEU DE RÉUNION HORS LA COMMUNE DE L'IMMEUBLE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA GRENOBLE

21/02/1989

Parties

/

Publication

ADM AVR 90

RDI 89 251

* A défaut de décision prise en assemblée de fixer hors la commune de* l'immeuble le lieu de tenue de l'assemblée, celle ci, convoquée hors* la commune est annulable.

Commentaire



3064

**ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LIEU DE RÉUNION HORS LA COMMUNE DE L'IMMEUBLE
VALIDITÉ (NON)**



Décision CASS CIV 3 22/05/1990
antérieure CA AIX 01/12/1987

Parties SDC RESIDENCE LES EUCALYPTUS / STE FRANCO HOLLANDAISE
Publication IRC OCT 90 LOY COP AOUT 90
GP 90 2 PAN 136 ADM MARS 91 NOTE GUILLOT

que la Cour d'appel ... a fait une exacte appréciation de l'art. D 9 en retenant qu'en l'absence de stipulation dérogatoire dans le règlement de copropriété, l'assemblée devait être réunie dans la commune de situation de l'immeuble.

Commentaire

M. Capoulade paraît admettre la possibilité de clauses du RC prévoyant la réunion de l'assemblée à l'étranger au nom de l'ouverture à l'Europe. Cette solution nous paraît contestable, le rattachement de la vie syndicale au lieu de situation de l'immeuble paraissant devoir être privilégié.



233

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LIEU DE RÉUNION PRÉVU DANS LE RÈGLEMENT
ASSEMBLÉE TENUE EN UN AUTRE LIEU
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

29/09/1987

Parties

SDC 37 RUE RENNEQUIN / PUJOL

Publication

LOY COP NOV 87

Commentaire



908
aa

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOMINATION DU SYNDIC ANNULÉE
CONVOCACTION PAR CE MÊME SYNDIC
VALIDITÉ (NON)



L'assemblée convoquée par un syndic dont la désignation a été annulée doit être elle-même frappée de nullité en raison du défaut de qualité de l'auteur de la convocation

Décision

antérieure

CASS CIV 3	07/12/1988
CA PARIS 23 A	17/02/1987

Parties

SDC 56 AV EMILE ZOLA / SAUVAGE

Publication

ADM JUIN 89

GP 05.02/89 PAN

IRC OCT 89 SOMM 328

D 1988 IR 300

Commentaire

En quoi finalement la procédure de l'assemblée est-elle entachée d'un vice lorsque les copropriétaires ont été prévenus de l'assemblée, ont reçu les informations préalables suffisantes et ont délibéré dans des conditions normales ?



ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 26/01/1977
antérieure TGI PARIS 8 16/05/1975

Parties SDC RESIDENCE ISSY GAMBETTA / PELTIER
Publication RL 79 161 AJPI 79 1 22

* La Cour retient que le syndic ne pouvait se faire juge de l'opportu-
* nité des questions posées par P.. et qu'il importe peu que les ques-
* tions aient été en fait débattues [...] puisque les copropriétaires* n'ont pu [...] ni réfléchir sur les difficultés soulevées dont ils* n'avaient pas été avisés ni emettre un vote pleinement éclairé.

Commentaire

Dans cette affaire une animosité évidente opposait le syndic Pleuvry au copropriétaire Peltier. La demande de complément d'ordre du jour formulait des observations de toute nature sur la gestion. La Cour a sans doute estimé qu'il existait un lien entre la demande et l'ensemble des questions figurant à l'ordre du jour initial.



2622

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision	TGI PARIS 8	16/05/1975
postérieure	CA PARIS 23 (Inf)	26/01/1977
Parties	SDC RESIDENCE ISSY GAMBETTA / PELTIER	
Publication	AJPI 76 795	

Commentaire



3068

*

ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REJET PAR LE BUREAU D'UNE PROCURATION RÉGULIÈRE
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 22/02/1989
antérieure CA PAU 11/06/1987

Parties SDC RESIDENCE BOIS LOUIS / RUIZ
Publication RL 89 430

l'atteinte au droit au droit fondamental d'un copropriétaire de parti-ciper ou de se faire représenter ... l'AG entraîne la nullité des déci-sions prises sans qu'il y ait ... rechercher si le vote de ce coproprié-taire ou de son mandataire aurait eu une incidence sur la majorité re-quisse par la Loi

Commentaire



1022

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AFFECTATION D'UNE PARTIE COMMUNE COMME LOGE
ABUS DE MAJORITÉ (NON) VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/02/1989
antérieure CA AIX EN PROVENCE 4 19/02/1987

Parties PEREZ / BOUSSAC

Publication RL 89 187 LOY COP MARS 89
RDI 89 3 392 ADM NOV 89 NOTE GUILLOT

que la résolution critiquée n'a fait qu'exécuter les décisions prises antérieurement et non contestées, ayant refusé de supprimer le poste de concierge et, d'autre part qu'il n'est pas établi que les copropriétaires majoritaires aient agi dans un but contraire aux intérêts collectifs ou dans celui de nuire ... certains copropriétaires

Commentaire



120

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ANNULATION D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE
SUBSTITUTION D'UNE DÉCISION JUDICIAIRE POSSIBILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 10/02/1988
antérieure CA PARIS 23 A 17/06/1986

Parties SDC RESIDENCE GALLIA / SOUCHET
Publication Inédit LOY COP AVRIL 88
ADM NOV 88 SOMM NOTE GUILLOT

la Cour d'Appel n'avait pas à se substituer à une assemblée générale des copropriétaires du bâtiment délibérant conformément aux stipulations du règlement de copropriété pour fixer les modalités de jouissance des parties communes aux copropriétaires de ce bâtiment.

Commentaire



5209

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
EXCLUSION DE PARTICIPATION DES LOTS DU 1er ÉTAGE
NÉCESSITÉ D'UN VOTE SPÉCIAL



Décision CA PARIS 19 A 17/05/1994

Parties SDC 1 RUE CHARLES BAUDELAIRE / FLEURY
Publication RDI 94 495

Commentaire

En l'espèce, la décision d'installation comportait a priori l'exclusion de participation des lots inférieurs. La Cour estime que cette exclusion aurait du faire l'objet d'un vote particulier et préalable. Cela n'est pas évident. Il importait seulement que les autres copropriétaires aient connaissance de cette exclusion en votant sur le tout.

809
a

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ATTEINTE AUX MODALITÉS DE JOUISSANCE
RÉDUCTION DES PRESTATIONS DE CHAUFFAGE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA AIX 25/02/1988

Parties STE LOGEPRIM / MALDONADO

Publication GP 88 2 SOMM 441

* La copropriété avait souscrit un contrat EDF prévoyant la fourniture d'une puissance maximale de 120 kw pendant les heures creuses d'hiver et les heures creuses et pleines d'été. La copropriété s'est trouvée dépourvue de chauffage de base pendant les heures pleines d'hiver ce qui implique une modification aux modalités de jouissance.

Commentaire

La recherche des économies de gestion trouve sa limite dans la nécessité de maintenir les prestations de confort normales, sauf décision unanime acceptant leur réduction.



1460

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'EMPIÈTEMENT SUR PARTIE COMMUNE
ACTION EN NULLITÉ (OUI) EN RESTITUTION (NON)



Décision

CASS CIV 3

16/01/1979

Parties PICOU / CASABIANCA

Publication ADM AOÛT 79

attendu que les csts [à] étaient recevables ... contester,dans les termes et délais de l'art L 42, une décision faisant grief ... leurs droitsde propriété et de jouissance ..."

Commentaire

Les défendeurs soulevaient l'irrecevabilité d'une demande individuelle en restitution de partie commune.



2066

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION DE RÉUNION DE LOTS MITOYENS
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/12/1989
antérieure CA PARIS 23 B 19/11/1987

Parties SDC 81 AV DE VILLIERS / EHRMANN
Publication LOY COP FEV 90

La Cour de Cassation fait valoir que la destination de l'immeuble est déterminée par les actes au rang desquels il faut faire figurer les décisions de l'assemblée générale

Commentaire

Appréciation inexacte. Seuls les actes ayant recueilli le consentement unanime des copropriétaires peuvent déterminer la destination de l'immeuble et certainement pas une décision majoritaire elle-même soumise à la censure du critère de destination.



2067
**

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION DE RÉUNION DE LOTS MITOYENS
VALIDITÉ (NON)
ATTEINTE AU STANDING



Décision CA PARIS 23 B 19/11/1987

postérieure CASS CIV 3 (Cass) 06/12/1989

Parties SDC 81 AV DE VILLIERS / EHRMANN

Publication Inédit

La décision portait atteinte au standing des autres appartements. Il s'agissait de la réunion de chambres de bonnes en vue de la création d'un nouvel appartement.

Commentaire



897

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION DE STATIONNEMENT DANS LA COUR COMMUNE
ATTEINTE AU DROIT DE JOUISSANCE DES GARAGES



Décision

CA LYON 1

21/04/1988

Parties SDC 12 QUAI TILSITT / PERRIER ROSIER

Publication RL 88 438

* L'autorisation de stationner accordée par l'assemblée ... l'un des co-* propriétaires entraînait une gêne pour l'utilisation d'un garage appartenant ... un autre copropriétaire. Elle est en conséquence annulée.

Commentaire



3173

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION PRISE AVANT DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT
VALIDITÉ (NON) VALIDITÉ DES SUIVANTES (OUI)

**Décision**

CA PARIS 23

21/02/1976

Parties

SDC 57 AV GEORGES MANDEL / D'ERCEVILLE

Publication

AJPI 76 403

que les irrégularités ainsi commises [...] entraînent nécessairement la nullité des résolutions qu'elles affectent sans vicier pour autant l'assemblée générale dans son ensemble dès lors que les autres résolutions ne présentent aucune relation d'interdépendance avec les précédentes.

Commentaire



5997
a

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI)
ABUS DE MAJORITÉ DÉFAUT DE CONTESTATION
RECEVABILITÉ (NON)



L'action en nullité de décision fondée sur un abus de majorité est soumise au délai prévu par l'art. L 42 al 2

Décision CA PARIS 23 B 14/12/2000

Parties /

Publication

Commentaire

- > Les atteintes récemment porté à la rigueur de la déchéance d'action liée à l'expiration du délai de contestation ont incité, cela était prévisible, certains plaideurs à soutenir que la gravité des irrégularités dont ils entendaient se prévaloir excluait l'application de cette déchéance.
- > On est heureux de constater que la Cour ne les a pas suivis en cette voie.
- > Il ne subsiste finalement que la constatation de l'inexistence de l'assemblée lorsqu'un copropriétaire n'a pas été convoqué, ou l'a été irrégulièrement. Elle est justifiée. On persiste à regretter qu'elle conserve un caractère relativement perpétuel alors que certains faits juridiques, et notamment la notification régulière du procès verbal, devraient faire courir le délai ou un délai approprié fixé par la loi dans ce cas précis.



5002

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
NULLITÉ LIMITÉE A LA DÉCISION VISÉE (ART 5 NCPC)



Décision	CA PARIS 23 A	01/12/1993
antérieure	TGI PARIS 8 2	13/03/1992

Parties	SDC RESIDENCE SUCHET LIAUTEY / MAILLET
Publication	ADM JUIN 94 55

Commentaire

En l'espèce le défaut de respect du délai de convocation pouvait provoquer l'annulation de l'assemblée elle même. La demande étant limitée à l'annulation d'une décision, le Juge ne pouvait statuer ultra petita.



1380

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
NOMINATION DU SYNDIC
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

25/05/1976

Parties

SDC RESIDENCE BEAUSOLEIL / PERRET

Publication

RL 76 506

GP 76 2 SOMM 202

Commentaire



4261

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLÉGATION DE VOTE AVEC INSTRUCTION NON RESPECTÉE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

25/09/1992

Parties

SDC 25 RUE DES VINAIGRIERS / GUERY

Publication

LOY COP DEC 92

Commentaire

La pratique des instructions de vote se généralise heureusement et permet de lutter contre l'absentéisme. La décision est parfaitement justi-fiée et l'on attend une décision sur la responsabilité d'un mandataire négligent !



1379

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLÉGATION PERMANENTE AU CONSEIL SYNDICAL
APPROBATION DES COMPTES VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

25/05/1976

Parties

SDC RESIDENCE BEAUSOLEIL / PERRET

Publication

RL 76 506

GP 76 2 SOMM 202

Commentaire



1287
aa

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDE DE NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE EN APPEL
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE NOUVELLE



Décision CA PARIS 23 B 30/09/1977

Parties SDC 48 RUE JACOB / COURTOIS

Publication RL 78 391 SOMM GP 78 1 SOMM 214

Commentaire

Cette décision met en lumière la différence existant entre la demande en nullité de décision et la demande en nullité de l'assemblée. Dans ce dernier cas, le demandeur n'a pas à rapporter la preuve d'un préjudice personnel si sa demande est fondée sur l'inobservation d'une formalité substantielle.



1147

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDE TARDIVE DÉCISION DÉFINITIVE
HONORAIRES DU SYNDIC ADOPTÉS



Décision

CASS CIV 3

13/11/1979

Parties

SDC 16 RUE DE PROVENCE / BARREAUD

Publication

ADM FEV 80

Commentaire



5330
aaa

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDEUR AYANT VOTE POUR
RECEVABILITÉ (NON)
VICE DU CONSENTEMENT (NON)



Le copropriétaire ayant voté pour une résolution ne peut demander l'annulation de la décision que sur le fondement d'un vice du consentement.

Décision	CASS CIV 3	12/07/1995
antérieure	CA AIX	19/05/1993

Parties	SDC 2 bis RUE PAULIN GUERIN / LE GALL
Publication	RDI 1995 787 LOY COP OCT 95

Commentaire

> L'enseignement est clair : un copropriétaire ayant voté en faveur d'une résolution ne peut rectifier son vote et solliciter la nullité de la décision que sur le fondement d'un vice du consentement.



4356
**

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉPART EN COURS D'ASSEMBLÉE ÉTABLI
DEMANDEUR DÉFAILLANT
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 30/10/1992

Parties SDC 4 HAMEAU BERANGER /

Publication LOY COP JANV 93

Commentaire

Encore faut-il que le départ soit établi avec précision. On considère à défaut que l'émargement entraîne présomption de présence pendant toute l'assemblée. Dès lors, l'enregistrement lors d'un scrutin des seuls votes contre, ainsi que des abstentions, les votes favorables étant décomptés par différence, présente un certain danger.



5883

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉPART EN COURS D'ASSEMBLÉE ÉTABLI



Décision CASS CIV 3 05/10/1994

Parties SDC 4 HAMEAU BERANGER / GOLDNADEL
Publication ADM JUILLET 95 NOTE GELINET RL 95 231 SOMM
RDI 94 696 LOY COP JANV 95

qu'ayant constaté que la 11e résolution avait été adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés et que le mandataire de Mme .. s'était absenté avant le vote et n'y avait pas pris part, la Cour d'appel en a exactement déduit que la demande de Mme .. en annulation de cette décision était recevable...

Commentaire



1392

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DIVISION DE LOT VILLA EN PLUSIEURS STUDIOS
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision

CA AIX 4

04/03/1975

Parties

FAYOL / SOGAI

Publication

RL 76 406

Commentaire



5341

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉQUIPEMENT COMMUN RESTRICTION D'USAGE
VALIDITÉ (NON) ASCENSEUR



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA MONTPELLIER

31/05/1995

15/04/1993

Parties

SDC RESIDENCE LE PALM BEACH / BLELLY

Publication

LOY COP NOV 95

RDI 95 587

Commentaire

S'agissant d'une résidence estivale, la période de fonctionnement de l'ascenseur avait été limitée à quatre mois.



1312

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
EXCÈS DE POUVOIR
RESTRICTIONS A LA JOUISSANCE DE LOCAUX COMMERCIAUX



Décision

CA PARIS 23 B

28/04/1989

Parties

SDC 108 RUE DU BAC / GROSGOGEAT

Publication

LOY COP JUIL 89

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
EXCÈS DE POUVOIR (NON)
FERMETURE D'UN BATTANT DE PORTE COCHÈRE



Décision TGI PARIS 8 2 09/03/1988

Parties SDC 25 RUE TRONCHET / BARAN MITRANI
Publication RL 88 437

Commentaire



1100

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INSERTION DANS LE RC D'UNE CLAUSE DE PRÉEMPTION
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

17/07/1972

Parties SDC 24 RUE DE VERDI / D'ESLARY DE TISZAFOLVARD
Publication RL 72 534 NOTE BERTHAULT GP 73 1 73
AJPI 73 316 JCP 72 17241

* La Cour d'Appel avait validé la décision de l'assemblée, en la justifiant par la nécessité de sauvegarder la tranquillité et donc la destination de l'immeuble. La Cour de Cassation juge que la destination ne concerne que l'usage et la jouissance des lots.

Commentaire



2130

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MINEURES
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

07/12/1971

Parties

CT DE GESTION ET DE COPROPRIETE / BEAUCHAMP

Publication

RL 72 170 NOTE VIATTE

JCP 72 16995 NOTE GUILLOT

AJPI 73 225 NOTE CABANAC

Commentaire



774

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LIMITATION DES POSSIBILITÉS DE CESSION
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

26/05/1988

Parties

BACCARINI / SCI L'ETOILE

Publication

RL 88 394 SOMM

Commentaire



905

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LOGE LOT PRIVATIF REPRISE DES LIEUX PAR COPROPRIÉTAIRE
DÉCISION DE MAINTIEN DU POSTE
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1989
antérieure	CA PARIS 23 A	09/12/1986

Parties SDC 3 CITE PHALSBURG / SIICO

Publication GP 19/02/89 PAN

Commentaire

5972
aa

**ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MOYEN NOUVEAU PRÉSENTÉ APRÈS EXPIRATION DU DÉLAI DE L'ART. L 42 AL 2
RECEVABILITÉ (OUI)
POSSIBILITÉ LIMITÉE PAR L'ÉTENDUE DE LA DEMANDE INITIALE**



Un moyen nouveau peut être présenté à l'appui d'une demande en contestation après expiration du délai de l'art. L 42 al. 2, en l'absence de toute extension de la demande initiale.

Décision CA AIX 4 22/06/2000

Parties SDC 9 RUE AMEDEE / SANGUINETTI

Publication D 2001 somm. 352 note Atias

Commentaire

> La solution n'est pas contestable dans la mesure où son application est limitée par l'étendue de la demande initiale. Si celle-ci porte sur la nullité de l'assemblée elle-même, tous les moyens peuvent être ainsi présentés (ici l'irrégularité de la désignation du président). Si l'assignation vise à faire déclarer nulle une décision précise, un moyen nouveau présenté après l'expiration du délai ne peut tendre à faire prononcer l'annulation d'une autre décision.



3780
**

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OPPOSANT DÉCISION DE REFUS D'AUTORISATION
COPROPRIÉTAIRE DEMANDEUR OPPOSANT (NON)



Décision TGI STRASBOURG 1 29/10/1991

Parties SDC 56 AV DE LA FORET NOIRE / BAUER

Publication ANN LOY 91 1329 NOTE MEYER

Il est exact que l'art L. 42 fixe le délai pour agir en nullité d'une résolution d'une assemblée générale impérativement ... deux mois. Cependant ce délai est imposé aux copropriétaires soit absents lors du vote, soit ayant voté contre. En l'espèce le .. demandeur est l'un des rares qui a voté pour. Le délai ... ne s'applique donc pas ... lui ."

Commentaire

Solution inexacte. L'art. L 42 ne vise pas les actions en nullité mais en contestation de décision. Le délai est ouvert aux opposants. Il s'agit en l'espèce de ceux qui ont voté pour la résolution rejetée. La solution est au surplus contraire au souci du législateur de régler sans délai les difficultés consécutives aux décisions prises.



3781

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OPPOSANT DÉCISION DE REFUS D'AUTORISATION
COPROPRIÉTAIRE DEMANDEUR OPPOSANT (OUI)



Décision

CA PARIS 23

13/07/1988

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OPPOSANT DÉCISION NÉGATIVE (RÉSOLUTION REJETÉE)
COPROPRIÉTAIRES FAVORABLES OPPOSANTS (OUI)



Décision TGI PARIS 13/05/1975

Parties /

Publication D 76 IR 64

Commentaire



4834
aa

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PARTIE PRIVATIVE ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
DÉCISION D'ASSEMBLÉE IMPOSANT L'ACCÈS VALIDITÉ (NON)
NÉCESSITÉ D'UNE AUTORISATION JUDICIAIRE (OUI)



L'obligation de laisser accès à un lot privatif pour l'exécution de travaux communs ne peut résulter d'une décision d'assemblée hors des cas prévus par la loi ou une clause du règlement de copropriété

Décision CA PARIS 23 28/05/1993

Parties SDC 139 BD MALESHERBES / CASTRO

Publication LOY COP NOV 93 414

Il est indiscutable que les éventuels travaux d'entretien ou de réparation de la canalisation partie commune installée dans un lot privatif qui, bien que rendant nécessaire l'accès aux parties privatives, ne relèvent d'aucune des catégories de travaux résultant de la conjugaison des articles 30, 9, 25 e, g, h et i et 26-1 de la loi:

Il s'infère de ce qui précède que bien que la nécessité d'interventions sur la canalisation litigieuse soit évidente, il ne peut qu'être constaté que l'assemblée générale, en votant la résolution obligeant le copropriétaire du lot et le locataire à laisser libre accès aux agents EDF, PTT et service des eaux et à remettre à chaque absence un jeu de clés à la loge, a outrepassé les pouvoirs que lui conférait le règlement de copropriété et qu'elle ne peut se prévaloir en la cause des dispositions de la loi relatives aux travaux d'intérêt commun dans les parties privatives; Dès lors il convient d'annuler la résolution contestée, aussi regrettable que cela soit, en raison du blocage qui résulterait du refus de la copropriétaire de laisser se réaliser des travaux d'entretien indispensables affectant les parties communes à partir de son lot privatif, mais ce, à ses risques et périls dans le cadre de la responsabilité de droit commun.

Commentaire

> La Cour estime que les art. L. 30, 9, 25 (e g h i) et 26-1 ne trouvent pas application. L'assemblée ne peut imposer l'accès par décision. La responsabilité du copropriétaire refusant abusivement accès peut être engagée dans le cadre du droit commun.

> A cette situation absurde la Cour oppose une menace claire : celle de la responsabilité de droit commun. Elle reconnaît ainsi dans une obstruction systématique une faute. Une faute suppose une obligation, quelle que soit sa nature.

> On admettra que la Cour était liée par l'objet du litige, limité à la validité et à l'efficacité de la décision arguée de nullité.



ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PÉRIODICITÉ ANNUELLE DES ASSEMBLÉES
SUPPRESSION VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 25/05/1976

Parties SDC RESIDENCE BEAUSOLEIL / PERRET
Publication RL 76 506 GP 76 2 SOMM 202

Commentaire



1310

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PRÉJUDICE IMPUTABLE A UN COPROPRIÉTAIRE
PRISE EN CHARGE PAR LE SYNDICAT
VALIDITÉ (NON)

**Décision**

CA VERSAILLES 1 1

09/03/1988

Parties SDC 7 RUE DES PYRAMIDES / ROSTAK

Publication RL 88 334 SOMM

L'assemblée avait décidé la prise en charge de travaux rendus nécessaires par la faute d'un copropriétaire n'ayant pas vérifié le risque de surcharge d'une dalle béton. On aurait pu songer à une simple inopposabilité au demandeur mais il était alors nécessaire de modifier la répartition des quote parts des autres copropriétaires.

Commentaire



3871
**

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
VOTE DU MANDATAIRE RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 04/04/1990

Parties SDC 116 RUE LAURISTON / STE TRANSURBA
Publication LOY COP JUIN 90

Commentaire

La remise d'une délégation de vote suppose que le mandant a été mis en état de donner des instructions à son mandataire, c'est à dire qu'il a connu en temps utile toutes les questions à débattre.



5879
aaa

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICABLE (OUI)
DÉCISION DÉFINITIVE ET EXÉCUTOIRE



La décision prise par l'assemblée sur une question qui ne figurait pas à l'ordre du jour ne peut être contestée après expiration du délai de deux mois prévu par l'article L 42 alinéa 2

Décision CASS CIV 3 14/01/1998 Rejet

Parties SDC RÉSIDENCE LE MONTAIGUT / BARTET

Publication Loy cop mars 1998 77

Mais attendu qu'ayant relevé que, bien que la question soumise à l'assemblée générale n'ait pas figuré à l'ordre du jour, une décision avait bien été adoptée, la cour d'appel en a exactement déduit que, faute de l'avoir contestée dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès verbal, M. Bertet était irrecevable à en poursuivre l'annulation.

Commentaire

> Le délai prévu par l'article L 42 alinéa 2 conserve ici sa rigueur.

> On aurait pu soutenir qu'il y avait "inexistence" de la décision dans la mesure où le principe d'information préalable des copropriétaires n'avait pas été respecté (Cf CA Paris 10/06/1981). Mais la nécessité de fixer définitivement les décisions de l'assemblée l'emporte. On ne peut que s'en réjouir.

> A la vérité, l'arrêt ne contredit pas la théorie de l'inexistence. Il constate simplement qu'un délai était ouvert pour la faire constater. Son expiration sans réaction laisse présumer la renonciation des opposants et défaillants à toute contestation.



5968
aaa

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
LIEN AVEC UNE QUESTION INSCRITE URGENCE
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (OUI) THÉORIE DES INCIDENTS DE SÉANCE



En présence d'un événement postérieur à la convocation, lié à une question inscrite à l'ordre du jour, l'assemblée peut prendre valablement une décision appropriée et justifiée par l'urgence

Décision CA PARIS 23 B 02/11/2000

Parties SDC 23 RUE DU TEMPLE / SCI SAN PAOLO IMMOBILIER

Publication Administrer janvier 2001 45 note Bouyeure

Commentaire



6311
aa

COPRO

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
RAPPEL DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET DE DÉCISIONS ANTÉRIEURES
VALIDITÉ DE LA RÉOLUTION (NON)



Le rappel du règlement de copropriété et de décisions antérieurement prises par l'assemblée ne peut faire l'objet d'une décision en l'absence d'inscription de cette question à l'ordre du jour

Décision	CASS CIV 3	26/03/2003	Cassation
antérieure	CA Chambéry	02/05/2001	

Parties SDC COMMERCIAL SNOW / AERTS

Publication LOY COP juin 2003 139

Vu les articles 9 et 13 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que la convocation d'une assemblée générale doit contenir un ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée et qu'une assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X..., propriétaire des lots à usage commercial dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat en annulation de la première décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 1er mai 1992 et de la première décision de celle du 24 avril 1993 ;

Attendu que pour débouter M. X... de ses demandes, l'arrêt retient que les premières décisions des assemblées générales des 1er mai 1992 et 24 avril 1993 ne sont que le rappel de l'article 9 du règlement de copropriété, des premières résolutions des assemblées générales des 23 février 1982 et du 25 janvier 1986, que par suite, elles n'avaient pas à figurer dans l'ordre du jour des assemblées générales et qu'elles doivent être déclarées bonnes et valables, nonobstant leur non-inscription à l'ordre du jour ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

Commentaire

> L'arrêt ne nous renseigne pas efficacement sur la nature de la "décision" incriminée. L'arrêt de la Cour de Chambéry fait état d'un simple rappel des dispositions d'un article du règlement de copropriété et des décisions prises par des assemblées antérieures. Si tel est le cas, peut-on parler d'une "décision", dès lors que les décisions de l'assemblée n'ont pas été contestées.

> Pour que mention soit faite au procès verbal du rappel de résolutions antérieures, encore faut-il préciser qu'il s'agit effectivement d'un simple rappel et il est vrai que cette mention ne saurait se présenter sous la forme d'une résolution au sens propre du terme.



3796
**

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'AUTORISATION DE TRAVAUX
AUTORISATION JUDICIAIRE SPONTANÉE (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

20/01/1988

Parties /

Publication

D 88 493 NOTE ATIAS

Commentaire



5077
**

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS D'EXÉCUTER LE RAVALEMENT
INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

14/01/1994

Parties

SDC 7 RUE PASTEUR / JULIEN

Publication

LOY COP MAI 94

Commentaire



5338

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS INJUSTIFIÉ D'UNE AUTORISATION
SUBSTITUTION D'UNE DÉCISION JUDICIAIRE POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

07/04/1995

Parties

SDC 43 RUE GALANDE / SCI 48 RUE GALANDE

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



5339

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REFUS INJUSTIFIÉ D'UNE AUTORISATION
INJONCTION AU SYNDICAT DE DONNER L'AUTORISATION



Décision

CA PARIS 23

07/04/1995

Parties

SDC 43 RUE GALANDE / SCI 48 RUE GALANDE

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



3334

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION DE LA DÉCISION ANNULABLE
DÉFAUT DE CONTESTATION VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

07/12/1971

Parties SDC 11 BD DUCLAUX / GIRAUD

Publication AJPI 72 623 NOTE CABANAC

Commentaire

Il est évident qu'un copropriétaire ayant engagé une action en nullité contre une décision doit engager une nouvelle action contre toute décision réitérant celle arguée de nullité, sauf à obtenir des indemnités en cas de fraude ou abus du syndicat.



4673

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TECHNIQUE ADOPTÉE RENVOI POUR CHOIX ENTREPRISE
DÉCISION MODIFIANT LA TECHNIQUE VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA BASTIA 12/03/1991

Parties SDC RESIDENCE SAN ROCUCCIO / FRANCESCHINI
Publication RL 94 202 LOY COP OCT 93
RDI 93 416 ADM MAI 94 NOTE LAFOND (*)

en statuant ainsi alors que l'ordre du jour de l'AG du 16/06/88 ayant donné lieu ... la délibération litigieuse comportait seulement le choix de l'entreprise ... laquelle devaient être confiés les travaux de réfection des façades, déjà définis dans leurs modalités techniques, la Cour d'Appel a violé...

Commentaire

La solution doit être approuvée. Ces modifications de décisions sont fréquentes et les syndics doivent attirer l'attention des copropriétaires sur leur irrégularité évidente.



2607

*

ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TERRASSE JARDIN SUSPENDU AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE
AUTORISATION DE LA COUVRIR VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

20/10/1976

Parties

SCI CHAMPS ELYSEES LA BOETIE / SCI ELIJA

Publication

GP 77 1 SOMM 21

* La couverture de la terrasse aurait entraîné la perte d'une vue di-* recte d'un autre copropriétaire sur le jardin suspendu

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE

2779



Décision

CA PARIS 23 A

24/02/1981

Parties /

Publication D 81 IR 485

Commentaire



2968

ACTION INDIVIDUELLE



Décision

CA PARIS 23 B

21/12/1984

Parties

/

Publication

D 85 IR 430 NOTE GIVERDON

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE

3998



Décision

CA PARIS

11/01/1979

Parties /

Publication D 80 IR 146

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE

3999



Décision

CA PARIS 23

10/12/1985

Parties /

Publication JDATA 028099

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE

4000



Décision

CA ORLEANS

30/03/1988

Parties /

Publication JDATA 043010

Commentaire



4001

ACTION INDIVIDUELLE



Décision

CA PARIS 23

28/11/1988

Parties /

Publication JDATA 026293

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ACQUÉREUR D'UNE SCI
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 01/02/1984

Parties SDC COTEAUX D'IVRY / SIVEJI
Publication Inédit

Commentaire



4680
**

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION CONTRE ENTREPRENEUR
TRAVAUX COMMUNS RECEVABILITÉ
OBLIGATION DE RECHERCHER LE PRÉJUDICE PERSONNEL



Décision CASS CIV 3 30/06/1993
antérieure CA VERSAILLES 21/06/1991

Parties SDC 36 RUE LA ROCHEFOUCAULD / RIGAZIO
Publication AJPI 94 213 NOTE LEBATTEUX LOY COP OCT 93

qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, siles atteintes portées aux parties communes n'entraînaient pas un préjudice personnel pour les époux R. la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...sa décision.

Commentaire

Le juge du fond ne peut rejeter une action individuelle contre un en-trepreneur ayant effectué des travaux sur parties communes sans mettre en évidence l'absence de préjudice personnel. Solution incontestable. Me Lebatteux regrette l'absence de la notion d'intérêt légitime à agir énoncée dans l'arrêt du 30 Juin 1992.



5961
aa

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION DIRECTE CONTRE UN LOCATAIRE
ACTION POSSESSOIRE (NON)
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Un copropriétaire ne peut agir au possessoire contre un locataire qui, bien que tiers, est tenu au respect du règlement de copropriété. L'action doit être fondée sur une infraction au règlement.

Décision CASS CIV 3 09/06/1999

Parties /

Publication
D 1999 IR 175

Commentaire



2092

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI) A COMPTER DE L' ACHAT (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 15/11/1989

Parties SDC 12 RUE POISSONNIERE / MICHAUD
Publication LOY COP JANV 90

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
ACTION PERSONNELLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 12/01/1987

Parties /
Publication D 88 427 NOTE ATIAS

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES



Décision CA PARIS 19/10/2000

Parties /
Publication

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ACTION ENTRE COPROPRIÉTAIRES



Décision CA ORLEANS 29/01/1976

Parties /
Publication JCP 76 IV 337

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ACTION NON FONDÉE SUR LE STATUT
COMPÉTENCE DU TRIBUNAL DU DOMICILE DU DÉFENDEUR



Décision CA PARIS 7 A 20/11/1984

Parties /

Publication D 85 IR 431

Commentaire



999

*

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION PERSONNELLE EN RESPECT DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE ART L 42 1 POINT DE DÉPART
ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI DU 10/07/65



Décision CASS CIV 3 22/05/1975

Parties ZORAYAN / VAN DE WALLE

Publication RL 75 507
GP 75 2 SOMM 187

JCP 75 G IV 219

Attendu qu'en vertu de l'art. 2 C. Civ. le délai de dix ans par lequel se prescrivent les actions personnelles entre copropriétaires ne peut avoir de point de départ antérieur à la mise en vigueur de la loi du 10 Juillet 1965

Commentaire



1634
aa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION POSSESSOIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV

22/02/1965

Parties

/

Publication

AJPI 65 778

Une infraction au règlement de copropriété ne peut donner lieu ... uneaction possessoire puisqu'il s'agit de la violation d'une dispositioncontractuelle.

Commentaire



3302

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION POSSESSOIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/11/1990
antérieure	TGI PONTOISE 2 B	07/09/1989

Parties	DARIB / GRANGE
Publication	ADM MARS 91 66

Commentaire



3333
aa

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION POSSESSOIRE
COMPLAINTE EMPIÉTEMENT SUR PARTIE COMMUNE
RECEVABILITÉ (NON) INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Un empiètement sur les parties communes est une infraction au règlement de copropriété, convention dont l'inexécution ne peut constituer le fondement d'une action possessoire

Décision CASS CIV 3 03/11/1971

Parties PAULET / SORT
Publication AJPI 72 536 NOTE CABANAC

que l'inexécution d'une convention ne peut donner lieu à l'action possessoire, que la partie qui se plaint de cette inexécution doit, pour contraindre le défendeur à remplir son obligation, intenter selon le cas, l'action personnelle ou réelle n'entrant pas dans la compétence du juge du possessoire.

Commentaire



3746

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION POSSESSOIRE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	06/03/1991
antérieure	CA PARIS 8 B	10/07/1987
postérieure	CA VERSAILLES	07/10/1992
Parties	STE TERANOVE IMMOBILIER / BELLOT	
Publication	D 91 355 NOTE SOULEAU (*) RDI 91 247	IRC 91 226 NOTE CAPOULADE D 92 SOMME 131 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi alors

[1] que l'action possessoire ne peut être exercée entre propriétaires de lots dépendant d'un immeuble en copropriété et

[2] qu'il existe une incompatibilité entre la division d'un immeuble en copropriété et la création au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ...

Commentaire



4121

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION POSSESSOIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (NON) INCOMPATIBILITÉ AVEC STATUT



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/11/1990
antérieure	TGI PONTOISE 2 B	07/09/1989

Parties	DARIB / GRANGE
Publication	ADM MARS 91 66

Commentaire



4123

ACTION INDIVIDUELLE
ACTION POSSESSOIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	06/03/1991
antérieure	CA PARIS 8 B	10/07/1987
postérieure	CA VERSAILLES	07/10/1992
Parties	STE TERANOVE IMMOBILIER / BELLOT	
Publication	D 91 355 NOTE SOULEAU (*) RDI 91 247	IRC 91 226 NOTE CAPOULADE D 92 SOMM 131 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi alors [1] que l'action possessoire ne peut être exercée entre propriétaires de lots dépendant d'un immeuble en copropriété et [2] qu'il existe une incompatibilité entre la division d'un immeuble en copropriété et la création au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot ...

Commentaire



1860

*

ACTION INDIVIDUELLE
ACTIONS CONJOINTES INDIVIDUELLE ET SYNDICALE
ASSIGNATION UNIQUE NÉCESSITÉ (OUI)

**Décision**

TGI PARIS 8

25/02/1972

Parties

SDC 35 BD MAGENTA / BLEJEAN

Publication

RL 73 107

GP 72 1 443

que cette faculté donnée au syndic aussi bien qu'... l'un ou plusieurs des copropriétaires doit être exercée sous la forme d'une action conjointe, c'est ... dire d'une action formée par la même assignation ou par les mêmes conclusions en défense et non pas des assignations séparées ou distinctes ...

Commentaire

Le tribunal justifie sa position par la gêne qu'apporteraient des procédures échelonnées dans le temps. Il apparaît pourtant que c'est ajouter à la loi une condition qu'elle n'a pas prévue.



6023
aaa

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE A DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (SOLDE COS)
ACTION RÉELLE (OUI) RECEVABILITÉ (OUI) PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE SUFFISANTE (OUI)



L'action individuelle fondée sur l'utilisation non autorisée du solde du droit de construire est une action réelle soumise à la prescription trentenaire, n'exigeant pas la preuve d'un préjudice personnel direct

Décision	CASS CIV 3	10/01/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS	29/10/1998	

Parties BIARD / STE ARTHEME FAYARD

Publication JCP G 2001 IV 1380

AJDI mai 2001 438 note Giverdon

[Viole l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 la cour d'appel qui fait application de la prescription édictée par cet article à l'action entre copropriétaires fondée sur la réalisation par l'un d'eux de modifications dans l'utilisation de ses lots ayant une incidence sur le coefficient d'occupation des sols de l'immeuble, alors que cette action fondée sur un droit accessoire aux parties communes est une action réelle née de la réglementation de l'urbanisme].

Commentaire

- > Cette décision est intéressante à plusieurs points de vue. Elle concerne une copropriété constituée de trois lots dont deux appartenaient à l'éditeur bien connu. Celui effectue des modifications sur trois niveaux pour transformer des locaux de stockage en bureaux. Il absorbe ainsi le solde du droit de construire propre à l'immeuble. L'autre copropriétaire demande la remise des lieux en l'état d'origine, arguant de l'appropriation du solde du droit de construire sans autorisation de l'assemblée.
- > Trois enseignements peuvent être tirés de l'arrêt
- >> L'action est déclarée recevable sans exigence de la preuve d'un préjudice personnel distinct de celui subi par la collectivité des copropriétaires.
- >> L'action est une action réelle. Le solde du droit de construire est donc intégré à la propriété de l'immeuble.
- >> Cette action n'est pas soumise à la prescription décennale de l'art. L. 42.
- > On peut ajouter qu'une opération de ce type doit être préparée avec le plus grand soin et l'assistance de techniciens compétents et avisés.



589

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
OCCUPATION DE COULOIR GÊNANT ACCÈS A UN LOT



Décision	CASS CIV 3	11/05/1982
antérieure	CA ANGERS	23/10/1980

Parties	RENAZE / STE GUEDON	
Publication	Inédit	ADM FEV 83
	GP 82 2 PAN 283	

une atteinte aux parties communes, dont chaque lot comprend une quotepart, constitue pour le copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant ... agir en réparation de troubles ... la fois collectifs et person-nels.

Commentaire



672

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
INFILTRATIONS PAR MUR COMMUN DOMMAGES PRIVATIFS



Décision CASS CIV 3 06/03/1984
antérieure CA POITIERS 22/09/1982

Parties GIBERT / HEBRAS
Publication RL 84 260 ADM AOUT 84

Mais attendu qu'une atteinte aux parties communes dont chaque lot comprend une quote part constitue pour le copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant ... agir en réparation de troubles ... la fois collectifs et personnels...

Commentaire



977

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON) MODIFICATION DE TERRASSE



Décision CASS CIV 3 20/03/1979

Parties CHOUMERT / KRAMER DE SZYNOBANYA
Publication ADM NOV 79 D 79 IR 450 NOTE GIVERDON
GP 79 2 SOMM 325 D 79 IR 450

la Cour d'appel a énoncé ... bon droit qu'en vertu des dispositions de l'art L 15al 2 M. C., seul, ne pouvait exercer que les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot; que l'existence de la construction litigieuse ne lui ayant occasionné aucun préjudice, il n'avait pas qualité pour demander en justice sa démolition.

Commentaire



978

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
ODEURS ET ENCOMBREMENT DE COUR PAR RESTAURANT



Décision CASS CIV 3 18/12/1973

Parties FERRI / TIBI

Publication RL 74 343

JCP 74 II 17682 NOTE GUILLOT

que les atteintes ... la jouissance des parties communes pouvaient être de nature ... causer des troubles ... la fois collectifs et personnels et que la mise en cause du syndicat par les csts F. n'était pas incompatible avec l'exercice de l'action qu'ils avaient engagée ..

Commentaire

Dans cette affaire, les troubles provenaient d'un lot loué à usage de pizzeria. les demandeurs avaient mis en cause les propriétaires du lot, la société locataire et le syndicat des copropriétaires.



1077

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/02/1989
antérieure CA TOULOUSE 1 30/03/1987

Parties SDC RESIDENCE WILSON MONTARDY / BAYARD
Publication LOY COP AVRIL 89 AJPI 89 539
ADM OCT 89 NOTE GUILLOT D 92 SOMM 141 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi, alors que les atteintes portées ... la jouissance des parties communes peuvent causer des troubles ... la fois collectif et personnels, la Cour d'Appel a violé [l'art L 15 al 2] .

Commentaire



1110

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN



Décision CASS CIV 3 14/12/1976

Parties SDC 35 BD MAGENTA / BLEJEAN
Publication RL 77 298 NOTE VIATTE GP 77 1 SOMM 93
JCP 77 18713 RTDC 77 350 NOTE GIVERDON

* M. Rajna souhaitait ouvrir un mur mitoyen pour faire communiquer son* lot avec un appartement de l'immeuble contigu. La Cour d'appel avait déclaré ir* recevable son action comme concernant les parties communes. La Cour* Supreme censura en retenant que l'action concernait non seulement* les parties communes mais également le lot concerné.

Commentaire



1631

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PRÉJUDICE PERSONNEL (OUI)

COPRO



Décision

CASS CIV

09/01/1962

Parties /

Publication

GP 62 I 159

Commentaire



2091

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
APPROPRIATION DE PALIER



Décision	CA PARIS 23 A	15/11/1989
antérieure	CASS CIV 3 (Rejet)	03/10/1991

Parties	SDC 12 RUE POISSONNIERE / MICHAUD
Publication	LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire



2093

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
ACTION PERSONNELLE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 15/11/1989

Parties SDC 12 RUE POISSONNIERE / MICHAUD
Publication LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire



2242

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PRÉJUDICE IPERSONNEL (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/01/1990
antérieure CA MONTPELLIER 1 12/01/1988

Parties PARES / SCI BEL HORIZON

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2283

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
CONSTRUCTION D'UNE VÉRANDA SUR TERRASSE COMMUNE



Décision	CA PARIS 14 B	02/03/1990
postérieure	CASS CIV 3	22/01/1992
Parties	SDC 16 RUE BERANGER / MILENKOVIC	
Publication	LOY COP MAI 90	D 90 5674 NOTE ATIAS

Commentaire



2509

*

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PRÉJUDICE PERSONNEL (OUI) OUVERTURE DE FENÊTRE AVEC VUE SUR LOT



Décision

CASS CIV 3

09/01/1973

antérieure

CA LYON

04/05/1971

Parties

SALOMEZ / GERY

Publication

RL 73 281 NOTE VIATTE

GP 73 I 258 NOTE MORAND

JCP 73 17358

qu'en statuant ainsi alors que [...] S.. invoquait un préjudice individuel résultant d'une atteinte apportée à la jouissance de son lot; la Cour a violé ...

Commentaire

Il s'agissait de l'ouverture d'une fenêtre donnant sur une partie privative



2665

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PRÉJUDICE IPERSONNEL (OUI) OBTURATION DE CONDUIT



Décision CASS CIV 3 30/03/1978

Parties POLIZZI / GOLEA

Publication RL 78 270 SOMM

JCP 80 19273 NOTE ATIAS

GP 78 2 SOMM 272

J NOT 78 98

Commentaire



3237
aa

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE SUFFISANTE



Une atteinte aux parties communes, dont chaque lot comporte une quote part constituée pour un copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant à agir en réparation des troubles

Décision CASS CIV 3 22/07/1987
antérieure CA AIX EN PROVENCE 3 28/10/1985

Parties RICQUE / MIRABEAU

Publication RL 87 447

ADM NOV 87 SOMM NOTE GUILLOT

Mais attendu, d'une part, qu'une atteinte aux parties communes, dont chaque lot comporte une quote part, constituée pour un copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant à agir en réparation des troubles à la fois collectifs et personnels ; que l'arrêt qui relevait que la demande des époux Mirabeau tendait à préserver la jouissance de leur propre lot, en a justement déduit que les époux Mirabeau avaient qualité pour agir.

Commentaire

> L'arrêt pose le principe de la qualité pour agir découlant de la qualité de copropriétaire indivis des parties communes mais prend soin néanmoins de caractériser un préjudice personnel objectif subi par les époux Mirabeau.



3291

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
ACTION UT SINGULI PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES CH REU 16/05/1990

Parties SDC GRAND PARC DE BRUNOY / SCI LE GRAND PARC
Publication RDI 91 533

Commentaire

La Cour de Versailles s'oppose ainsi clairement à la conception de la Cour de Cassation qui exige, pour l'exercice de l'action individuelle, l'existence d'un intérêt individuel propre.



3394

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
ACTION EN SUPPRESSION



Décision CASS CIV 3 13/02/1991
antérieure CA GRENOBLE URG. 16/03/1989

Parties PELLOUX PRAYER / STE PELLOUX PRAYER
Publication GP 91 2 PAN 154
LOY COP AVRIL 91

Commentaire

Le lot du demandeur se trouvait en étage et les travaux affectaient la périphérie des façades au rez de chaussée.



ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
INTÉRÊT LÉGITIME (OUI) SURÉLEVATION



Décision CASS CIV 3 27/03/1991
antérieure CA BASTIA 09/11/1989

Parties MAZZEI / BAGGIONI
Publication LOY COP JUIN 91
RDI 91 389

Commentaire

La Cour d'Appel de Bastia, compte tenu des particularités de la copropriété en Corse, avait estimé que les constructions ne pouvaient apporter aucune gêne à la demanderesse. Les rigueurs du statut national ont entraîné la cassation de cette décision.



3481

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)



Décision TGI ST ETIENNE 18/03/1970

Parties SDC 24 RUE DESIRE CLAUDE / SALOMEZ
Publication AJPI 71 239 NOTE CABANAC

que S.. ne peut agir ... titre individuel que s'il justifie d'un préjudice subi dans les parties privatives de son lot...

Commentaire



3731

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
APPROPRIATION DE PALIER



Décision	CASS CIV 3	03/10/1991
antérieure	CA PARIS 23 A	15/11/1989

Parties	SDC 12 RUE POISSONNIERE / MICHAUD
Publication	LOY COP NOV 91

Commentaire



3809

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PREJUDICE PERSONNEL (OUI) OUVERTURE NON CONFORME



Décision CASS CIV 3 15/05/1991

Parties PIERETTI / SANGUINETTI

Publication RL 91 322 SOMM

RDI 91 389

Commentaire

L'annotateur RDI fait remarquer que le copropriétaire n'agit plus ut singuli mais en vertu d'un intérêt légitime qui lui est propre et fait justement remarquer que ce critère canalise mieux l'action puisque, dans certains cas, l'action qui pourrait être exercée par le syndicat ne pourra l'être par le copropriétaire.



3838

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION DE TRAVAUX
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/07/1991
antérieure	CA BASTIA	28/03/1988

Parties	ROSSINI / SANTELLI	
Publication	LOY COP NOV 91	RL 92 42 SOMM

Commentaire



3864

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PRÉJUDICE PERSONNEL (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1990
antérieure	CA MONTPELLIER 1	12/01/1988

Parties PARES / SCI BEL HORIZON

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 19/02/1990

Parties /
Publication JURISDATA 90/020403

Commentaire



4009
aaaa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITE (OUI)



En cas d'atteinte aux parties communes la recevabilité de l'action individuelle exige la preuve d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance ou la propriété de la partie privative

Décision

CASS CIV 3 30/06/1992 Cassation

antérieure

CA AIX 4 B 05/06/1990

Parties

THOME / VITA

Publication

IRC 92 388 NOTE CAPOULADE
D 92 IR 210

LOY COP OCT 92

RDI 1993 388 note Capoulade

Sur le moyen unique :

Vu l'article 15, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 31 du nouveau Code de procédure civile ;
Attendu que, pour accueillir la demande en rétablissement des parties communes dans leur état antérieur à des travaux non autorisés, formée par M. Vita contre les consorts Thome, copropriétaires dans le même immeuble, l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 5 juin 1990) retient que toute atteinte aux parties communes, dont chaque lot comprend une quote-part, constitue pour le copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant à agir en réparation de troubles à la fois collectifs et personnels, sans avoir à justifier d'un préjudice spécifique dans la jouissance de son lot privatif ;

Qu'en statuant par un tel motif, sans rechercher si M. Vita avait un intérêt légitime à agir en raison d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance ou la propriété, soit des parties privatives comprises dans son lot, soit des parties communes, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE,

Commentaire

> La Cour de Cassation impose de rechercher si le demandeur avait un intérêt légitime à agir en raison d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance ou la propriété de la partie privative ou des parties communes.

> La Cour d'Aix, comme celle de Versailles, penchait pour une action ut singuli fondée sur la seule qualité de copropriétaire. Cette position est beaucoup plus conforme à la sauvegarde de la discipline syndicale et l'on comprend mal l'indulgence manifestée par les juges à l'égard des contrevenants trop souvent guidés par des intérêts purement mercantile.

> Il est vrai que parfois des infractions modestes et dignes d'intérêt font l'objet de récriminations pointilleuses et d'actions abusives. Il suffisait de contrôler ces excès sans verser dans le laxisme consacré par le présent intérêt en déniaient une argumentation juridique péremptoire.

Note 16/08/2003 : Voir arrêt de de la Cour de cassation du 29/01/2003 sur un nouvel arrêt de la CA Aix en Provence du 18/01/2000.



4233
**

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

04/02/1987

Parties /

Publication

D 88 141

Commentaire



4234

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/05/1988

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4235
*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/07/1988
antérieure CA BASTIA 20/06/1986

Parties TOUSSAINT D'ORIANO / VESPERINI
Publication IRC 89 160 RL 88 437 SOMM
RDI 88 506 D 89 IR 160

Commentaire



4438

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITE (OUI)



Un copropriétaire, faute d'un préjudice personnel autre que l'atteinte aux parties indivises en violation du règlement de copropriété, ne peut agir individuellement pour faire sanctionner une telle violation.

Décision	CASS CIV 3	24/02/1993
antérieure	CA AGEN	03/10/1990

Parties	DOULEAU / TOURNIER	
Publication	IRC 93 116 NOTE CAPOULADE	LOY COP MAI 93
	RDI 93 269	

que l'auvent n'empiétait pas sur l'espace réservé ... la porte principale de l'immeuble et qu'il n'était pas démontré que son existence faisait obstacle au droit de vue de toutes les ouvertures du premier étage, la Cour d'appel a, par une appréciation souveraine des éléments de preuve soumis ... son examen, que Mme D [...] n'établissait pas un trouble ...

Commentaire

Il s'agissait de la modification partielle d'une marquise. La demanderesse n'avait pas rapporté devant la Cour la preuve d'un préjudice personnel.



4682

**

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (NON)
PARTIE COMMUNE SPÉCIALE D'UN AUTRE BÂTIMENT



Décision

antérieure

CASS CIV 3	30/06/1993
CA PARIS 23	08/06/1990

Parties

SDC 15 RUE TIQUETONNE / PORCHEL

Publication

RL 93 529 SOMM

LOY COP OCT 93

RDI

Commentaire



4683
aaaa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITÉ (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3 30/06/1993
CA PARIS 23 08/06/1990

Parties

SDC 15 RUE TIQUETONNE / PORCHEL

Publication

LOY COP OCT 93
RL 93 528 SOMM

Commentaire

Le pourvoi serait accueilli sur ce point mais la décision d'irrecevabilité est validée car l'atteinte portait sur les parties communes spéciales d'un bâtiment auquel le demandeur était étranger.



4766
aa

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE SUFFISANTE



Décision CA PARIS 23 30/04/1993

Parties SOFAL / KOECHLIN

Publication LOY COP AOUT 93

Commentaire



5134
aa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
RÉTRÉCISSEMENT D'UN PASSAGE COMMUN



Décision

antérieure

CASS CIV 3	20/07/1994
CA MONPELLIER	12/08/1992

Parties

SDC RESIDENCE LES GOELANDS / SOURILLANT

Publication

RDI 94 702
LOY COP DEC 94

Commentaire



5555
a

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)



Un copropriétaire, faute d'un préjudice personnel autre que l'atteinte aux parties indivises en violation du règlement de copropriété, ne peut agir individuellement pour faire sanctionner une telle violation.

Décision CA PARIS 23 A 13/10/1999

Parties SDC 100 AV JEAN JAURES / HADJEJE
Publication LOY COP Fev 2000 54 JURISDATA 024516

Dans le cas d'atteinte portée aux parties communes le copropriétaire ne peut agir à titre individuel que s'il établit l'existence d'un préjudice personnel subi dans la jouissance ou la propriété soit des parties privatives comprises dans son lot, soit des parties communes. La démonstration d'un préjudice concrètement éprouvé conditionne la recevabilité de l'action.

[...]

La Cour déclarera les copropriétaires appelantes irrecevables faute d'intérêt à agir en leur action dite *ut singuli* en ce qu'elle concerne les lots 103 et 104.

Commentaire

> La position de la Cour d'Appel est conforme à celle, actuelle, de la Cour de Cassation. On notera l'évocation de la controverse relative à la nature juridique relative à la nature de l'action individuelle prévue par l'art L 15 al 2 : action propre au copropriétaire ou action *ut singuli*, c'est à dire exercée par le copropriétaire de l'action syndicale.

> Cette solution présente

> l'avantage pratique de réduire l'importance du contentieux et d'éliminer des abus chicaniers

> l'inconvénient, en raison du laxisme syndical, de laisser sans sanction des abus incontestables, dont le temps fait apparaître l'importance du préjudice subi par la copropriété.

En matière d'indivision organisée, l'art. 815-2 C Civ permet à tout indivisaire de prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.



5627
aa

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)
RECEVABILITÉ (NON)



Un copropriétaire, faute d'un préjudice personnel autre que l'atteinte aux parties indivises en violation du règlement de copropriété, ne peut agir individuellement pour faire sanctionner une telle violation.

Décision	CASS CIV 3	03/03/1999	Cassation
antérieure	CA PARIS 19 B	26/09/1996	

Parties VUITTON / ATLAN

Publication LOY COP juin 1999 160

Administrer août 1999

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Mme V et treize autres propriétaires de lots d'un immeuble en copropriété, ont assigné la Ville de Paris et la SAGI, propriétaires de trois lots de copropriété, plusieurs autres copropriétaires dont M. Daoudi, et le syndicat des copropriétaires en démolition de constructions édifiées sur les terrasses de ces lots, en paiement de dommages et intérêts et d'indemnités pour frais de procédure, ainsi que pour faire déclarer réputées non écrites les stipulations du règlement de copropriété relatives à ces constructions;

Attendu que pour accueillir les demandes de Mme V et de treize autres copropriétaires agissant individuellement, l'arrêt retient que, bien que n'ayant subi aucun préjudice matériel ni même aucun trouble esthétique, ceux ci sont recevables à agir à seule fin de réclamer le respect du règlement de copropriété;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs dont il ne résulte pas que Mme V et les treize autres demandeurs, qui agissaient à titre principal et non pas aux côtés du syndicat, avaient un intérêt légitime à agir, en raison d'un préjudice personnel, la cour d'appel a violé les textes susvisés [art L 15 et art 31 NCPC]

Commentaire

> Dans nos commentaires de l'arrêt attaqué, nous avons laissé présager la chute sèche et brutale de ce couperet. Nous avons dit aussi combien la résistance des juridictions du fond, dans certains domaines, encourage les démarches d'une partie de la doctrine.

> On notera donc en l'état que, face à la violation délibérée par plusieurs copropriétaires, des clauses d'un règlement commun de copropriété, les autres copropriétaires n'ont aucun intérêt personnel à agir. C'est nier l'esprit même de l'institution.



5936
aa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)
RECEVABILITÉ (NON)



La recevabilité d'une action individuelle contre un copropriétaire, auteur d'une construction irrégulière, exige un préjudice personnel dans la jouissance ou la propriété des parties privatives ou communes

Décision

CASS CIV 3 09/06/1999 Cassation

antérieure

CA BASTIA 05/05/1997

Parties OPPISI / ROCCHI

Publication LOY COP Octobre 1999 246

Vu l'article 15 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

[...]

Attendu que pour déclarer recevable l'action individuelle de Mme Rocchi, l'arrêt retient qu'un copropriétaire est habilité à agir à titre individuel sur le fondement des articles 1382 et suivants du Code civil en réparation des dommages matériels causés dans les parties privatives de son lot, que Mme Rocchi est copropriétaire de pièces situées au second étage de la maison d'habitation et que l'action individuelle engagée par elle contre M. Oppisi, copropriétaire dans cet immeuble, est recevable.

Qu'en statuant ainsi, sans constater l'existence d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance ou la propriété, soit des parties privatives comprises dans son lot, soit des parties communes, la Cour d'appel a violé les textes susvisés

Commentaire

> On connaît l'ancienneté de la tradition corse en matière de copropriété. Les génois avaient importé dans l'île cette pratique. On trouve encore dans la jurisprudence de la Cour de Bastia des traces d'une pratique qui excluait toute organisation collective et laissait une grande indépendance à chaque copropriétaire, même en ce qui concerne la réalisation de travaux. C'est sans doute dans cet esprit que M. Oppisi avait cru pouvoir réaliser une construction sur laquelle on sait peu de choses. C'est aussi, sans doute, en raison de l'absence de toute réaction collective que Mme Rocchi avait usé de l'action individuelle.

> La Cour de Bastia avait retenu la conception sans doute simpliste qui veut qu'un copropriétaire a toujours qualité, comme propriétaire indivis, pour faire sanctionner une atteinte aux parties communes ou une infraction au règlement de copropriété.

> Le couperet récemment affûté de la Cour de Cassation est tombé. Elle rappelle que, de la qualité de copropriétaire, on ne peut tirer au profit du demandeur aucune présomption de l'existence d'un intérêt à agir.

> On n'ose pas évoquer la nécessaire reconnaissance du particularisme corse. Le caractère déplorable de la solution juridique exprimée a une portée nationale.

979
aaaaACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (AFFOUILLEMENT NON AUTORISÉ)
RECEVABILITÉ (OUI)

COPRO

**Décision** CASS CIV 3 20/06/1973

Parties VERGNES / SURUN

Publication RL 73 561 NOTE VIATTE
JCP 73 II 17504

D 73 SOMM 143

La Cour de Cassation constate que la Cour d'appel a pu sans se contredire, déclarer les demandeurs irrecevables dans une demande concernant une atteinte à leur lot privatif et recevables dans une demande concernant une atteinte aux parties communes résultant des travaux de transformation effectués par un restaurateur.

Commentaire

Cette instance concernait les travaux d'extension du cabaret LE DON CAMILLO 10 Rue des Saints Pères à Paris.



6374
aaaa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (AFFOUILLEMENT)
RECEVABILITÉ (OUI) PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITÉ (NON)
QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE SUFFISANTE (OUI)



Décision

antérieure

Même en l'absence d'un trouble personnel et spécial à la jouissance privative du lot, l'action individuelle pour atteinte aux parties communes est recevable en cas d'infraction au règlement de copropriété

CASS CIV 3	17/11/2004	Rejet
CA AIX	24/07/2002	

Parties STÉ LA CLAIRIÈRE / BRASSERIE DE LA GARE

Publication LOY COP FÉVRIER 2005 N° 39

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

Attendu que le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires, qu'il peut notamment agir conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, que tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic ;

Attendu que pour déclarer irrecevable l'action individuelle des copropriétaires relative aux affouillements en sous-sol, l'arrêt retient que si les copropriétaires peuvent agir individuellement pour obtenir le respect du règlement de copropriété sans avoir à démontrer l'existence d'un préjudice personnel, par contre les actions tendant au rétablissement des parties communes en leur état antérieur ne sont recevables qu'à la condition pour le copropriétaire de justifier d'un intérêt légitime à agir à titre individuel en raison d'un préjudice personnel éprouvé dans la jouissance ou la propriété soit des parties privatives comprises dans son lot, soit des parties communes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes par un autre copropriétaire, sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat, la cour

Commentaire

Par cette décision, la Cour de cassation maintient l'évolution prétorienne récente qui permet à un copropriétaire d'exercer son action individuelle à l'encontre d'un autre copropriétaire sur le fondement d'une atteinte aux parties communes constituant une infraction au règlement de copropriété, sans avoir à rapporter la preuve d'un préjudice personnel et distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat. Elle maintient ainsi la solution déjà exprimée dans les arrêts du 22/03/2000 et 10/01/2001, 29/01/2003 et 26/11/2003.

La Cour écarte en outre une autre condition posée à la recevabilité de l'action individuelle, quand elle tend au rétablissement des parties communes en leur état antérieur. Le demandeur n'a pas à démontrer l'existence d'un préjudice personnel subi dans la jouissance ou la propriété soit de ses parties privatives, soit des parties communes.

La portée pratique de l'arrêt est satisfaisante : un copropriétaire peut agir seul pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble en cas d'infraction au règlement de copropriété portant atteinte aux parties communes.

Sa portée théorique n'est pas moindre. Il précise ce qu'il faut entendre par " actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot ". La quote-part des parties communes indivises qu'on trouve dans le lot permet l'action où se trouve le lieu de l'infraction.



1576

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (CRÉATION DE VUES GÊNANTES)
RECEVABILITÉ (OUI)
PRÉJUDICE PERSONNEL (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/01/1973
antérieure CA LYON 04/05/1971

Parties SALOMEZ / GERY

Publication GP 73 I 258 NOTE MORAND
JCP 73 17358 RL 73 281 NOTE VIATTE

qu'en statuant ainsi alors que [...] S.. invoquait un préjudice individuel résultant d'une atteinte apportée ... la jouissance de son lot, laCour a violé

Commentaire

Il s'agissait de l'ouverture d'une fenêtre donnant vue sur une partie privative.



2330

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (INSTALLATION D'AUVENT)
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)



Un copropriétaire, faute d'un préjudice personnel autre que l'atteinte aux parties indivises en violation du règlement de copropriété, ne peut agir individuellement pour faire sanctionner une telle violation.

Décision CASS CIV 3 06/12/1989
antérieure CA TOULOUSE 1 07/12/1987

Parties TOURNIER / LARAUCHE

Publication LOY COP FEV 90

qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions de T.. faisant valoir que L..n'établissait pas l'existence d'un préjudice personnel justifiant la recevabilité de leur action, la C.A n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé (art 455 NCPC).

Commentaire

Jurisprudence constante. Le syndicat avait refusé d'engager une action contre le responsable. La Cour avait, au surplus désigné un administrateur judiciaire pour engager cette procédure !



4607

**

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (PARTIE COMMUNE INACCESSIBLE)
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)



Un copropriétaire, faute d'un préjudice personnel autre que l'atteinte aux parties indivises en violation du règlement de copropriété, ne peut agir individuellement pour faire sanctionner une telle violation.

Décision

antérieure

CA PARIS 23 B 22/01/1993

TGI PARIS 8 22/05/1991

Parties

SDC 76 RUE VIEILLE DU TEMPLE / SCI VIEILLE DU TEMPLE

Publication

D 93 IR 128

Commentaire



4810
aa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (POSE DE VELUX)
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)



Un copropriétaire, faute d'un préjudice personnel autre que l'atteinte aux parties indivises en violation du règlement de copropriété, ne peut agir individuellement pour faire sanctionner une telle violation.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	12/05/1993
CA VERSAILLES	20/11/1990

Parties

ESTEVEES / PIEL

Publication

LOY COP JUIL 93

RDI 93 409 et 426

Mais ayant constaté que les velux éclairaient exclusivement des locaux appartenant aux époux Piel, qu'ils ne permettaient pas d'exercer une vue sur la cour privative des requérants et qu'ils n'étaient pas visibles de cette cour, la Cour d'appel a souverainement retenu que les intéressés ne justifiaient pas d'un préjudice personnel ...

Commentaire



4811
aa

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (SCELLEMENT SANS TROUBLE)
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)



Un copropriétaire, faute d'un préjudice personnel autre que l'atteinte aux parties indivises en violation du règlement de copropriété, ne peut agir individuellement pour faire sanctionner une telle violation.

Décision

antérieure

CASS CIV 3 26/05/1993

CA VERSAILLES 20/09/1990

Parties

QUIDU / D'HOMBRES

Publication

LOY COP AOUT 93

RL 93 357 SOMM

Commentaire

Le principe de la solution n'est pas contestable et les gros murs peu-vent être utilisés comme points d'appui si les précautions techniques d'usage sont respectées. C'est une faute dans la conception ou l'exécution des travaux, indépendante du statut, qui peut entraîner la responsabilité du copropriétaire.



2284

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (APPROPRIATION)
ACTION EN SUPPRESSION (NON) EN RESTITUTION (OUI)
ACTION RÉELLE (OUI) PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 14 B	02/03/1990
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	22/02/1992
Parties	SDC 16 RUE BERANGER / MILENKOVIC	
Publication	LOY COP MAI 90	D 90 5674 NOTE ATIAS

Commentaire

La construction d'une véranda sur une terrasse commune doit être assimilée à une appropriation de la partie commune. Tout copropriétaire, en sa qualité de propriétaire indivis des parties communes est recevable à demander la restitution de cette partie litigieuse par démolition de la véranda. L'action est, de ce fait, réelle.



3948

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (APPROPRIATION)
ACTION EN SUPPRESSION (NON) EN RESTITUTION (OUI)
ACTION RÉELLE PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	22/01/1992
antérieure	CA PARIS 14 B	02/03/1990

Parties	SDC 16 RUE BERANGER / MILENKOVIC	
Publication	LOY COP AVR 92	RL 92 418
	JCP 92 II 264	AJPI 93 25

a exactement retenu que l'action des copropriétaires ayant pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un autre copropriétaire s'é-tait ind-ment approprié,n'était pas soumise ... la prescription decenna-le edictée par l'art L 42.

Commentaire

Il s'agissait de la construction d'une veranda sur une terrasse partiecommune avec jouissance privative. Cette construction entraînait, selonla Cour une appropriation de la terrasse. L'action tendant à la remiseen état était donc une action en restitution, action réelle, et non d'une action en suppression de travaux,action personnelle.



5359

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (APPROPRIATION)
ACTION EN RESTITUTION
MISE EN CAUSE DU SYNDICAT NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 4 23/01/1995

Parties FRANCK / TCHAKOTINE

Publication RL 95 459 SOMM

Commentaire



895

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
INFRACTION ANTÉRIEURE A L'ACQUISITION DU DEMANDEUR
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/07/1988
antérieure CA BASTIA 20/06/1986

Parties TOUSSAINT D'ORIANO / VESPERINI
Publication IRC 89 160 RL 88 437 SOMM
RDI 88 506 D 89 IR 160

retient que les lieux se trouvaient dans leur état actuel au moment où M. d'O. a acquis son appartement, qu'il n'a exercé son action que septans plus tard et qu'il ne justifie pas d'un préjudice personnel; qu'en statuant par ces seuls motifs, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 19/05/1989

Parties BRYON / STE EUROMARCHE
Publication LOY COP JUIL 89

Commentaire



2061

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
ACTION RÉELLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CA PARIS 7 B 07/12/1989

Parties SCI PARIS ETOILE / GIMENEZ
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire

Le copropriétaire demandeur est copropriétaire indivis des parties litigieuses.



3664

**

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÈTEMENT)
ACTION PERSONNELLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/11/1991
antérieure CA PARIS 23 A 27/09/1989

Parties SDC 37 RUE RENNEQUIN / PUJOL
Publication AJPI 92 598 D 92 SOMM 142 NOTE GIVERDON

que relevant que les prétentions de P. tendaient ... la démolition de la construction .. et non ... la revendication de la propriété du sol de la cour...la Cour d'appel a retenu exactement qu'il s'agissait d'une action personnelle se prescrivant par dix ans selon les dispositions de l'article L 42 .

Commentaire

L'action en démolition d'ouvrages irrégulièrement construits sur une partie commune n'est pas une action en revendication mais une action fondée sur une infraction au règlement. Comme telle, elle est soumise à la prescription decennale. Solution contraire à celle retenue pas plusieurs décisions de la Cour de Paris.



4803
**

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
ACTION PERSONNELLE (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 07/07/1982

Parties SERVENTI / VIVIES
Publication RDI 83 104

Commentaire



6126
aaa

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
DROIT DE JOUISSANCE PRIVATIVE SUR LA COUR AFFECTÉE INOPÉRANT
QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE SUFFISANTE (OUI) ACTION RÉELLE (OUI)



Le droit de jouissance privative d'une cour commune ne permet pas la construction d'un escalier en surplomb. Une action individuelle de ce chef est recevable sans preuve d'un préjudice personnel.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	10/01/2001	Cassation
CA PARIS	29/10/1998	

Parties BIARD / STE ARTHEME FAYARD

Publication JCP G 2001 IV 1380

AJDI mai 2001 438 note Giverdon

Commentaire

> La construction sans autorisation de l'assemblée d'un escalier en surplomb d'une cour commune constitue une appropriation fautive nonobstant l'existence au profit du copropriétaire concerné d'un droit de jouissance privative de la cour commune en question.



6285
aaaa

COPRO

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (FERMETURE DE LOGGIA ; VÉRANDAS)
RECEVABILITÉ (OUI)
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Même en l'absence d'un trouble personnel et spécial à la jouissance privative du lot, l'action individuelle pour atteinte aux parties communes est recevable en cas d'infraction au règlement de copropriété

Décision	CASS CIV 3	29/01/2003	Rejet
antérieure	CA AIX	18/01/2000	

Parties THOME / GOUILLART
Publication LOY COP mai 2003 116 note Vigneron

Attendu que M. Paul X..., depuis décédé, aux droits duquel se trouvent ses héritiers les consorts X..., propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires, le syndic et un certain nombre de copropriétaires en remise en état des parties communes sur lesquelles ces derniers avaient édifié des vérandas en infraction avec le règlement de copropriété ;

Attendu que certains des copropriétaires assignés font grief à l'arrêt de les condamner sous astreinte à supprimer les constructions élevées sur les balcons alors, selon le moyen :

1 / qu'il résulte de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965 qu'un copropriétaire ne peut exercer seul les actions en justice tendant à empêcher une utilisation illicite des parties communes que s'il justifie que les atteintes ainsi portées occasionnent soit un trouble collectif à la jouissance des parties communes, soit un préjudice qui lui est personnel ;

qu'en estimant, pour juger recevable l'action de M. X... en suppression de vérandas édifiées sur des parties communes, que la condition de troubles subis personnellement à la jouissance privative de son lot de copropriété ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce, la cour d'appel a violé l'article [L] 15 , ensemble l'article 31 [NCPC] ;

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs adoptés, que le règlement de copropriété disposait que les balcons et garde corps constituaient des parties communes et stipulait l'interdiction d'y édifier aucune construction même légère, et retenu, par une interprétation souveraine exclusive de dénaturation que l'ambiguïté des termes du procès-verbal de l'assemblée générale du 5 juillet 1987 rendait nécessaire, qu'il n'y avait pas eu de vote sur la pose de vérandas [...], la cour d'appel, qui a exactement décidé que l'action de M. X... était recevable sans qu'il

Commentaire

> Rappelons avant tout l'arrêt rendu par la Cour de cassation le 30/06/1992 (fiche 4009) concernant déjà la même syndicat et les consorts THOME. Le présent arrêt lui fait écho.

> A l'époque l'arrêt de la Cour d'Aix du 05/06/1990 avait été cassé pour avoir admis une action individuelle contre une atteinte aux parties communes sans avoir à justifier d'un préjudice spécifique. Sur ce point on constate que la résistance opiniâtre de la Cour d'Aix est sévèrement sanctionnée ;

> Mais, s'agissant de vérandas installées sur des balcons, la Cour de Cassation trouve dans le règlement de copropriété une clause justifiant la demande en suppression des atteintes. Elle décide que le préjudice personnel et distinct nécessaire pour faire sanctionner une atteinte aux parties communes ne l'est plus dès lors que l'atteinte constitue également une infraction formelle au règlement de copropriété.

> On admet volontiers qu'en présence d'une clause spécifique du règlement de copropriété, l'argumentation y trouve un fondement. Reste que le lot comporte une quote part indivise des parties communes et le droit pour chaque indivisaire d'en faire assurer la sauvegarde et l'intégrité.



6331

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (FERMETURE DE LOGGIA ; VÉRANDAS)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON)
COPRO NÉCESSITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	29/06/2003	Rejet
antérieure	CA AIX	18/01/2001	

Parties /

Publication

Une cour d'appel, après avoir constaté que le règlement de copropriété d'un immeuble dispose que les balcons sont des parties communes et qu'il est interdit d'y édifier aucune construction même légère, décide exactement que l'action d'un copropriétaire en suppression des vérandas édifiées sur les balcons est recevable sans que ce copropriétaire soit astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat.

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
INTERVENTION DANS UNE ACTION SYNDICALE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 23/01/1974

Parties SDC RESIDENCE PARC DU CHATEAU / STE AUXILIAIRE D'ENTREPRISE
Publication RL 74 230 SOMM

Commentaire



362

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES PRIVATIVES
ORIGINE DES DOMMAGES DANS LES PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 25/04/1988

Parties SDC 16 RUE DE L'UNIVERSITE / FINDLING

Publication Inédit

Commentaire



615

*

ACTION INDIVIDUELLE
ATTEINTE AUX PARTIES PRIVATIVES
ORIGINE DES DOMMAGES DANS LES PARTIES COMMUNES
ACTION CONTRE ENTREPRENEUR RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/06/1985
antérieure CA BASTIA 08/11/1983

Parties MARIANI / SAVELLI

Publication Inédit GP 86 1 SOMM 8 NOTE SOULEAU
ADM JANV 86 SOMM NOTE GUILLOT

que Mme S. justifiait d'un préjudice personnel l'autorisant ... agir en réparation de troubles ... la fois collectifs et personnels ...

Commentaire

Il s'agissait d'une action contre un entrepreneur de couverture à la suite de malfaçons ayant occasionné des infiltrations dans le lot de la demanderesse. Les travaux, s'agissant d'une copropriété à deux dépourvue d'organisation, avait été commandés par l'une des copropriétaires.



ACTION INDIVIDUELLE
CONTESTATION DES HONORAIRES DE L'AVOCAT DU SYNDICAT
RECEVABILITÉ (NON)
DÉFAUT DE QUALITÉ



Un copropriétaire n'est pas recevable à contester les honoraires perçus par l'avocat du syndicat à l'occasion d'une procédure syndicale dirigée contre lui, étant dépourvu de qualité à cet effet.

Décision CASS CIV 3 21/07/1999

Parties BATTEAU / BEAUJARD

Publication RDI 1999 687 note Giverdon

Commentaire



321

ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT D'INFORMATION DU SYNDIC
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

28/01/1981

Parties IMBERT / KARAKACHIAN

Publication

Inédit
RL 81 210 SOMM

ANN LOY FEV 82

Commentaire



919

**

ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT D'INFORMATION DU SYNDIC
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 30/03/1978

Parties POLIZZI / GOLEA

Publication

JCP 80 19273 NOTE ATIAS

GP 78 2 SOMM 272

J NOT 78 98

Commentaire

On voit ici un cas de non respect des dispositions du statut qui n'est pas sanctionné. Il est vrai que l'irrecevabilité n'est prescrite que s'il s'agit d'une demande en révision de la répartition des charges (Art D 53). A contrario elle ne l'est pas pour les autres actions. Qu'en serait il en cas de grief ?



1414

*

ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT D'INFORMATION DU SYNDIC
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

26/11/1975

Parties STE CONTE / BONNAMAISON

Publication

RL 76 106 SOMM

Commentaire

Le défaut d'information du syndic peut justifier une procédure de tierce opposition. Il peut donc être de l'intérêt de l'autre partie de vérifier si cette information a bien été réalisée.



ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/03/1981
antérieure CA GRENOBLE 20/03/1979

Parties STE HYANEN HANDELS / AURAY
Publication Inédit

Commentaire



685

ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
RECEVABILITÉ (OUI)
PARTIES COMMUNES



Décision CA VERSAILLES 1 1 18/04/1984

Parties SDC RUE JEAN JAURES / MILLARD DE MONTRION
Publication RL 85 342 SOMM

Commentaire



967

*

ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
RECEVABILITÉ (OUI)
DEMANDEUR ASSOCIE DE SCI DE CONSTRUCTION



Décision CASS CIV 3 07/07/1982
antérieure CA AIX EN PROVENCE 16/12/1980

Parties SCI RESIDENCE CAPITOU / REBER
Publication RL 82 440

Les associés ont ,avant partage, un droit personnel de jouissance quileur permet d'exiger de la société une jouissance conforme ... celle prévue dans l'état descriptif (garage non prévu ... l'origine).

Commentaire



2090

*

ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
ACTION DE L'ACQUÉREUR CONTRE SON VENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI) PARTIES COMMUNES



Décision CA PARIS 2 B 08/11/1989

Parties STE SIMMOGEST / CLERET

Publication LOY COP JANV 90 SOMM

Il s'agissait de la toiture d'une partie privative définie comme par -tie commune au règlement de copropriété.

Commentaire



2648

*

ACTION INDIVIDUELLE
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
ATTEINTE A L'HARMONIE DE LA FAÇADE (BALCONS)
MISE EN CONFORMITÉ (OUI) ATTEINTE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 28/04/1981
antérieure CA PAU 24/04/1979

Parties MARCHAL / SCI IZARRA

Publication RL 81 386 ANN LOY FEV 82 236

Les mains courantes devaient être en bois et avaient été posées en aluminium. L'action était limitée aux balcons du demandeur et leur remplacement devait entraîner une modification de l'harmonie de la façade que la Cour refuse de prendre en compte comme moyen de défense du constructeur.

Commentaire



3395

ACTION INDIVIDUELLE
DEMANDEUR COINDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3	13/02/1991
CA GRENOBLE URG.	16/03/1989

Parties

PELLOUX PRAYER / STE PELLOUX PRAYER

Publication

GP 91 2 PAN 154
LOY COP AVRIL 91

Commentaire



976

*

ACTION INDIVIDUELLE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON) COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE



Décision	CA VERSAILLES 1	25/06/1980
antérieure	TGI CHARTRES 1	03/05/1979

Parties	GRASSET / LORILLARD
Publication	RL 82 522

que le SCP a seul qualité, en vertu de l'art L 15 pour agir en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents aux immeubles en copropriété; que toutefois les copropriétaires sont eux mêmes recevables ... le faire individuellement si la violation du règlement de copropriété qu'ils invoquent est de nature... leur causer un préjudice personnel et spécial...

Commentaire



2060

ACTION INDIVIDUELLE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)
CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN LOT PRIVATIF



Décision CA PARIS 19 B 20/12/1989

Parties GRIVOT / SORIANO

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2443

*

ACTION INDIVIDUELLE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (NON)
CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN LOT PRIVATIF



Décision TGI BREST 15/04/1970

Parties BIZIEN / SEMADENI
Publication AJPI 70 965 NOTE BOUYEURE RL 70 513

qu'admettre le droit d'action individuel de tout copropriétaire pource qui concerne l'ensemble de la copropriété serait aller ... l'encontrede l'organisation voulue par le législateur pour l'administration decette copropriété.

Commentaire

Dans ce litige l'assemblée avait refusé d'engager une procédure contre l'auteur de l'infraction. Le tribunal estime que le demandeur aurait du contester la décision ainsi prise. Il s'agissait d'un lot habitation utilisé comme annexe d'un restaurant.



2444

*

ACTION INDIVIDUELLE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
REFUS D'AUTORISATION D'ESTER PAR L'ASSEMBLÉE
RECEVABILITÉ (NON) CONTESTATION DU REFUS (OUI)



Décision TGI BREST 15/04/1970

Parties BIZIEN / SEMADENI
Publication AJPI 70 965 NOTE BOUYEURE RL 70 513

attendu que les copropriétaires n'ont pas mis ... profit la possibilité que leur donne l'art L 42 2 de contester une décision de l'assemblée de l'assemblée générale prise, selon eux, en fraude de leur droit.

Commentaire

L'annulation de la décision de l'assemblée n'aurait pas réglé le problème, sauf à provoquer un revirement de majorité à l'occasion d'une seconde assemblée. Il était donc préférable de déclarer recevable la demande fondée sur une infraction caractérisée au règlement.



5721
aaa

ACTION INDIVIDUELLE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI) PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITÉ (NON)
NATURE CONTRACTUELLE DU RÈGLEMENT FONDEMENT SUFFISANT



L'action individuelle d'un copropriétaire contre un autre copropriétaire fondée sur une infraction au règlement de copropriété est recevable sans nécessité de prouver un préjudice personnel

Décision CA PARIS 19 12/02/1998 Infirimation

postérieure CASS CIV 3 22/03/2000 Rejet

Parties CAILLIS / DE MESTIER DU BOURG

Publication LOY COP 1998 109
IRC 1998 22

[L'ensemble 50 avenue Victor Hugo à Paris comporte un bâtiment sur l'avenue et un bâtiment en fond de cour qualifié hôtel particulier. Le règlement de copropriété (1953) comporte une clause interdisant la division des lots de façon à conserver aux appartements et à l'hôtel leur caractère bourgeois ou à usage de professions libérales ou de bureaux et aux boutiques leur nature de locaux à usage exclusivement commercial. Il stipule que les appartements et l'hôtel ne pourront être occupés que bourgeoisement, ou pour l'exercice de professions libérales. L'hôtel particulier a été transformé par les propriétaires en musée d'art africain, ouvert au public. Les consorts Caillis demandent la cessation de cette activité qui constitue, selon eux, une infraction au règlement de copropriété. Ils ont été déclarés irrecevables par le Tribunal, qui a estimé qu'ils ne rapportaient pas la preuve d'un préjudice personnel]

Mais considérant que le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres; que l'action individuelle est recevable sans que le demandeur soit astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffre la collectivité des membres du syndicat, son intérêt à agir trouvant sa source dans le respect du règlement de copropriété qu'il est en droit d'exiger des autres copropriétaires; que les consorts Caillis sont donc recevables en la forme; qu'il convient d'examiner si leur demande est justifiée au fond

[La Cour relève toutes les constatations établissant l'atteinte à la destination de l'immeuble résultat de l'affectation

Commentaire

> La controverse rebondit : la recevabilité d'une action individuelle tendant à la suppression d'une situation constituant une infraction au règlement de copropriété est-elle soumise à l'existence et à la preuve d'un préjudice personnel et distinct de celui subi par la collectivité ?

> La Cour répond par la négative. La nature contractuelle du règlement de copropriété permet à tout copropriétaire de faire sanctionner une atteinte à ses prescriptions.

> M. Vigneron (Loy. cop.) note, comme nous, que l'arrêt se trouve ainsi en contradiction avec la jurisprudence dominante. Il réduit cette contradiction en faisant valoir que, dans la plupart des cas, les demandeurs sollicitent l'allocation d'indemnités, ce qui les met dans l'obligation de rapporter la preuve d'un préjudice. Il nous semble au contraire nécessaire de marquer le caractère fondamental de la contradiction et de manifester le souhait de voir cette solution triompher définitivement.

> NOTE : Par arrêt du 22 mars 2000 la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi formé contre cet décision, en adoptant, sur la recevabilité, l'argumentation de la Cour d'appel de Paris.



5722
aa

ACTION INDIVIDUELLE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI) PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITÉ (NON)
NATURE CONTRACTUELLE DU RÈGLEMENT FONDEMENT SUFFISANT



L'action individuelle d'un copropriétaire contre un autre copropriétaire fondée sur une infraction au règlement de copropriété est recevable sans nécessité de prouver un préjudice personnel

Décision	CASS CIV 3	22/03/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 19	12/02/1998	

Parties CAILLIS / DE MESTIER DU BOURG

Publication LOY COP mai 2000 127 note Vigneron
IRC déc 2000 note Ritschy

Mais attendu que la Cour d'Appel a relevé à bon droit que le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire avait le droit d'en exiger le respect par les autres et que l'action individuelle des conjoints Caillis était recevable sans qu'ils soient astreints à démontrer qu'ils subissaient un préjudice personnel et spécial distinct de celui dont souffrait la collectivité des membres du syndicat, leur intérêt à agir trouvant sa source dans le respect du règlement de copropriété;

Commentaire

> On ne peut qu'approuver cette décision, même si l'on reste sceptique quant à la nature contractuelle du règlement de copropriété. Lui donner le caractère d'une charte institutionnelle ne saurait modifier le raisonnement. On peut espérer qu'il s'agit d'un arrêt de principe réglant le problème de la recevabilité des actions fondées sur une infraction au règlement de copropriété.

> La question posée par la recevabilité d'une action individuelle fondée sur une atteinte aux parties communes se trouve-t-elle réglée par la même occasion ? On le souhaiterait mais on ne peut l'affirmer. Il n'existe pourtant aucune différence fondamentale : une telle atteinte constitue une infraction au règlement de copropriété, à tout le moins au statut générale de la copropriété. En ce cas la conception institutionnelle, qui unit en un même ensemble les différentes sources du droit de la copropriété, présenterait l'avantage de justifier une solution identique.



5349

ACTION INDIVIDUELLE
INTERVENTION INDIVIDUELLE EN CAUSE D'APPEL
RECEVABILITÉ (OUI)
INTÉRÊT PROPRE RECONNU



Décision CASS CIV 3 22/03/1995

Parties SDC 11 bis AV ELISEE RECLUS / AUBIN
Publication RDI 95 596

Commentaire

La représentation du copropriétaire par le syndicat en première instance ne lui interdit d'intervenir à titre personnel s'il a un intérêt distinct à faire valoir. L'argument peut être repris pour la tierce opposition.



1174

ACTION INDIVIDUELLE
MALFAÇONS AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

08/02/1983

Parties MARGUERITE / COMPAGNIE LA FONCIERE

Publication GP 83 2 PAN 198

Commentaire



1557

*

ACTION INDIVIDUELLE
MALFAÇONS AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/05/1974
antérieure CA LYON 06/10/1972

Parties SDC GROUPE ESPACE / FALLONE
Publication RL 74 521 SOMM GP 74 2 916 NOTE MORAND
JCP 74 17995 NOTE GUILLOT RTDC 75 346 NOTE GIVERDON

que, dès lors qu'ils invoquaient un préjudice personnel, leur action était recevable même si le syndic n'y était pas associé...

Commentaire



ACTION INDIVIDUELLE
MALFAÇONS AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA CHAMBERY 13/11/1990

Parties SDC RESIDENCE LE CHATEAU / SCI LE CHATEAU
Publication RL 91 409 SOMM

Commentaire



5455
**

ACTION INDIVIDUELLE
MALFAÇONS AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RECEVABILITÉ (OUI)
TROUBLE PERSONNEL VENTILATION DÉFECTUEUSE



Décision CA PARIS 23 30/09/1994

Parties LEVEAU / SCI ILE DE FRANCE
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire



2392

*

ACTION INDIVIDUELLE

PRESCRIPTION

ACTION SYNDICALE CONNEXE DANS LE DÉLAI (DÉBOUÉ)

INTERRUPTION AU PROFIT DE L'ACTION INDIVIDUELLE (NON)

**Décision**

CASS CIV 3

15/11/1989

Parties MARTY / VINCENT

Publication

ADM MAI 90 NOTE GUILLOT

* Les troubles provenaient d'infiltrations par la toiture, et la responsabilité de l'entrepreneur avait été reconnue, le syndicat étant indemnisé pour les parties communes mais débouté pour les parties privatives. Les actions individuelles avaient été engagées après expiration du délai de prescription.

Commentaire

Voir au contraire, pour l'interruption au profit du syndicat, par une action individuelle fiche 1494. En l'espèce, le syndicat pouvait être considéré comme responsable à l'égard des copropriétaires. Ce biais aurait pu permettre de régulariser la situation. L'origine unique des préjudices aurait pu également justifier une solution différente.



4246

ACTION INDIVIDUELLE
PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE CONNEXE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DE L'ACTION INDIVIDUELLE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 18/05/1992

Parties SDC 101 RUE SADI CARNOT / STE GET ETANCHEITE
Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire

Pour le cas inverse voir Cass Civ 3 10/12/85 (1288) et 22/07/87 (794). La CA se fonde ici sur l'indivisibilité des actions.



754

ACTION INDIVIDUELLE
SAUVEGARDE DES DROITS PRIMORDIAUX DU COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA LYON 1

24/10/1983

Parties SDC 2 QUAI ST ANTOINE / MILLET ET HOUOT

Publication Inédit

Commentaire



2354

*

ACTION INDIVIDUELLE
SAUVEGARDE DES DROITS PRIMORDIAUX DU COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
TROUBLE PROVENANT D'UNE DIVISION DE LOT



Décision CA PARIS 23 B 09/03/1990

Parties MARREC / JEFFAUT

Publication Inédit

* La cour a retenu les travaux nécessaires ... la division, la multipli-* cation des occupants, etc...

Commentaire



292

ACTION INDIVIDUELLE
SUBSIDIARITE DE L'ACTION INDIVIDUELLE (NON)
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE BALCONS
LIMITATION AUX BALCONS DES DEMANDEURS A L'ACTION



Décision CASS CIV 3 28/04/1981
antérieure CA PAU 24/04/1979

Parties MARCHAL / SCI IZARRA

Publication Inédit D 81 IR 403 NOTE GIVERDON
GP 81 2 PAN 337

qu'en attribuant ainsi ... l'action individuelle des copropriétaires uncaractère subsidiaire non prévu par l'art L 15 et en ajoutant aux con-ditions d'exercice de cette action une condition non exigée par ce texte, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

La Cour de Cassation fait certes état du caractère privatif de la partie incriminée (balcon) mais il paraît certain que l'arrêt est un arrêt de principe portant sur toute action individuelle recevable, c'est à dire impliquant un préjudice personnel. Il s'agit de l'un des droits primordiaux du copropriétaire.



1580

*

ACTION INDIVIDUELLE
SUBSIDIARITE DE L'ACTION INDIVIDUELLE (NON)
VIOLATION PAR VOISIN D'UNE SERVITUDE D'URBANISME
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 21/11/1973

Parties DESGEORGES / DELALANDE
Publication RL 74 101 JCP 74 17636 NOTE GUILLOT
GP 74 1 SOMM 15

Attendu que le pouvoir que ce texte [Art L 15] confère au syndic d'a-gir pour la sauvegarde des droits afférents ... l'immeuble n'est pas exclusif du droit qui appartient ... chaque copropriétaire atteint dans lapropriété ou la jouissance de son lot...

Commentaire



2510

*

ACTION INDIVIDUELLE
SUBSIDIARITE DE L'ACTION INDIVIDUELLE (NON)
PRÉJUDICE INDIVIDUEL (OUI)
RECEVABILITÉ (OUI) CRÉATION DE VUES GÊNANTES



Décision CASS CIV 3 09/01/1973
antérieure CA LYON 04/05/1971

Parties SALOMEZ / GERY

Publication JCP 73 17358 GP 73 I 258 NOTE MORAND
RL 73 281 NOTE VIATTE

qu'en statuant ainsi alors que [...] S.. invoquait un préjudice indivi-duel résultant d'une atteinte apportée ... la jouissance de son lot, laCour a violé ...

Commentaire

Il s'agissait de l'ouverture d'une fenêtre donnant vue sur une partie privative.



ACTION INDIVIDUELLE
SURÉLÉVATION IRRÉGULIÈRE
PRÉJUDICE INDIVIDUEL (OUI)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/02/1973

Parties STE RESIDENCE DESAMBROIS / DESNUELLE
Publication GP 73 I SOMM 70

Commentaire



2647

ACTION INDIVIDUELLE
VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT
RECEVABILITÉ (OUI)
DÉFAUT DE CONFORMITÉ DE BALCONS



Décision CASS CIV 3 28/04/1981
antérieure CA PAU 24/04/1979

Parties MARCHAL / SCI IZARRA

Publication RL 81 386

ANN LOY FEV 82 236

Commentaire



3121

ACTION OBLIQUE
ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
ACTION OBLIQUE CONTRE UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/11/1990
antérieure TI PANTIN 18/11/1987

Parties COFFIN / SALLAOU

Publication IRC AVRIL 91 NOTE CAPOULADE RL 91 137 SOMM
LOY COP JANV 91

que, pour rejeter cette demande, le jugement retient que C... a choisid'exercer son action contre le seul SCP, levant irrémédiablement l'op-tion entre les deux voies possibles [syndicat ou copptaires pris indi-viduellement] ; qu'en statuant ainsi, alors que C. avait expressémentdéclaré exercer l'action oblique contre un s/débiteur, le TI a violé..

Commentaire

Cette décision est importante : le copropriétaire n'est pas vraimentun sous débiteur,si l'on retient la theorie de la transparence. Il estadmis que son obligation est limitée dans ce cas à sa quote part de lasomme due.Quid des exceptions opposables au syndicat ? Il y a en faitidentité de nature entre la créance et la sous créance.



3417

ACTION OBLIQUE
ACTION D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
OBLIGATION A CONCURRENCE DE CHAQUE QUOTE-PART



Décision CASS CIV 3 30/10/1984
antérieure CA PARIS 08/07/1982

Parties CIE DES EAUX / PORTEFAIX
Publication RL 85 36 D 85 IR 128
RTDC 85 418 NOTE GIVERDON REP DEF 85 I 390 NOTE SOULEAU

que la contribution de chacun des copropriétaires aux charges constitue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatique-ment ... une créance de celui ci sur chacun des copropriétaires, contrelesquels les créanciers du syndicat peuvent, en cas de carence du syn-dicat poursuivre le paiement ... concurrence de leur quote part ...

Commentaire

Le recouvrement des charges est une fonction du syndicat et non l'exercice d'une action relevant de son patrimoine. La transparence juridique du syndicat nous incite donc à opter en faveur de l'action directe. On tiendra compte néanmoins de la controverse doctrinale existant sur ce point.



5992
aaa

ACTION OBLIQUE
LIQUIDATION JUDICIAIRE DU COPROPRIÉTAIRE
DESSAISSEMENT DU DÉBITEUR DE SES DROITS ET ACTIONS
RECEVABILITÉ DE L'ACTION OBLIQUE (NON)



Le dessaisissement des droits et actions d'un débiteur en liquidation judiciaire rend irrecevable toute action oblique le mettant en cause, sa négligence ne pouvant être invoquée

Décision	CASS COMM.	03/04/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS 8 B	19/02/1998	

Parties SOUVANT / LADOIRE

Publication

[M. Sauvart, caution de la Sté Assiline, mise en liquidation judiciaire, a désintéressé les créanciers de cette société. Il a été autorisé à prendre une inscription d'hypothèque judiciaire sur un immeuble appartenant à Mme Ladoire, débitrice de M. Souvant]

Vu l'article 1166 du Code civil et l'article 152 de la loi du 25 janvier 1965, devenu l'article L 622-9 du code de commerce

Attendu que, pour rejeter cette demande, l'arrêt, après avoir relevé que Mme Ladoire avait été condamnée, par jugement du tribunal correctionnel de Paris du 6 novembre 1992, à payer une certaine somme au liquidateur judiciaire de la Sté Assiline, retient que M. Souvant a une créance à l'encontre de ladite société en se trouvant subrogé dans les droits des créanciers de celle ci qu'il avait désintéressés et qu'il peut exercer une action oblique et qu'il peut exercer une action oblique à l'encontre d'un débiteur de cette société dont le représentant s'abstenait de procéder au recouvrement de sa créance;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que pendant toute la durée de la liquidation judiciaire, les droits et actions du débiteur concernant son patrimoine sont exercés par le liquidateur auquel aucun créancier ne peut se substituer pour recouvrer, fut-ce par voie oblique, une créance de la personne soumise à cette procédure collective, la Cour d'appel a violé les textes susvisés

Commentaire

- > Cette affaire est étrangère au statut de la copropriété mais la solution, par sa portée générale, présente un intérêt certain. L'exposé des faits contenu dans l'arrêt est confus, ce qui n'a pas d'incidence sur nos observations.
- > La Cour de Cassation fait valoir qu'un débiteur, dessaisi de ses droits et actions parce qu'il est en état de liquidation judiciaire, ne peut être taxé de négligence, ce qui écarte toute possibilité d'action oblique. Cette affirmation est incontestable.
- > La Cour affirme ensuite que l'action oblique ne peut mettre en cause le liquidateur et son éventuelle négligence. Ce qui peut être plus facilement discuté. Toutefois la doctrine est en ce sens et enseigne que le créancier a la possibilité de mettre en cause la responsabilité du liquidateur, voire demander son remplacement.
- > En ce qui concerne les syndicats de copropriétaires, ils utilisent généralement l'action oblique pour obtenir le respect par le locataire des dispositions du règlement de copropriété, et, à l'extrême la résiliation du bail. Ils s'en trouveraient donc empêchés lorsque le copropriétaire bailleur est en liquidation judiciaire. Il est vrai que la liquidateur a l'obligation d'agir en ce cas contre le locataire. Sa carence serait certainement sanctionnée.
- > La situation est différente en cas de redressement judiciaire, mais il est nécessaire de vérifier l'étendue des pouvoirs conférés à l'administrateur, qui peuvent comporter l'exercice de certaines actions.
- > C'est un aspect particulier de l'action oblique qui doit être connu des praticiens. Il exige une information complète du syndic sur la situation juridique exacte du copropriétaire concerné.



5924
aaa

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION EN MAINLEVÉE DE CLAUSE DE DONATION (INALIÉNABILITÉ)
INTÉRÊT DES DONATAIRES MINEURS SUPÉRIEUR A CELUI DU DONATEUR
NÉCESSITÉ DE RÉGLER LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ



Le syndicat, créancier de charges dues par les donataires d'un lot, est recevable à exercer une action oblique en mainlevée de la clause d'inaliénabilité incluse dans la donation.

Décision	CA PARIS 23 A	17/12/1997	Confirmation
antérieure	TI PARIS 20	24/03/1992	

Parties SDC 21 RUE DE LA PLAINE / LICARI

Publication Loy Cop avril 1998 108

[Un père a fait donation à ses enfants mineurs, dont les biens sont administrés par leur mère à la suite du divorce d'un lot de copropriété. La donation comporte une clause d'inaliénabilité devant assurer le retour du bien au donateur en cas de prédécès des enfants. Ceux ci tiennent de l'article 900-1 C. civ le droit de demander judiciairement la mainlevée de la clause si son intérêt a disparu ou s'il advient qu'intérêt plus important l'exige. En l'espèce la propriété du lot génère des obligations financières insupportables et le syndicat est créancier d'une somme de 100 000 francs au titre des charges]

Le syndicat des copropriétaires est dès lors recevable en application de l'article 1166 C. civ a exercer par la voie oblique l'action que ses débiteurs tiennent de l'article 900-1 en leur qualité de donataires, c'est à dire la demande d'autorisation judiciaire à disposer des biens donnés.

[...]

Ce droit pour les donataires de solliciter la mainlevée de la clause frappant d'inaliénabilité les lots de copropriété donnés n'est pas subordonnée à des considérations personnelles d'ordre moral ou familial; il ne relève pas de ceux qui sont exclusivement attachés à la personne au sens de l'article 1166 C. civ

C'est par des motifs approuvés par la Cour que les premiers juges ont retenu que l'intérêt qu'on les enfants mineurs, à voir lever l'inaliénabilité pour que le créancier puisse être payé est en soi plus important afin de ne pas hypothéquer leur situation financière à venir que l'intérêt qui a pu justifier dans l'esprit du disposant la clause afférente à un bien récemment acquis.

Commentaire

- > Cette décision est particulièrement intéressante.
- > Elle montre en premier lieu que, dans certains cas, le syndicat est amené à s'immiscer dans les relations familiales de ses membres pour assurer le recouvrement des charges. Cela montre que les observations acerbes formulées à l'encontre de la collecte par le syndic d'informations d'ordre privé sont sans fondement.
- > La Cour justifie avec pertinence la recevabilité de la demande syndicale, le droit des débiteurs n'étant pas lié à des considérations personnelles d'ordre moral ou familial.
- > Elle justifie aussi bien la supériorité de l'importance pour les donataires de la régularisation de leur situation financière sur celle, pour le donateur, d'un éventuel droit de retour en cas de prédécès des donataires.
- > L'évocation du caractère récent de l'acquisition du bien montre que la réflexion prétorienne aurait pu être plus approfondie si le bien était entré plus anciennement dans le patrimoine familial.
- > La décision montre encore, pour les praticiens, la nécessité de prendre en compte tous les facteurs prévisibles pour le choix des montages financiers.

6006
aa

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION OBLIQUE DU SYNDICAT EN RÉSILIATION DE BAIL
RECEVABILITÉ (OUI) ACTION FONDÉE (NON)
ACTIVITÉ MASSAGES CALIFORNIENS ET RELAXATION TROUBLE NON PROUVE



L'activité de massages californiens et relaxation ne constitue pas une atteinte à la destination de l'immeuble en l'absence de troubles spécifiques prouvés par le syndicat demandeur

Décision CA PARIS 23 B 11/01/2001

Parties /

Publication

Le fait d'exercer, concurremment ou non avec la sophrologie, sous le pseudonyme d'un prénom féminin, une activité mal définie de relaxation associée à celle de massages dits californiens, cela non seulement en journée mais également en soirée jusqu'à 23 h 30, conduit à s'interroger sur la nature réelle de ces activités; Considérant toutefois qu'il ne revient pas à la Cour de faire à cet égard des suppositions au delà de ce que le syndicat des copropriétaires s'avance à soutenir ou pense pouvoir prouver, ni d'exprimer ce que le syndicat des copropriétaires se borne à sous entendre

Commentaire

- > La modernité de la Cour est incontestable et la timidité de la formulation syndicale ne lui a pas permis de sauvegarder la vertu de la copropriété
- > On se bornera donc à noter que la possibilité d'une action oblique syndicale en résiliation du bail n'est pas contestée. Une telle demande doit être solidement charpentée mais on peut frôler alors les limites de la diffamation, ce qui peut poser de sérieux problèmes.



3415

*

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/11/1985
antérieure CA PARIS 12/06/1984

Parties SDC 15 RUE DE REUILLY / STE ANLO
Publication RL 86 253 NOTE AUBERT ADM MAI 86 NOTE GUILLOT (*)
RDI 86 238

La Cour de Cassation constate 1) des infractions du locataire au règlement de copropriété 2) l'obligation de respect du règlement de copropriété 3) la responsabilité du bailleur en cas d'infraction de son locataire 4) la carence du bailleur. Les conditions sont remplies, M. Aubert rappelant que l'action oblique est utilisable pour d'autres obligations que celles en sommes d'argent.

Commentaire



5139

**

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT
DEMANDE DE RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 6 C 10/03/1992
antérieure TI CHARENTON 19/02/1991

Parties SDC 19 RUE VICTOR HUGO / PLANCHAIS
Publication ADM OCT 92 SOMM
ADM MAI 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

Malgré l'opposition d'une partie de la doctrine, la jurisprudence sem-ble admettre définitivement cette heureuse solution.



5140
**

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT (OUI) INFRACTION AU BAIL (NON)
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (NON)



Décision	TGI PARIS 8	10/03/1980
postérieure	CA PARIS 23 A	26/01/1982
Parties	SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES	
Publication	ADM JUIL 80	IRC 80 211

qu'il [le syndicat] ne peut cependant demander au Tribunal l'expulsion d'une partie qu'il n'a pas mis en cause, ni agir aux termes d'un bail auquel il n'a pas été partie.

Commentaire

Me LOT note que l'action oblique exige une infraction du locataire aux clauses du bail, ce qui n'était pas le cas. Le bailleur avait consenti un bail comportant des activités interdites par le règlement. Il était donc le principal responsable de la situation.



5141
**

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/10/1981

Parties SDC POLYGONE / GUYOT

Publication ANN LOY 82 1076
D 81 IR 443

Commentaire



5142

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	12/06/1984
postérieure	CASS CIV 3	14/11/1985
Parties	SDC 15 RUE DE REUILLY / STE ANLO	
Publication	Inédit	

Commentaire



5143

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/11/1985
antérieure CA PARIS 12/06/1984

Parties SDC 15 RUE DE REUILLY / STE ANLO
Publication RL 86 253 NOTE AUBERT ADM MAI 86 NOTE GUILLOT (*)
RDI 86 238 D 86 368 NOTE AUBERT

La Cour de Cassation constate 1) des infractions du locataire au règlement de copropriété 2) l'obligation de respect du règlement de copropriété 3) la responsabilité du bailleur en cas d'infraction de son locataire 4) la carence du bailleur. Les conditions sont remplies, M. Aubert rappelant que l'action oblique est utilisable pour d'autres obligations que celles en sommes d'argent.

Commentaire



5144

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 16 A 18/06/1991

Parties SDC 1 RUE DES CHAMPS ELYSEES / ASSOUS
Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



5145
**

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 12	21/01/1993
antérieure	TGI VERSAILLES 3 1	13/11/1990

Parties	SDC 6 BIS RUE DE LA PAROISSE / STE DESSANGE
Publication	ADM NOV 93 60

Commentaire



5146

*

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
NÉGLIGENCE DU BAILLEUR (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	26/01/1982
antérieure	TGI PARIS 8	10/03/1980

Parties	SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES
Publication	ADM AVRIL 82

* L'action ne peut prospérer car le propriétaire bailleur avait diligemment la procédure nécessaires ... l'encontre de son locataire auteur* de plusieurs infractions au règlement. L'action oblique suppose une* négligence du créancier intermédiaire dans l'exercice de ses droits.

Commentaire



5225
**

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DU BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA PARIS 6 C 10/03/1992
TI CHARENTON 19/02/1991

Parties

Publication

SDC 19 RUE VICTOR HUGO / PLANCHAIS
ADM OCT 92 SOMM
ADM MAI 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

Malgré l'opposition d'une partie de la doctrine, la jurisprudence semble admettre définitivement cette heureuse solution.



5226
**

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT (OUI) INFRACTION AU BAIL (NON)
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (NON)



Décision	TGI PARIS 8	10/03/1980
postérieure	CA PARIS 23 A	26/01/1982
Parties	SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES	
Publication	ADM JUIL 80	IRC 80 211

qu'il [le syndicat] ne peut cependant demander au Tribunal l'expulsion d'une partie qu'il n'a pas mise en cause, ni agir aux termes d'un bail auquel il n'a pas été partie.

Commentaire

Me LOT note que l'action oblique exige une infraction du locataire aux clauses du bail, ce qui n'était pas le cas. Le bailleur avait consenti un bail comportant des activités interdites par le règlement. Il était donc le principal responsable de la situation.



5227
**

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/10/1981

Parties SDC POLYGONE / GUYOT

Publication ANN LOY 82 1076
D 81 IR 443

Commentaire



5228

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 16 A 18/06/1991

Parties SDC 1 RUE DES CHAMPS ELYSEES / ASSOUS
Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



5229
aa

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 12	21/01/1993
antérieure	TGI VERSAILLES 3 1	13/11/1990

Parties	SDC 6 BIS RUE DE LA PAROISSE / STE DESSANGE
Publication	ADM NOV 93 60

Commentaire



5908
aa

ACTION OBLIQUE SYNDICALE
ACTION SYNDICALE EN EXPULSION D'OCCUPANT SANS DROIT NI TITRE
DÉCÈS DU COPROPRIÉTAIRE SUCCESSION VACANTE
RECEVABILITÉ (OUI) BIEN FONDÉ (OUI)



Le syndicat est recevable à demander par action oblique l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre de la partie privative d'un lot dépendant d'une succession vacante.

Décision CA PARIS 6 C 20/06/2000

Parties SDC 2 RUE DE PROVENCE / MULIO

Publication Loy cop janvier 2001 23

[La propriétaire d'un lot est décédée le 7 mars 1987. Les époux Mulio se sont installés dans l'appartement, sans droit ni titre, et ont usé des parties communes. Le syndicat, en 1995 a saisi le TGI pour faire déclarer vacante la succession et obtenir la désignation d'un curateur. Le service des Domaines a été désigné comme curateur.]

Considérant qu'entre le décès et la nomination du curateur aucune action aux fins d'expulsion n'a pu être engagée par le propriétaire du bien occupé; que cette carence, née du décès, autorisait donc le syndicat des copropriétaires à agir par application de l'article 1166 C civ, l'intérêt de ce représentant des copropriétaires à agir résultant du fait que l'utilisation par les occupants sans droit ni titre, des parties communes de l'immeuble, générerait des charges supplémentaires dont le coût était partagé par les copropriétaires;

Considérant que le syndicat des copropriétaires, représentant ces derniers, avait donc un intérêt sérieux et légitime à agir au lieu et place de la copropriétaire, titulaire du droit, de solliciter l'expulsion;

Considérant que les conditions de l'article 1166 C civ sont dès lors remplies, peu important en l'espèce que les charges susvisées ne soient pas exactement chiffrées;

Considérant en effet que ce texte concerne à la fois les actions en paiement et l'exercice d'autres droits.

Considérant que l'opposition des époux Mulio sera en conséquence rejetée;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la recevabilité de la demande en expulsion formée, pour la première fois en appel, par la DNID dès lors que cette demande est formée à titre subsidiaire et que la demande formée dans le même sens par le syndicat des copropriétaires est accueillie.

Commentaire

> Cette décision attire l'attention sur les possibilités dont dispose le syndicat placé devant la situation créée par le décès d'un copropriétaire sans héritier connu. Il a la possibilité de faire déclarer la succession vacante et d'obtenir la désignation d'un curateur. Cette procédure permet d'avoir un interlocuteur légitime et de procéder au recouvrement des charges. On est surpris qu'en l'espèce cette réaction ait été si tardive et l'on se demande comment les convocations en assemblées en assemblée générale ont été adressées pendant les huit années postérieures au décès.

> En l'espèce, une difficulté particulière se présentait, du fait de l'entrée dans les lieux d'occupants sans droit ni titre. La Cour reconnaît au syndicat la possibilité de demander par action oblique l'expulsion des occupants. Le principe de la recevabilité d'une telle demande n'est pas contestable. Toutefois, dans le cas d'espèce, on peut s'interroger sur la notion de carence d'un débiteur décédé ! Dans un tel cas, c'est la voie principale de la demande en désignation d'un administrateur (ici un curateur) qui était ouverte au syndicat créancier. Il convenait ensuite de provoquer l'intervention du curateur et, en cas de carence de sa part, d'exercer l'action oblique.

> La solution pratique donnée par la Cour est satisfaisante. Elle heurte néanmoins les principes du droit et pourrait, à ce titre, encourir la cassation. Il eut sans doute été préférable d'accueillir la demande conjointe en expulsion formée par le curateur. La Cour la considère comme subsidiaire et, au surplus, formée pour la première fois en appel.



ACTION SYNDICALE

543



Décision

CASS CIV 3

04/06/1986

Parties STE BOEUF LEGRAND / SCI RESIDENCE ALBERT I

Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE

554

*



Décision

CASS CIV 3

29/04/1986

Parties SDC LES BALCONS DE TAL AR MOOR / BAHUON
Publication Inédit RL 86 269 SOMM

* L'argument selon lequel les copropriétaires étaient sans qualité * pour agir en vue de la sauvegarde d'un préjudice personnel est irre-* cevable en cassation comme mélange de fait et de droit.

Commentaire



ACTION SYNDICALE

1857



Décision

CASS CIV

25/01/1972

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE

1948



Décision	CASS CIV 3	20/06/1989
antérieure	CA GRENOBLE	26/10/1987

Parties	GONSAUD / STE SMAC ACIEROID
Publication	Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE

2472



Décision

CA LYON

04/05/1971

Parties /

Publication D 71 SOMM 171

Commentaire



ACTION SYNDICALE

2676



Décision

CA PARIS 23 A

26/06/1978

Parties /

Publication D 78 IR 430

Commentaire



ACTION SYNDICALE

2700



Décision

CA PARIS 8 B

05/01/1979

Parties /

Publication D 79 IR 450 NOTE GIVERDON

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3983



Décision

CASS CIV 3

28/02/1968

Parties /

Publication BULL 188

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3987



Décision

CA PARIS 23

31/01/1985

Parties /

Publication JDATA 020674

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3988



Décision

CA PARIS 23

14/05/1986

Parties /

Publication JDATA 022438

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3989



Décision

CA PARIS 23

23/10/1984

Parties /

Publication JDATA 025353

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3990



Décision

CA AIX

04/02/1987

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3991



Décision

CA PARIS 14

01/07/1986

Parties /

Publication JDATA 023888

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3992



Décision

CA LYON

14/03/1991

Parties /

Publication JDATA 044714

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3993



Décision

CA DIJON

18/10/1989

Parties /

Publication JDATA 049848

Commentaire



ACTION SYNDICALE

3994



Décision

CA PARIS 15

18/10/1988

Parties /

Publication JDATA 025944

Commentaire



116

*

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
DÉSORDRES EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/03/1988
antérieure CA GRENOBLE 01/07/1986

Parties SDC LE LUBERON / LUDMER

Publication Inédit ADM OCT 88
LOY COP MAI 88 D 89 195 NOTE ATIAS

que le SCP pouvant agir en justice pour la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, la Cour d'Appel, qui a constaté que les dommages causés aux parties privatives avaient pour origine les désordres affectant les parties communes, a retenu à bon droit que le SCP était fondé à agir pour demander la réparation des dommages [privatifs]

Commentaire



ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
DÉSORDRES EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 09/02/1989

Parties LE PATRIMOINE GROUPE DROUOT / MASSE
Publication LOY COP AVRIL 89

Commentaire



1166

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
REPRISE D'INSTANCE SCI ----> SYNDICAT (NON)



Décision CA PARIS 23 B 12/01/1983

Parties /

Publication RDI 268

Commentaire



1568

*

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
DÉSORDRES EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)

**Décision**

CA LYON 1

30/10/1973

Parties CAILLABA / STE L'AUXILIAIRE

Publication RL 74 286 NOTE VIATTE

GP 74 1 261 NOTE MORAND

D 74 SOMM 62

qu'il est constant en l'espèce que les désordres [...] ont affecté aussi bien les parties communes que les parties privatives de l'immeuble;qu'il s'agit donc d'une action mixte, ... caractère ... la fois collectif et individuel et qu'en vertu [des art L 15 et L 43] le syndicat a incontestablement qualité pour agir ... l'encontre ...

Commentaire



1839

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
VICES CACHES DE L'IMMEUBLE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/05/1971
antérieure CA MONTPELLIER 26/11/1969

Parties SDC RESIDENCE MARBEAU / SCI CHAMPANATIER
Publication GP 71 2 714 D 72 SOMM 20
JOURN NOT 72 519

Commentaire



1862

*

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
DÉSORDRES EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/03/1972

Parties FERRER / HAREL COCHIN

Publication RL 72 282

IRC 72 123 ET 73 21

c'est ... bon droit que la Cour d'appel [...] a reconnu au syndic de la copropriété dès lors qu'elle constatait que les malfrçons incriminées affectaient l'ensemble de l'immeuble, qualité pour exercer contre le constructeur une action en dommages et interets

Commentaire



2280

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
DÉFAUT D'ISOLATION PHONIQUE D'ÉQUIPEMENTS COMMUNS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 16/03/1990

Parties SDC RESIDENCE REAUMENIL / SA SEMICLE

Publication LOY COP MAI 90

La recevabilité est justifiée par le fait que les bruits provenant des équipements communs trouvent leur siège dans une partie commune.

Commentaire



2281

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
ROBINETS INTÉRIEURS PARTIES PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 16/03/1990

Parties SDC RESIDENCE REAUMENIL / SA SEMICLE
Publication LOY COP MAI 90

Commentaire

L'absurdité de la solution pratique n'est pas liée ici à celle du classement dans les parties privatives de certains équipements. Le syndicat alors surtout qu'il était recevable pour d'autres demandes, devrait pouvoir représenter les intérêts, même individuels, de certains de ses membres dans des procédures de cette nature.



2634

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
TROUBLE AFFECTANT UN ÉQUIPEMENT COMMUN
RECEVABILITÉ (OUI) TROUBLES INDIVIDUELS GÉNÉRALISÉS



Décision TGI PARIS 7 22/03/1977

Parties SDC 9 RUE CAROLINE / STE IMMOBEL
Publication GP 78 1 SOMM 215

Commentaire



4099
**

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
DÉSORDRES EN PARTIES PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (NON) COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE



Décision

02/11/1991

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



5680

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
PRESCRIPTION DÉCENNALE RÉFÉRÉ INTERRUPTIF ACTION AU FOND
AUTORISATION D'ESTER DANS LE DÉLAI (OUI)



Décision	CASS CIV 3	07/07/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS 19 B	21/03/1997	

Parties	SDC LES TERRASSES DE LA BARONNIE / SOGEA SUD OUEST
Publication	RDI 1999 4 687

Commentaire



5681

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
PRESCRIPTION DÉCENNALE RÉFÉRÉ INTERRUPTIF DU SYNDICAT
INTERRUPTION AU PROFIT DE L'ACTION INDIVIDUELLE (NON)



Décision	CASS CIV 3	07/07/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS 19 B	21/03/1997	

Parties	SDC LES TERRASSES DE LA BARONNIE / SOGEA SUD OUEST
Publication	RDI 1999 4 687

Commentaire



ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE ENTREPRENEUR



Décision CASS CIV 3 19/03/1985
antérieure CA REIMS 04/07/1983

Parties SEFIC IMMOBILIER / CGTAP
Publication Inédit

Commentaire



2633

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE ENTREPRENEUR
GARANTIE DÉCENNALE TRANSMISSION SCI --> SDC (OUI)
RECEVABILITÉ (OUI) CONDUIT DE FUMÉE DÉFECTUEUX



Décision TGI PARIS 7 22/03/1977

Parties SDC 9 RUE CAROLINE / STE IMMOBEL

Publication GP 78 1 SOMM 215

Commentaire



1098

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE PROMOTEUR
DÉFAUT DE LIVRAISON D'UNE CONCIERGERIE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA LYON 2	05/07/1978
postérieure	CASS CIV 3 (Rejet)	19/02/1980
Parties	SDC RESIDENCE LE CEDRE BLEU / STE LA MARJOLAINE	
Publication	RL 79 485 SOMM	ADM JUIN 80
	D 80 IR 278 NOTE GIVERDON	

Commentaire



2108

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE PROMOTEUR
DÉFAUT DE LIVRAISON D'UNE CONCIERGERIE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	19/02/1980
antérieure	CA LYON 2	05/07/1978

Parties	SDC RESIDENCE LE CEDRE BLEU / STE LA MARJOLAINE
Publication	RL 80 266 D 80 IR 452 NOTE GIVERDON

Commentaire



5057

**

COPRO

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE PROMOTEUR
RÉALISATION INCOMPLÈTE DU PROGRAMME (PARKINGS)
RECHERCHE NÉCESSAIRE DU CARACTÈRE COMMUN DU PRÉJUDICE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

16/03/1994

CA COLMAR

05/02/1994

Parties

SDC RESIDENCE LE BALMORAL / WILM

Publication

RL 94 318 SOMM

LOY COP JUIL 94

RDI 94 305

Commentaire

L'action syndicale ne pouvait être fondée que si les parkings manquantaient des parties communes.



5218
**

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE PROMOTEUR
DÉFAUT DE LIVRAISON DE PARKINGS
PRÉJUDICE COLLECTIF (OUI)



Décision CASS CIV 3 05/10/1994

Parties SDC RESIDENCE VAL CRISTAL / SCI VAL CRISTAL
Publication RDI 94 702

Commentaire



3
aaa

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE RÉNOVATEUR
OBLIGATION DE RAVALEMENT
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/12/1986
antérieure	CA PARIS 23 B	13/12/1984

Parties	SDC 129 AV DE ST OUEN / STE JOHN RICHARD
Publication	Inédit

Commentaire



2632

*

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE RÉNOVATEUR
GARANTIE DU VENDEUR (ART 1645 C C) (OUI)
RÉNOVATEUR MARCHAND DE BIENS RESPONSABILITÉ



Décision TGI PARIS 7 22/03/1977

Parties SDC 9 RUE CAROLINE / STE IMMOBEL

Publication GP 78 1 SOMM 215

Commentaire

L'orthodoxie juridique de cette solution, satisfaisante sur le plan de la pratique, est contestable pour certains juristes. Le tribunal admet que le syndicat exerce le droit à garantie du vendeur qui n'appartient en droit qu'aux acquéreurs. Le trouble affectait une chaudière, élément d'équipement commun.



2789

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE RÉNOVATEUR
DÉSORDRES EN PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 17/10/1984

Parties SDC RESIDENCE LES MELEZES / IMOBTP
Publication EDIDATA 25562

Commentaire



203

ACTION SYNDICALE
ACTION CONTRE RÉNOVATEUR
INTÉRÊTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 27/04/1987

Parties SDC 42 RUE DE SAINTONGE / STE LIEMONT
Publication Inédit D 87 IR 125

Commentaire



ACTION SYNDICALE
ACTION DIRECTE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 04/05/1982

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1603

ACTION SYNDICALE
ACTION DIRECTE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 30/11/1988

Parties SDC / BELKACEM

Publication RL 90 34 SOMM

GP 15/09/89 SOMM

* La clause du bail prescrivant la conformité de l'activité du locatai* re aux dispositions du règlement de copropriété est une stipulation* pour autrui au profit du syndicat justifiant l'action directe.

Commentaire



5001
aaa

ACTION SYNDICALE
ACTION DIRECTE CONTRE UN LOCATAIRE
FONDEMENT SUR ART L 15
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 6 B	28/01/1994	Infirmation
antérieure	TI PARIS 14	04/12/1992	

Parties	SDC 12 AV GENERAL LECLERC / DIDIER
Publication	ADM JUIN 94 54

Commentaire

La Cour juge que le syndicat peut exercer l'action oblique prévue par l'art 1166 C Civ comme l'action directe fondée sur l'art 1382 C Civ, à l'exclusion d'une action fondée sur l'art L 15. A la vérité, ce texte ne fait que consacrer la capacité juridique du syndicat. L'irrecevabilité est fondée sur le défaut de qualité (art 122 NCPC).



5962

ACTION SYNDICALE
ACTION DIRECTE CONTRE UN LOCATAIRE
ACTION POSSESSOIRE (NON) INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
PRESCRIPTION ART 1264 NCPC (NON)



L'action syndicale directe contre un locataire, fondée sur une infraction au règlement de copropriété, n'est pas une action possessoire soumise à la prescription prévue par l'article 1264 NCPC.

Décision CA PARIS 23 A 21/01/1996

Parties /
Publication Loy cop 1996 240

Commentaire



ACTION SYNDICALE
ACTION EN GARANTIE D'ÉVICTION DES COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/03/1973
antérieure CA LYON 1 08/06/1971

Parties GUILLERMAIN / CREDIT LYONNAIS
Publication GP 73 1 SOMM 70

Commentaire

6059
aa

ACTION SYNDICALE

ACTION EN GARANTIE DÉCENNALE

REPRISE DE L'INSTANCE DE LA SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION PAR LE SYNDICAT (OUI)

INTERRUPTION DE LA PRESCRIPTION AU PROFIT DU SYNDICAT (OUI)



L'interruption de prescription résultant l'action en responsabilité décennale exercée par le maître d'ouvrage profite au syndicat qui reprend l'instance en cours.

Décision CA MONTPELLIER 21/12/2000

Parties SDC RÉSIDENCE ROCADES / STE SUISSE ASSURANCES

Publication BICC 2001 n° 536

Un syndicat de copropriétaires qui reprend l'action engagée par le maître de l'ouvrage en réparation de désordres de nature décennale vient aux droits de celui-ci dans l'exercice de cette action. Il peut dès lors se prévaloir de l'effet interruptif de la prescription résultant de l'assignation initiale, notamment au regard de la date d'habilitation du syndic.

Commentaire

> Le transfert au profit du syndicat de l'action en responsabilité décennale, liée à l'immeuble, n'a jamais été contesté. En l'espèce la maître d'ouvrage avait assigné dans le délai décennal et l'action avait été reprise par le syndicat, procédure admise par la Cour.

> Elle en déduit que, même à l'égard du syndicat, la prescription a été interrompue par l'assignation initiale, délivrée à la requête du maître d'ouvrage. Incidemment elle mentionne que, de même, l'autorisation d'ester a été donnée dans le délai



4209
**

ACTION SYNDICALE
ACTION EN NULLITÉ DE LA VENTE D'UN LOT SUBDIVISÉ
DIVISION DE LOT NON CONFORME A LA DESTINATION
RECEVABILITÉ (OUI) BIEN FONDÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 27/03/1979

Parties SDC 15 RUE SPONTINI / SEPI

Publication D 80 IR 236 NOTE GIVERDON

Commentaire

Nouvel exemple de la possibilité pour un syndicat d'obtenir, pour sauvegarder la destination de l'immeuble, l'annulation de conventions sous-crites par des copropriétaires au mépris des dispositions du règlement. Même solution pour des baux commerciaux (activité interdite par RC), ou les actes tendant à frauder la réduction des voix du majoritaire.



2489

*

ACTION SYNDICALE
ACTION EN RÉSILIATION DE BAIL
BAIL CONSENTI POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 03/11/1971

Parties SDC 22 RUE DE LA FAISANDERIE / GNASSIA

Publication GP 72 1 441 NOTE MORAND

que si le règlement de copropriété, qui constitue la charte de l'immeuble, est opposable au locataire, et que si le SCP peut, en conséquence, agir à son encontre pour lui en imposer le respect, il ne saurait cependant donner à son action la forme d'une demande en résiliation d'un bail auquel il n'est pas partie.

Commentaire

La demande en résiliation de bail paraît pouvoir être obtenue par la voie de l'action oblique, en cas d'inaction du copropriétaire bailleur responsable d'une location irrégulière.



2018

ACTION SYNDICALE
ACTION EN REVENDICATION DE PARTIE COMMUNE
CESSION DE PARCELLE PAR LE PROMOTEUR A LA COMMUNE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA LYON 1	08/06/1971
postérieure	CASS CIV 3	06/03/1973
Parties	GUILLERMAIN / CREDIT LYONNAIS	
Publication	JCP 73 17314	RL 73 221 SOMM NOTE VIATTE

Bien que le terrain commun soit la propriété indivise des copropriétaires le syndic, chargé pour le syndicat de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble peut, dument autorisé par l'assemblée, engager une action de ce type.

Commentaire



2955

*

ACTION SYNDICALE
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE
INTERRUPTION PAR DÉCISION D'ACTION SYNDICALE (OUI)



Décision

CASS CIV 3

17/07/1986

Parties SDC 21 RUE DU VIEUX COLOMBIER / SCI LE VIEUX COLOMBIER
Publication ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT

* L'ouverture d'un mur commun avait été réalisée en 1968. Une AG en Octobre 1976 décide la suppression, puis une AG en mai 1977 autorise le syndic ... engager l'action. Il est reconnu que la décision de l'assemblée en octobre 1976 a interrompu l'action.

Commentaire



377

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/11/1985
antérieure CA PARIS 12/06/1984

Parties SDC 15 RUE DE REUILLY / STE ANLO
Publication Inédit ADM MAI 86 NOTE GUILLOT (*)
RDI 86 238 D 86 368 NOTE AUBERT

* La Cour de Cassation constate 1) des infractions du locataire au règlement de copropriété 2) l'obligation de respect du règlement de copropriété 3) la responsabilité du bailleur en cas d'infraction de son locataire 4) la carence du bailleur. Les conditions sont remplies, M. Aubert rappelant que l'action oblique est utilisable pour d'autres obligations que celles en sommes d'argent.

Commentaire



505
**

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/10/1981

Parties SDC POLYGONE / GUYOT

Publication Inédit ANN LOY 82 1076
D 81 IR 443

Commentaire



1425

*

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
NÉGLIGENCE DU BAILLEUR (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	26/01/1982
antérieure	TGI PARIS 8	10/03/1980

Parties	SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES
Publication	ADM AVRIL 82

* L'action ne peut prospérer car le propriétaire bailleur avait diligemment la procédure nécessaires ... l'encontre de son locataire auteur* de plusieurs infractions au règlement. L'action oblique suppose une* négligence du créancier intermédiaire dans l'exercice de ses droits.

Commentaire



1513

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 12/06/1984

postérieure CASS CIV 3 14/11/1985

Parties SDC 15 RUE DE REUILLY / STE ANLO

Publication Inédit

Commentaire



3757

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 16 A 18/06/1991

Parties SDC 1 RUE DES CHAMPS ELYSEES / ASSOUS
Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



4191

**

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE DE RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 6 C 10/03/1992

antérieure

TI CHARENTON 19/02/1991

Parties

SDC 19 RUE VICTOR HUGO / PLANCHAIS

Publication

ADM OCT 92 SOMM
ADM MAI 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

Malgré l'opposition d'une partie de la doctrine, la jurisprudence sem-ble admettre définitivement cette heureuse solution.



4192
**

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT (OUI) AU BAIL (NON)
DEMANDE EN RÉSILIATION DE BAIL RECEVABILITÉ (NON)



Décision	TGI PARIS 8	10/03/1980
postérieure	CA PARIS 23 A	26/01/1982
Parties	SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES	
Publication	ADM JUIL 80	IRC 80 211

qu'il [le syndicat] ne peut cependant demander au Tribunal l'expulsion d'une partie qu'il n'a pas mis en cause, ni agir aux termes d'un bail auquel il n'a pas été partie.

Commentaire

Me LOT note que l'action oblique exige une infraction du locataire aux clauses du bail, ce qui n'était pas le cas. Le bailleur avait consenti un bail comportant des activités interdites par le règlement. Il était donc le principal responsable de la situation.



4725

**

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 12	21/01/1993
antérieure	TGI VERSAILLES 3 1	13/11/1990

Parties	SDC 6 BIS RUE DE LA PAROISSE / STE DESSANGE
Publication	ADM NOV 93 60

Commentaire



5177
**

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉSILIATION DU BAIL RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/12/1994
antérieure CA PARIS 6 11/05/1992

Parties SDC 3 RUE STEPHENSON / DRAME
Publication ADM JUIN 95 NOTE CAPOULADE LOY COP MARS 95
RDI 95 154 AJPI 95 314 NOTE GUITARD

que le syndicat ayant agi dans les seuls droits du copropriétaire bailleur en poursuivant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire la Cour d'appel qui, après avoir relevé que la carence du bailleur était une condition de recevabilité de l'action exercée par voie oblique, a déclaré cette action recevable, a légalement justifié sa décision.

Commentaire

La mise en cause du bailleur n'est pas nécessaire. On peut toutefois avancer qu'elle est au moins souhaitable.



5234
**

ACTION SYNDICALE
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MISE EN CAUSE DU BAILLEUR NÉCESSITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 20/12/1994
antérieure CA PARIS 6 11/05/1992

Parties SDC 3 RUE STEPHENSON / DRAME
Publication ADM JUIN 95 NOTE CAPOULADE LOY COP MARS 95
AJPI 95 314 NOTE GUITARD

Mais attendu que le syndicat des copropriétaires ayant agi dans les seuls droits du copropriétaire bailleur en poursuivant la résiliation du bail et l'expulsion du locataire la Cour d'appel qui, après avoir relevé quela carence du bailleur était une condition de recevabilité de l'actionexercée par voie oblique, a déclaré cette action recevable, a légale-

Commentaire

ment justifié sa décision. M. Capoulade fait judicieusement observer que la prudence commande né-anmoins d'attirer le bailleur à l'instance.



1632
a

ACTION SYNDICALE
ACTION POSSESSOIRE
COMPLAINTÉ RECEVABILITÉ (NON)
SYNDICAT NON PROPRIÉTAIRE ABSENCE D'ANIMUS DOMINI



Le syndicat, qui n'est ni propriétaire, ni possesseur des parties communes, est dépourvu d'animus domini et ne peut exercer une action possessoire (Régime de la loi du 28 juin 1938)

Décision CA PARIS 8 03/06/1965
antérieure TI PARIS 17 28/04/1964

Parties SDC 10 RUE VILLARET DE JOYEUSE / MONJANEL
Publication GP 65 2 332 NOTE CABANAC

Commentaire

> Le jugement du Tribunal d'instance est antérieur à la réforme de 1965.

> Il convient de distinguer ici l'action qui serait exercée de manière interne, contre un copropriétaire ou un occupant quelconque de l'immeuble, ou de manière externe, contre un voisin. Dans le premier cas on admet que l'action doit être fondée sur une infraction au règlement de copropriété. Dans le second le syndicat paraît au contraire avoir qualité pour exercer l'action commune des copropriétaires indivisaires.

> Dans ce domaine, la loi de 1965 a changé la donne. En effet la portée de l'article L 15 est très générale et on admet qu'elle ouvre au syndicat la possibilité d'agir au possessoire? Elle était contestée, sous l'empire de la loi de 1938, même pour les actions contre un tiers voisin.



1633

ACTION SYNDICALE
ACTION POSSESSOIRE
COMPLAINTÉ

COPRO



Décision

CASS CIV

27/05/1961

Parties

/

Publication

AJPI 62 2 100

Commentaire



840

*

ACTION SYNDICALE
ACTION SUR FONDEMENT DÉLICTEUEL
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES PAR UN TIERS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 26/10/1988
antérieure CA GRENOBLE URG 19/02/1987

Parties SDC LE ROND POINT DES PISTES / RICOU
Publication AJPI 89 240 ADM AVRIL 89

Le SCP ayant qualité pour agir en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents ... l'immeuble, peut exercer une action sur le fondement délictuel contre les tiers dont les actes portent atteinte aux parties communes.

Commentaire



2062

*

ACTION SYNDICALE
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
ACTION RÉELLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CASS CIV 3 20/11/1985
antérieure CA PAU 04/07/1984

Parties LOUIS / BACQUE CAILLAVA

Publication RL 86 270 GP 87 1 SOMM 278 NOTE SOULEAU
ADM AVRIL 86 NOTE GUILLOT REP DEFR. 87 411 NOTE SOULEAU

* Il s'agissait de la construction d'un garage dans un jardin dont le * propriétaire n'avait que la jouissance exclusive.

Commentaire



5353

**

ACTION SYNDICALE
APPEL
INDICATION DU NOM DU SYNDIC
NÉCESSITÉ (NON) * ART 901 NCPC



Décision CASS CIV 3 12/07/1995
antérieure CA PARIS 25/11/1992

Parties SDC RESIDENCE ANNAM III / SCI BVB IMMOBILIERE
Publication PROCEDURES OCT 95
RDI 95 796

Commentaire

L'article 901 NCPC exige que soit précisé en cas d'appel l'organe re-présentant la personne morale appelante mais non son nom.

2604
**

ACTION SYNDICALE
ASSOCIATION SYNDICALE DE DÉFENSE (COPROPRIÉTAIRES)
RECEVABILITÉ DE L'ACTION DE L'ASSOCIATION (NON)
MONOPOLE DU SYNDICAT (OUI)



Décision TGI DRAGUIGNAN 09/07/1976

Parties A.S.S.I.C / SCI RESIDENCES MIMOSAS
Publication GP 771 SOMM 127 RTDC 77 575 NOTE GIVERDON

Commentaire

Solution parfaitement normale. Le syndicat est, seul, investi, des actions intéressant la copropriété. Une association de défense ne peut donc oeuvrer qu'en marge de la vie syndicale et doit au surplus agir avec prudence pour éviter toute initiative susceptible d'aller à l'encontre de l'intérêt général.



1595

*

ACTION SYNDICALE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
DÉMOLITION D'UNE RAMPE PARTIE COMMUNE
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision CASS CIV 3 05/07/1989
antérieure CA AIX 24/09/1987

Parties SDC RESIDENCE L'ARBOIS / GHRISTI
Publication RL 90 149 GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU
RDI 89 3 395 ADM AVR 90 NOTE GUILLOT

que pour rejeter l'exception de prescription soulevée par les csts G..et les condamner ... reconstruire une rampe, partie commune [...] qu'ilsavaient démolie sans autorisation l'arr^t retient que l'action s'analyse en une action réelle soumise ... la prescription trentenaire ; qu'enstatuant ainsi [...] la C A a violé ...

Commentaire

La Cour de Cassation retient qu'il s'agissait d'une action tendant seulement à la reconstruction d'une partie commune irrégulièrement démolie sans appropriation. Il s'agit donc d'une action personnelle prescrite par le délai de dix ans.



1667

*

ACTION SYNDICALE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
INSTALLATION IRRÉGULIÈRE D'UNE VENTILATION GÊNANTE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 07/06/1970

Parties SDC RESIDENCE BONAPARTE / STE GENVRAIN LA PARISIENNE
Publication AJPI 78 289 NOTE BOUYEURE

* La ventilation avait été installée sans autorisation et rejetait au * niveau des parkings et du jardin l'air vicié du supermarché.

Commentaire



5437

**

ACTION SYNDICALE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PREUVE NÉCESSAIRE D'UN PRÉJUDICE (NON)



Décision CASS CIV 3 25/01/1995

Parties SDC 9 RUE CONSTANTINE / SCI 12 PLACE DES TERREAUX
Publication AJPI 95 891 NOTE LEOST

qu'en statuant ainsi alors que le créancier d'une obligation contractuelle a le droit de demander que ce qui a été fait par contravention à l'engagement soit détruit, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

On retiendra que s'agissant de l'interdiction faite aux copropriétaires de porter atteinte à une partie commune, la Cour de Cassation fait référence au créancier d'une obligation contractuelle. Le syndicat est il ici créancier d'une telle obligation, ou chargé de faire respecter une obligation passive bénéficiant aux copropriétaires eux mêmes ? et plus généralement un règlement disciplinaire.



2257

ACTION SYNDICALE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÈTEMENT)
PERMIS DE CONSTRUIRE VALIDE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 A 13/02/1990

Parties SDC 23 RUE D'ODESSA / STE HO TOO MUCH
Publication LOY COP MAI 90

* La validité du permis de construire ne peut justifier un empiètement* sur les parties communes non autorisé par l'assemblée.

Commentaire

D'une manière générale, une autorisation administrative ne peut couvrir le vice provenant d'une infraction au règlement conventionnel de copropriété. Cf pour l'installation d'une terrasse de café ou d'une enseigne sur façade. Le syndicat peut-il par contre se prévaloir du défaut d'autorisation administrative ?



2467

ACTION SYNDICALE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
ACTION EN RÉINTÉGRANDE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 8 29/11/1966

Parties /
Publication GP 67 1 143 NOTE CABANAC

Commentaire



4132

ACTION SYNDICALE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (TRAVAUX)
ACTION EN SUPPRESSION
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision CA PARIS 23 B 28/06/1991

Parties SDC 37 RUE PAUL BERT / JOUBERT

Publication LOY COP OCT 91

Commentaire

La jurisprudence paraît solidement fixée sur ce point



4
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ DÉFAUT DE CONTESTATION
AUTORISATION VALABLE



Décision CASS CIV 3 10/12/1986

Parties SDC RESIDENCE MAYFAIR / GOLDMUNTZ
Publication Inédit

Commentaire



5

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
MAJORITÉ ART 24



Décision	CASS CIV 3	10/12/1985
antérieure	CA PARIS	13/04/1984

Parties	/
Publication	Inédit

Commentaire

L'octroi de l'autorisation à la simple majorité de l'art L. 24 démontre qu'il ne s'agit pas d'une question essentielle. La sanction d'irrecevabilité aggravée par une perte totale de l'action en cas d'acquisition de la prescription, est donc sans commune mesure avec l'importance de la formalité !



115

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 15/03/1988

Parties SDC RESIDENCE EMILE SALMSON / SMABTP
Publication Inédit LOY COP MAI 88

L'autorisation d'agir avait été donnée par l'assemblée alors que la question ne figurait pas à l'ordre du jour. Aucun recours n'ayant été exercé par un copropriétaire, la Cour juge que la décision est irrévocable et que la nullité ne peut être invoquée par les défendeurs

Commentaire



119

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 17/02/1988
antérieure CA PARIS 04/12/1985

Parties U.A.P / SCI SECAR III

Publication Inédit GP 88 2 PAN 319 NOTE SOULEAU
ADM NOV 88 SOMM NOTE GUILLOT RDI 88 349

Commentaire



136

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 17/02/1987

Parties SCI ROND POINT FOCH / DARRAS
Publication Inédit

Commentaire



150
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE (PRENDRE TOUTES DISPOSITIONS NÉCESSAIRES)
SUFFISANCE (OUI) AUTORISATION D'ESTER (OUI)



L'autorisation au syndic de prendre toutes dispositions nécessaires pour arriver à bonne fin dans le délai de garantie décennale vaut autorisation régulière d'ester

Décision	CASS CIV 3	10/12/1985	Rejet
antérieure	CA BESANCON	18/04/1984	

Parties	SDC RESIDENCE BELLEVUE / HENRY		
Publication	Inédit	JCP 86 IV 70	
	ADM JUIN 86 SOMM 49Note Guillot	AJPI 87 180	

que l'arrêt retient souverainement qu'une assemblée générale des copropriétaires ayant décidé le [...] d'autoriser le syndic à prendre toutes dispositions nécessaires, pour arriver à bonne fin, avant l'expiration du délai de garantie décennale, le syndic avait été ainsi dument autorisé à agir en justice.

Commentaire

> Selon Lafond et Stemmer (Code la Copropriété Ed 1992) les tribunaux apprécient souverainement, compte tenu des circonstances de fait, si l'on doit considérer ou non que le syndic a été valablement autorisé.



187
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/01/1988
antérieure CA VERSAILLES 12/02/1986

Parties SDC RESIDENCE LA FORET / STE VOYER
Publication Inédit GP 88 2 SOMM 319 N. SOULEAU
REP DEFR 88 789 NOTE SOULEAU RDI 88 349

l'irrégularité de fond qui affecte la validité de l'assignation en raison du défaut de pouvoir du syndic [...] n'est plus susceptible d'être couverte après l'expiration du délai d'exercice de l'action.

Commentaire



188
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT DEMANDE EN NULLITÉ PAR UN COPROPRIÉTAIRE
EXTENSION DE LA NULLITÉ AU DÉFENDEUR LOCATAIRE



Décision TGI PARIS 8 1 29/02/1988

Parties SDC 32 RUE DES VOLONTAIRES / PIOT
Publication Inédit RL 88 397 SOMM
ADM NOV 88

Commentaire

La motivation est tirée de l'indivisibilité de l'action. Il s'agissait d'une demande formée contre un copropriétaire et son locataire, justifiée par des infractions de ce dernier. En l'espèce l'action syndicale était dirigée contre le propriétaire du lot et son locataire. Le propriétaire était recevable à invoquer la nullité.



192

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
APPRÉCIATION SOUVERAINE DU JUGE DU FOND



Décision CASS CIV 3 09/12/1987
antérieure T COMM TOULOUSE 21/11/1985

Parties STE IGEI / SAMT (STE AUX MERID TELECOMM)
Publication Inédit ADM AVR 88 SOMM NOTE GUILLOT

* L'assemblée générale avait décidé de rompre le marché avec cette en-* treprise et de confier les travaux ... une autre. La Cour d'appel a estimé souve* rainement que cette décision permettait au syndic d'agir par tous* les moyens y compris judiciaires.

Commentaire

Cette interprétation doit être approuvée. Il convient de tenir compte de l'intention de la copropriété et non d'une formulation parfois défectueuse. Une interprétation contraire favorise abusivement les défendeurs éventuels.



236

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
SYNDICAT DÉFENDEUR NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 25/05/1987

Parties SDC 26 PASSAGE RAGUINEAU / DESJARDINS
Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision CASS CIV 3 09/07/1985

Parties SDC LE PARC DU POINT DU JOUR / DIRAND
Publication Inédit

Commentaire



238
*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision	CA PARIS 25 B	20/03/1987
antérieure	TGI PARIS 8	18/10/1984

Parties	SDC RESIDENCE LES MONROIS / UFFI
Publication	Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ SYNDICAT DÉFENDEUR (NON)



Décision CA PARIS 25 16/09/1985

Parties SDC 7 AV DU TOURING CLUB / P...
Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER



Décision CA PARIS 04/01/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE



Décision CASS CIV 15/10/1987

Parties SDC 36 AV DE LA BOURDONNAIS / DIOUDONNAT
Publication Inédit

Commentaire



263
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV	16/04/1986
antérieure	CA AIX EN PROVENCE	14/06/1984
postérieure	CA NIMES (SUR RENVOI	23/05/1989
Parties	SDC LE PARADOU / SOVACO	
Publication	Inédit	GP 86 2 PAN 417 NOTE SOULEAU
	AJPI 86 634 NOTE BOUYEURE	RDI 86 503

attendu que seuls les copropriétaires peuvent contester les décisions des assemblées générales; [...] que pour déclarer nulle l'assignation l'arrêt retient que l'assemblée n'avait ni régulièrement autorisé le syndic à agir en justice ni ratifié en connaissance de cause l'action de celui ci; qu'en statuant ainsi ...

Commentaire

La Cour de Nîmes, sur renvoi, a repris la position de la Cour d'Aix, en se fondant sur le caractère d'ordre public de l'art L. 55.



264

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DES ABSTENTIONNISTES
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

14/10/1980

Parties

SDC 52 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE / BUFFIN

Publication

Inédit

RL 81 97 SOMM

D 81 IR 399

Commentaire



315

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT NULLITÉ DE L'ACTION



Décision TGI BESANCON 02/02/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



329

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL EN GARANTIE (NON)



Décision CASS CIV 3 07/01/1981
antérieure CA AIX EN PROVENCE 14/12/1978

Parties SDC RESIDENCE CLAIR SOLEIL / MEILLASSOUX
Publication Inédit GP 81 1 256 NOTE VIATTE
D 82 IR 437 NOTE GIVERDON ADM AVRIL 81 NOTE GUILLOT

attendu que l'action ayant été engagée par M. contre le syndicat aucun texte n'exige que le syndic, pour défendre en justice au nom du syndicat, soit autorisé par l'assemblée générale; il entrerait dans les pouvoirs du syndic de défendre en appelant l'architecte en garantie sans autorisation spéciale.

Commentaire



395
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CASS CIV 3 14/05/1974
antérieure CA LYON 06/10/1972

Parties SDC GROUPE ESPACE / FALLONE
Publication Inédit JCP 74 17995 NOTE GUILLOT
AJPI 75 120 RTDC 75 346 NOTE GIVERDON

attendu que F.. avait le droit d'exiger que B..[syndic] fut autorisé à agir en justice contre lui et d'invoquer les dispositions de l'art D55 d'ordre public ...

Commentaire

La Cour Suprême alourdit patiemment les modalités de gestion du syndicat. On peut prétendre que le législateur entendait seulement protéger les copropriétaires, et eux seuls, contre certaines initiatives du syndic. Cette position paraît critiquable en droit aussi bien qu'en fait.



396

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision	CASS CIV	17/04/1984
antérieure	CA PARIS	27/10/1982

Parties	SDC RUE DE JOINVILLE / GPI	
Publication	Inédit	D 84 IR 413
	RL 84 363	JCP 84 IV 198

Commentaire



397

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	16/01/1985	Cassation
antérieure	CA PARIS	01/06/1983	

Parties	SDC RESIDENCE M H 3 LA LIBERTE / SCI M H 3		
Publication	Inédit	ADM NOV 85	
	AJPI 86 636 SOMM		

qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'action en réparation de malfaçons n'était pas prescrite lors de l'AG [..], alors que l'irrégularité de fond [..] dont les personnes assignées [..] étaient en droit de se prévaloir, n'était plus susceptible d'être couverte, après l'expiration du délai de prescription de l'action, la Cour d'appel n'a pas ..

Commentaire



398

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE



Décision

CA PARIS

22/01/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



431

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ SYNDICAT DÉFENDEUR (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	08/07/1980
antérieure	TGI PARIS 8	30/01/1979

Parties	SDC 34 RUE AMIRAL MOUCHEZ / VICQ
Publication	Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RECOUVREMENT DES CHARGES (NON)



Décision CASS CIV 3 07/07/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



507

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL EN GARANTIE (OUI)



Décision CA PARIS 25 23/10/1981
antérieure TI NOGENT SUR MARNE 28/08/1979

Parties SDC 60 ALLEE DE STALINGRAD / STE GERLOGIS
Publication Inédit D 82 IR 437 NOTE GIVERDON

Commentaire



610

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 19	29/04/1985
antérieure	TGI PARIS	27/05/1982

Parties	SDC 5 RUE DE THIONVILLE / BLOCH
Publication	Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/11/1984

Parties /

Publication ADM JUIN 85 D 86 10 NOTE SOULEAU

Commentaire



641

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ DEMANDE INDEMNITÉ D'OCCUPATION A CONCIERGE (OUI)



Décision CA VERSAILLES 05/07/1984

Parties SOCAGI / MILLAN

Publication RL 84 440

Commentaire



657

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ REPRISE D'INSTANCE (NON)



Décision CASS CIV 3 10/10/1984
antérieure CA TOULOUSE 18/04/1983

Parties SDC RESIDENCE MERMOZ / STE ST JEANNET LASSERRE
Publication RL 84 526 AJPI OCT 85
GP 85 1 PAN 41 NOTE SOULEAU JCP 84 IV 144

Commentaire



683
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/04/1984
antérieure	CA PARIS	27/10/1982

Parties	SDC RUE DE JOINVILLE / GPI	
Publication	RDI 1984 449 Note Giverdon	RL 84 363 SOMM

Commentaire



684
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 01/02/1983

Parties	SDC RESIDENCE CLEFS DE LA FORET / STE ZANETUCCI
Publication	RL 83 496 ADM MAI 83 NOTE GUILLOT JCP 83 IV 120 REP DEF 83 1216

Commentaire

Cette décision paraît trancher le débat relatif à la validité de la ratification a posteriori d'une action syndicale engagée sans autorisation par le syndic. Nous sommes favorable à la solution mais on ne sait pas comment l'assignation, nulle au jour de sa délivrance, devient valable ultérieurement.



687

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RECOUVREMENT DES CHARGES (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

25/04/1984

Parties SDC 275 RUE ST DENIS / COTTIER

Publication RL 85 226 SOMM

Commentaire



712

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 23/11/1983
antérieure CA BESANCON 15/01/1982

Parties SDC RESIDENCE LE CHENOIS / MINERY HAAS
Publication RL 84 143 JCP 84 IV 36
IRC 84 177 J NOT 84 1144

que d'autre part l'arrêt énonce à bon droit que seuls les copropriétaires étaient recevables à se prévaloir de l'irrégularité des convocations à l'assemblée générale du [...] et de l'absence de notification du procès verbal de ladite assemblée.

Commentaire



713
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA BESANÇON	15/01/1982	
postérieure	CASS CIV 3	23/11/1983	Rejet
Parties	SDC RÉSIDENCE LE CHENOIS / MINERY HAAS		
Publication			

Commentaire



732

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision	CA VERSAILLES	12/02/1986
postérieure	CASS CIV 3	27/01/1988
Parties	SDC RESIDENCE LA FORET / STE VOYER	
Publication	Inédit	

Commentaire



778

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Le défendeur à une action syndicale n'est pas recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision TGI PARIS 8 1 29/02/1988

Parties SDC 32 RUE DES VOLONTAIRES / PIOT
Publication GP 88 1 376 RL 88 397 SOMM

cette prescription impérative n'a été édictée par le législateur que dans l'intérêt et pour la seule protection des copropriétaires et non celle des tiers [...] ; que la nullité de l'art D 55 fondée sur un défaut d'autorisation donnée par l'assemblée [...] étant une nullité relative, seul un copropriétaire peut s'en prévaloir ; Il paraît évident que l'intérêt des seuls copropriétaires est protégé"

Commentaire

par les dispositions, au demeurant contestables, de l'art D 55. C'est à eux seuls qu'il convient en conséquence de réserver la possibilité de faire sanctionner une irrégularité quelconque



798

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ
VALIDITÉ (NON) DÉFAUT DE NOTIFICATION DU PROJET DE RÉOLUTION



Décision CA PARIS 15 B 25/05/1979
antérieure TGI VERSAILLES 08/06/1977

Parties CONSTANT / STE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING
Publication ADM JUIL 80 D 79 IR 505
RL 80 213 SOMM

Commentaire

La Cour admet ainsi une exception fondée non sur un défaut d'autorisation mais sur l'irrégularité de celle-ci.



799
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 01/06/1983

Parties SDC RESIDENCE M H 3 LA LIBERTE / SCI M H 3
Publication RL 83 379

En effet le pouvoir du syndic n'est pas exigé vraiment dans l'inter[^]tgénéral (au sens d'interet social) mais dans celui de la collectivitédes copropriétaires, en sorte que la nullité d'ordre public de l'espè-ce demeure malgré tout relative car fondée sur l'interet exclusif dela collectivité des copropriétaires ...

Commentaire

Cette décision est conforme à la position prise par la Cour de Cassation le 01/02/83. La solution pratique est importante mais on remarquera surtout une évolution sensible de l'interprétation que fait la Cour de Paris de la notion d'ordre public en matière de copropriété.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
MAJORITÉ ART 24



Décision CA PARIS 23 27/05/1983

Parties SDC 20 RUE DE BELLEVILLE / SCI MARLENE
Publication ADM JUIL 84
RL 83 379 SOMM RTDC 83 763

Commentaire



803
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) APPLICATION ART 117 ET SS. NCPC



Le syndic est dépourvu d'autorisation pour étendre une action régulière aux dégradations apparues postérieurement à l'autorisation d'ester initiale. Le défendeur peut invoquer l'irrecevabilité de ce chef.

Décision CASS CIV 3 12/10/1988
antérieure CA ORLÉANS 24/09/1986

Parties STE RÉGIE SEGUR / SCI RÉSIDENCE PARC ST LAURENT
Publication LOY COP NOV 88 GP 88 2 874 NOTE BOUYEURE
ADM AVRIL 1989 Note Guillot D 89 53 NOTE GIVERDON

[Les défendeurs] sont en droit [...] de se prévaloir, par application de l'art 117 NCPC, de l'irrégularité de fond tenant au défaut de pouvoir du syndic d'agir en justice.

Commentaire

> M. Guillot renouvelle dans son commentaire les observations qu'il avait formulées dans sa chronique (L'autorisation de l'assemblée générale est elle indispensable pour rendre recevable une action intentée en justice par le syndic in Administrer janvier 1987 p. 6 et mai 1988 p. 10). L'ordre public affectant la disposition de l'art D 55 est protecteur des intérêts des copropriétaires. Le demandeur peut seulement, à son avis, faire vérifier que la personne qui l'assigne a la qualité de syndic de la copropriété. Pour le reste l'article L 18 confère au syndic demandeur les pouvoirs nécessaires et il n'appartient pas au défendeur (non copropriétaire) d'intervenir dans les rapports entre la copropriété et son syndic.

> Cette jurisprudence est plus aberrante encore lorsque le syndic est qualifié pour poursuivre l'indemnisation du préjudice subi du fait de dégradations qui sont à l'origine de la procédure, et perd ensuite cette qualification quand il invoque un préjudice consécutif à des dégradations apparues, ou découvertes, postérieurement.

> Cette protection excessive des défendeurs responsables est dépourvue de fondement juridique et contraire aux intentions clairement exprimées du législateur. On admettra seulement que certaines dispositions de la loi peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public général (celles relatives au statut administratif) et qu'il n'existe aucune discrimination entre les différentes dispositions d'ordre public



867

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RECOUVREMENT DES CHARGES (NON)



Décision CASS CIV 3 14/05/1970

Parties SDC RUE ARTHUR ROZIER / GOUJET

Publication JCP 70 II 16431 RL 70 368 SOMM
D 71 SOMM 95

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
MAJORITÉ ART 24



Décision CASS CIV 3 22/07/1987

Parties SDC LE DOMER / BRODAZ
Publication RL 87 450 SOMM

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL INCIDENT (NON)



Décision CASS CIV 3 07/12/1988
antérieure CA RIOM 27/03/1986

Parties TAUPIN / SMAC ACIEROID

Publication D 88 IR 300 REP DEFR 89 774 NOTE SOULEAU
GP 25/06/90 SOMM NOTE SOULEAU

Commentaire



917

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ SYNDICAT DÉFENDEUR (NON)



Décision CASS CIV 3 17/12/1973

Parties SDC 5 MONTEE DU GOURGUILLON / BOUVIER
Publication RL 74 165 GP 74 1 SOMM 98
RTDC 74 838 NOTE BREDIN

qu'en statuant ainsi, alors que ni les art L 26 et 30 ni aucun autre texte n'exigent que le syndic, pour défendre en justice au nom du syndicat ait été autorisé par une décision de l'assemblée générale, la CAa violé ...

Commentaire



918

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ POURVOI EN CASSATION (NON)



Décision CASS CIV 3 14/12/1976

Parties SDC 35 BD MAGENTA / BLEJEAN
Publication RL 77 298 NOTE VIATTE GP 77 1 SOMM 93
JCP 77 II 18713 NOTE GUILLOT RTDC 77 350 NOTE GIVERDON

qu'aucun texte n'exige que le syndic, pour défendre en justice au nom du syndicat soit autorisé par une décision de l'assemblée générale; que le syndic avait, par suite, le droit de se pourvoir en cassation au nom du syndicat.

Commentaire

Il est souhaitable de reconnaître au syndic les pouvoirs les plus larges en ce qui concerne les actes de procédure, ne serait ce que pour le respect des délais de procédure. Il est toujours loisible à l'assemblée de renoncer à une procédure valablement engagée.



928

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ DEMANDE SUR P-V DE GARDE ASSERMENTE (OUI)



Décision TI NICE 11/05/1983

Parties SDC RESIDENCE GEORGES V / DAGNAUX

Publication RL 84 315

Commentaire



1020

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL EN GARANTIE (NON)



Décision CA PARIS 23 30/09/1988

Parties SDC 38 RUE MARX DORMOY / CIE LE NORD

Publication LOY COP NOV 88

* Le syndic peut régulariser un appel en garantie sans autorisation. U-* ne demande principale engagée sans autorisation peut faire l'objet* d'une ratification si elle intervient avant prescription.

Commentaire



1027

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Le défendeur à une action syndicale n'est pas recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CA PARIS 23 A 03/01/1989

postérieure CASS CIV 3 (Cass) 06/02/1991

Parties SDC 62 BD ARAGO / GREFIMA

Publication LOY COP MARS 89

Commentaire



1028

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
MOYEN OPPOSABLE EN TOUT ÉTAT DE CAUSE



Décision CA PARIS 23 B 02/12/1988

Parties SDC RESIDENCE GRAND AIR /

Publication D 89 56 NOTE GIVORD & GIVERDON

LOY COP MARS 89

* L'autorisation d'agir donnée au syndic, relative ... des désordres connus ... une certaine date, ne peut servir de fondement ... une action engagée ultérieurement et relative ... d'autres désordres apparemment non connus au moment de la première autorisation. L'irrégularité peut être soulevée en tout état de cause et relevée d'office par le Juge.

Commentaire



1193
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 01/03/1983

Parties /

Publication

ADM DEC 83 Note Guillot

Dans cette instance le Tribunal avait ordonné un sursis a statuer jusqu'à régularisation de l'autorisation. La Cour d'Appel avait ensuite évoqué l'ensemble de l'affaire.

Commentaire



1216

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI) URGENGE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision TGI MARSEILLE 20/02/1979

Parties SDC RESIDENCE LE MARCEAU / SCI LE MARCEAU
Publication ADM MARS 80

Commentaire

L'art D 55 permet effectivement au syndic, en cas d'urgence, d'assigner sans autorisation préalable. Cela prouve qu'il détient bien le pouvoir d'engager une procédure et que la procédure d'autorisation n'a pour but qu'une information, de préférence préalable, des copropriétaires.



1237

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Le défendeur à une action syndicale n'est pas recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision TGI PARIS 21/04/1988

Parties SDC 64 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / LECOINTE
Publication ADM NOV 88 NOTE GUILLOT

* L'ordre public de l'art D 55 est un ordre public de protection, non * de direction.

Commentaire

Solution qui ne peut qu'être approuvée, réserve faite de la légalité contestable de l'art D 55.



1251

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision	CASS CIV 3	30/03/1989
antérieure	CA PARIS 23	22/05/1987

Parties	SDC RESIDENCE DU PARC / GAUTIER
Publication	LOY COP MAI 89

Commentaire



1390

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
ACTION EN RÉFÉRÉ
EXTENSION IMPLICITE A UNE ACTION AU FOND (NON)



Décision TGI PARIS 8 05/02/1976

Parties SDC 80 AV DES TERNES / DAVALLON
Publication RL 76 459 D 76 IR 303 NOTE BRANE
IRC JUIL 76 108

il est de principe que le syndic d'une copropriété, qui est le manda-taire du syndicat, ne peut agir en justice que dans les limites qui ont été fixées par ce syndicat, d'ou il suit que [...] C. ès qualitésne pouvait former une action principale sans avoir reçu le mandat spé-cial prévu par les textes ...

Commentaire



1391

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RÉFÉRÉ EXPERTISE PRÉVENTIVE (NON)



Décision TGI TOULOUSE 10/06/1975

Parties MENDEGRIS / ASPE

Publication RL 76 344 NOTE VIATTE JCP 76 18310 NOTE GUILLOT

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE AUTORISATION DE METTRE EN OEUVRE LA GARANTIE DÉCENNALE
SUFFISANCE (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/02/1988
antérieure CA PARIS 04/12/1985

Parties U.A.P / SCI SECAR III
Publication ADM NOV 88 SOMM
RDI 1988 316 Note Leguay Dubois

GP 88 2 PAN 319 NOTE SOULEAU
JCP 1988 IV 154

Commentaire

> La note de MM. Leguay et Dubois (RDI) présente le grand intérêt d'être rédigée par des spécialistes du droit des assurances. L'arrêt est d'ailleurs cité dans dans cette rubrique de la Revue et non pas dans celle consacrée à la copropriété. Ils font remarquer qu'il est indispensable, mais suffisant que le syndic ait obtenu l'accord de la copropriété pour engager une procédure tendant à la défense des droits du syndicat dans une affaire de construction mettant en cause la responsabilité décennale. Ils justifient cette nécessité minimum par le souci des compagnies de régler s'il y a lieu les indemnités au véritable bénéficiaire. Ils citent à ce sujet un arrêt de la 19e chambre A de la Cour de Paris (SA Coop de Champigny Résidences c/ SMABTP) du 09/03/1988. Dans cette affaire la Cour avait du condamner la Société HLM à restituer au syndicat des copropriétaires les indemnités allouées en première instance.



1421
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION DE LA RÉOLUTION
CONCEPTION EXTENSIVE



Décision	CASS CIV 3	23/11/1983
antérieure	CA BESANCON	15/01/1982

Parties	SDC RESIDENCE LE CHENOIS / MINERY HAAS
Publication	RL 84 143

qu'après avoir constaté que lors d'une assemblée générale du [...] les copropriétaires avaient donné au syndic tous pouvoirs pour qu'il prenne toutes dispositions pour apporter des solutions aux problèmes de construction, l'arrêt a souverainement retenu que les copropriétaires avaient ainsi conféré au syndic le pouvoir d'agir en justice.

Commentaire



1422

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ SYNDICAT DÉFENDEUR (NON)



Décision

CA PARIS 7

21/04/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1477

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 26/02/1975
antérieure CA AIX 21/06/1973

Parties SDC CENTRAL PARC / BORTOLOTTI
Publication RL 75 303 GP 76 1 15 NOTE MORAND
AJPI 76 219 NOTE BOUYEURE JCP 75 II 18021

que, pour déclarer recevable et fondée cette action la Cour d'appel [...] a énoncé que [le syndic] tenait des dispositions de l'art L 18 le pouvoir d'assurer, au besoin par toutes actions judiciaires appropriées, l'exécution des clauses du règlement ; qu'en statuant ainsi les juges du se-cond degré ont violé ...

Commentaire

M. Morand avance que le RC pourrait donner au syndic les pouvoirs nécessaires. Bien que nous soyons favorable, en pratique, à la solution de la Cour d'Appel, nous ne pensons pas que cet avis puisse utilement prospérer dans le cadre de la jurisprudence actuelle de notre Cour Suprême.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE



Décision CA VERSAILLES 18/11/1988

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE



Décision CA PARIS 19 B 11/12/1986

Parties SDC RESIDENCE VICTOR HUGO / JOLY
Publication Inédit

Commentaire



1629

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 17/03/1989

Parties SDC RESIDENCE BUZENVAL / ZEZOU

Publication Inédit

Le mandat donné au syndic visait une action contre les constructeurs et l'architecte doit être considéré comme un constructeur dans ce contexte particulier.

Commentaire



1765

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC BD INKERMANN / BLANCHE
Publication GP 10/11/89 SOMM

Commentaire



1766

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC BD INKERMANN / BLANCHE

Publication GP 10/11/89 SOMM

Commentaire



1767

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC BD INKERMANN / BLANCHE
Publication GP 10/11/89 SOMM

Commentaire



1780

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
INFORMATION A L'ASSEMBLÉE PAR CONSEIL SYNDICAL SUFFISANCE (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC 6 BD JEAN MERMOZ / MUTUELLE DES ARCHITECTES
Publication RDI 89 3 394

Il est nécessaire de porter clairement à l'ordre du jour de l'assemblée la résolution nécessaire pour engager une procédure ou ratifier a posteriori une procédure engagée..

Commentaire



1888
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI) ORDRE PUBLIC



L'article D 55 étant d'ordre public, tout intéressé, et a fortiori le défendeur, est recevable à invoquer le défaut de qualité du syndic pour agir en justice ou l'irrégularité de son mandat

Décision	CA NÎMES (Aud. Solennelle)	23/05/1989	
antérieure	CASS CIV 3	16/04/1986	
postérieure	CASS Ass. Plénière.	15/05/1992	Cassation
Parties	SDC LE PARADOU / SOVACO		
Publication	AJPI 89 726 NOTE QUENTIN		

Attendu que l'art 55 précité est d'ordre public, ce qui implique de manière nécessaire que tous intéressés, et non pas seulement les copropriétaires, ont le droit de s'en prévaloir ; l'adversaire du syndicat étant au premier chef intéressé à invoquer le défaut de qualité du syndic pour ester en justice ou l'irrégularité de son mandat.

Commentaire

Nous pensons que l'ordre public du statut est un ordre public de protection des copropriétaires qu'ils peuvent, seuls, invoquer. On suivra, en toute hypothèse, avec intérêt l'évolution de cette affaire .



1889

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



L'article D 55 étant d'ordre public, tout intéressé, et a fortiori le défendeur, est recevable à invoquer le défaut de qualité du syndic pour agir en justice ou l'irrégularité de son mandat

Décision	CA AIX	14/06/1984	
antérieure	TGI TOULON	19/03/1982	
postérieure	CASS CIV 3	16/04/1986	Cassation
Parties	SDC LE PARADOU / SOVACO		
Publication	Inédit		

Commentaire

Cette décision a fait l'objet d'une décision de cassation (270)



1949
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION DE LA RÉOLUTION
CONCEPTION EXTENSIVE MALADRESSE DE RÉDACTION INOPERANTE



La Cour d'Appel interprète souverainement la décision de l'assemblée relative aux modalités de l'engagement d'une procédure en relevant qu'elle a donné pouvoir au syndic d'agir en justice

Décision	CASS CIV 3	14/06/1989	Rejet
antérieure	CA PARIS	22/04/1986	

Parties	SDC LES RUELLES D'EGLY / SCI LES RUELLES D'EGLY
Publication	AJPI 90 186

attendu qu'interprétant les termes de la résolution [...] l'arrêt retient souverainement que, malgré une certaine maladresse de rédaction l'assemblée [...] n'a pas seulement donné mandat au conseil syndical d'opérer en liaison avec le syndic mais a aussi donné pouvoir à ce dernier d'agir en justice ...

Commentaire



1997

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITÉ (OUI) EXTENSION A UN AUTRE DÉFENDEUR (NON)



Décision CASS CIV 3 11/10/1989

Parties SDC RESIDENCE VAUX CHIRON / SCI BAILLY TRIANON

Publication Inédit

Commentaire

Cette décision est en contradiction apparente avec celles qui rejettent la nécessité de préciser l'identité des défendeurs.



2098

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION DE LA RÉOLUTION
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND



Décision CASS CIV 3 14/06/1989
antérieure CA PARIS 22/04/1986

Parties SDC LES RUELLES D'EGLY / SCI LES RUELLES D'EGLY
Publication AJPI 90 186

attendu qu'interprétant les termes de la résolution [...] l'arrêt re-tient souverainement que, malgré une certaine maladresse de rédaction l'assemblée [...] n'a pas seulement donné mandat au conseil syndical d'opérer en liaison avec le syndic mais a aussi donné pouvoir à ce dernier d'agir en justice ..

Commentaire



2099
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION DE LA RÉOLUTION
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND



Décision	CASS CIV 3	23/11/1983	Rejet
antérieure	CA BESANCON	15/01/1982	

Parties	SDC RESIDENCE LE CHENOIS / MINERY HAAS
Publication	RL 84 143

qu'après avoir constaté que lors d'une assemblée générale du [...] les copropriétaires avaient donné au syndic tous pouvoirs pour qu'il prenne toutes dispositions pour apporter des solutions aux problèmes de construction, l'arrêt a souverainement retenu que les copropriétaires avaient ainsi conféré au syndic le pouvoir d'agir en justice.

Commentaire



2100
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Le défendeur est irrecevable à invoquer l'irrégularité de la convocation pour l'assemblée qui a autorisé le syndic à agir en justice, les copropriétaires ayant, seuls, qualité pour ce faire.

Décision	CASS CIV 3	23/11/1983	Rejet
antérieure	CA BESANCON	15/01/1982	

Parties	SDC RESIDENCE LE CHENOIS / MINERY HAAS
Publication	RL 84 143

que d'autre part l'arrêt énonce à bon droit que, seuls, les copropriétaires étaient recevables à se prévaloir de l'irrégularité des convocations à l'assemblée générale [...] et de l'absence de notification du procès verbal de cette assemblée.

Commentaire

Nous estimons, pour notre part que le défendeur non copropriétaire est irrecevable tant à critiquer l'éventuelle absence d'autorisation d'agir en justice, qu'à critiquer les modalités de la convocation.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CASS CIV 3 28/03/1990
antérieure CA PARIS 7 B 13/05/1988

Parties SDC 66 RUE ST HONORE / CAISSE D'ASSURANCES MUTUELLES
Publication LOY COP MAI 90 RDI 90 534

Commentaire

Cette position jurisprudentielle regrettable se trouve confortée. Le voeu du législateur qui était de protéger les copropriétaires contre les abus de certains cocontractants puissants n'est pas respecté. Une puissante intervention doctrinale paraît indispensable dans ce domaine



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision CASS CIV 3 19/11/1986

Parties SDC RESIDENCE TURENNE / SCI RESIDENCE TURENNE
Publication RL 87 57 SOMM

Commentaire



2331

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Le défendeur à une action syndicale n'est pas recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CA PARIS 23 A 21/11/1989

Parties SDC RESIDENCE FLEURON XIII / LA CONCORDE

Publication LOY COP FEV 90

Commentaire

Il faut saluer l'opiniâtre résistance de la Cour de Paris. Elle considère justement que le texte n'a été établi que pour la protection des seuls copropriétaires, à l'encontre de la Cour de Cassation qui le considère comme un texte d'ordre public général.



2332

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE



Décision CA PARIS 23 A 21/11/1989

Parties SDC RESIDENCE FLEURON XIII / LA CONCORDE
Publication LOY COP FEV 90

L'autorisation de mettre en jeu la responsabilité decennale afin d'obtenir une remise en état déterminée implique une autorisation d'action à l'encontre de toute personne éventuellement responsable.

Commentaire



2385

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/02/1990
antérieure CA AIX 31/05/1988

Parties SDC RESIDENCE THALASSA / SCI LES JARDINS DE THALASSA
Publication GP 90 PAN 105

Commentaire



2386

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE DÉSORDRES POSTÉRIEURS A L'AUTORISATION
AUTORISATION COMPLÉMENTAIRE NÉCESSAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/02/1990
antérieure CA AIX 31/05/1988

Parties SDC RESIDENCE THALASSA / SCI LES JARDINS DE THALASSA
Publication GP 90 PAN 105

Commentaire



2387

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision CASS CIV 3 14/02/1990
antérieure CA AIX 31/05/1988

Parties SDC RESIDENCE THALASSA / SCI LES JARDINS DE THALASSA
Publication GP 90 PAN 105

Commentaire



2465

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
INSTANCE ANTÉRIEURE A L'ENTRÉE EN VIGUEUR DU TEXTE
RÉTROACTIVITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 8	09/12/1970
antérieure	TI ST MAUR	13/06/1967

Parties	SDC 121 BD DE CHAMPIGNY / HAZAN
Publication	GP 71 1 394

Commentaire



2548
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Le défendeur à une action syndicale n'est pas recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CA LYON 06/10/1972

postérieure CASS CIV 3 14/05/1974

Parties SDC GROUPE ESPACE / FALLONE

Publication Inédit

les dispositions de l'art D 55 ont été conçues dans l'intérêt des copropriétaires ... et que les tiers attirés en justice par le syndic agissant dans la limite des pouvoirs qui lui sont conférés par l'art L 18 ne sont pas fondés à se prévaloir de l'inobservation de cette formalité ..

Commentaire

Position très sage de la Cour. Le statut n'a d'effet qu'entre les copropriétaires et les tiers n'ont pas à s'en prévaloir. L'ordre public du statut est un ordre public de protection des copropriétaires. Eux seuls peuvent l'invoquer. Les délais de prescription se trouveraient raccourcis, dans la pratique, si l'on adoptait une position contraire.



2571
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT ACTION EN EXÉCUTION DES CLAUSES DU RC
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA AIX	21/06/1973	
postérieure	CASS CIV 3	26/02/1975	Cassation
Parties	SDC CENTRAL PARC / BORTOLOTTI		
Publication	Inédit		

Commentaire

Cette décision mérite d'être approuvée mais risque la censure de notre Cour Suprême dont l'opinion est tout autre. Il est absurde que le syndic soit placé dans l'obligation de convoquer une assemblée pour obtenir l'autorisation d'engager une action fondée sur une infraction aux dispositions du règlement !



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ DÉFAUT DE CONTESTATION
AUTORISATION VALABLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/01/1976

Parties /
Publication ADM AVR 76 NOTE GUILLOT

Commentaire



2646

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ DEMANDE RECONVENTIONNELLE (OUI)



Décision

TGI LYON

13/05/1975

Parties

COTE / RIVOIRE

Publication

RL 76 458 SOMM
GP 77 2 SOMM 388 NOTE MORAND

JCP 76 18398 NOTE GUILLOT
ADM JUIL 76

Commentaire



2654
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ ACTION ADMINISTRATIVE (OUI)



Décision CE 1 & 4 11/01/1978

Parties VILLE DE MARSEILLE /
Publication GP 78 2 304

Commentaire

Par application des textes la solution est évidente.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER



Décision CA PARIS 8 B 11/10/1979

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT NULLITÉ DE L'ASSIGNATION



Décision CA BESANÇON 2 06/02/1981

Parties SDC RÉSIDENCE ST FERGEUX / HENRY
Publication GP 81 2 SOMM 236

Commentaire

> L'intérêt particulier de cette décision est le caractère radical que confère la Cour d'Appel à la sanction tirée du défaut d'autorisation d'ester. Cette solution n'est pas conforme à l'évolution générale de la jurisprudence qui valide généralement une autorisation donnée postérieurement à la délivrance de l'exploit introductif d'instance. S'agit-il alors d'une nullité sous condition ?



2782
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (DÉLÉGATION AU) VALIDITÉ (NON)
AUTORISATION (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	22/05/1990	Rejet
antérieure	CA PARIS	25/11/1988	

Parties	SDC BALCONS DU POINT DU JOUR / SCGPM		
Publication	RL 91 90	LOY COP AOUT 90	
	IRC JANV 91	GP 90 2 PAN 136	

que l'arrêt qui énonce exactement que l'autorisation d'agir en justice doit être donnée au syndic, seul habilité à représenter le syndicat ce qui exclut qu'elle puisse être donnée au conseil syndical ..

Commentaire

L'assemblée avait donné tous pouvoirs au conseil syndical à l'effet de prendre toutes les décisions utiles dans les procédures. La rédaction était maladroite mais l'intention d'engager une procédure était manifeste. Ici encore un défendeur bénéficie de la rigueur inopportune de la Cour de Cassation. Cpr 24/04/90 CA PARIS 23 A (2980).



2806

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision

antérieure

CASS CIV 3 10/05/1990

CA VERSAILLES 20/05/1988

Parties

Publication

SDC RESIDENCE LE BEARN / C I C LES FLANADES

LOY COP AOUT 90 RDI 90 534

Commentaire

Cette décision confirme une jurisprudence très ferme de la Cour Suprême. Nous persistons à penser que l'art D 55, dont la légalité paraît ausurplus contestable, n'a pour objet que la protection des seuls copropriétaires.



2886

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision CASS CIV 3 04/07/1990
antérieure CA AMIENS 1 13/09/1988

Parties SDC LE CASTELTHEODORICIEN / STE SATERVI
Publication IRC DEC 90 NOTE CAPOULADE LOY COP OCT 90
ADM FEV 91 SOMM NOTE GUILLOT AJPI 91 185

que le pouvoir que le syndic tient de la loi de représenter le syndi-cat des copropriétaires en justice, lorsqu'il est assigné, comporte celui de faire appel,sauf ... en rendre compte aux copropriétaires.

Commentaire

Solution constante. Le syndic doit seulement rendre compte aux copropriétaires, sans avoir à solliciter leur avis quant à la conduite du procès.



2919
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (DÉFINITION DES MODALITÉS PAR LE)
AVIS DU CONSEIL NON JUSTIFIÉ RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 24/04/1990

Parties SDC RESIDENCE ISABELLE / STE COOPERER

Publication RDI JUIL 90 416

Commentaire

Le fossé s'élargit entre juristes et praticiens. Ceci étant, le conseil syndical doit être maintenu dans le cadre de sa mission, qui est d'ailleurs mal défini. L'autorisation d'agir doit être donnée au syndic qui doit ensuite être le seul dominus litis, sauf à rendre compte de ses diligences à l'assemblée. Cpr 22/05/90 Cass Civ 3 (2841)



2938

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CA PARIS 23 B 01/06/1990

Parties /
Publication ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT NULLITÉ DE L'ASSIGNATION



Décision CA PARIS 23 B 01/06/1990

Parties /
Publication ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire

Reconnaitre la nullité, en ce cas, de l'assignation paraEt impliquer une impossibilité de ratification ultérieure après cl"ture des débats. Or cette possibilité est reconnue sauf intervention d'un délai de prescription avant ratification.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 01/06/1987

Parties /
Publication GP 88 1 SOMM 102

Commentaire



3021

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ DEMANDE RECONVENTIONNELLE (OUI)
INDÉPENDANCE DES DEUX DEMANDES



Décision CA PARIS 23 B 28/11/1984

Parties /
Publication D 85 IR 431 RDI 85 191

Commentaire



3022

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 27/05/1988

Parties /

Publication D 88 IR 217 RDI 88 351

Commentaire



3045

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE DÉSORDRES POSTÉRIEURS A L'AUTORISATION
AUTORISATION COMPLÉMENTAIRE NÉCESSAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/10/1990
antérieure CA PARIS 23 B 17/11/1988

Parties SDC 72 AV NETTER / ALLIAUME
Publication GP 91 1 PAN 74
JCP 90 IV 391 IRC 90 352

Commentaire



3083

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision	CA VERSAILLES 4	28/04/1989
antérieure	CASS CIV 3 (REJ)	16/10/1991

Parties	SDC ROUGET DE L'ISLE / SCI RESID LES 2 COMMUNES
Publication	GP 9/01/91 SOMM

L'absence de l'autorisation constitue une irrégularité en vertu de l'art. 117 NCPC.

Commentaire

Maintien de la jurisprudence de la Cour de Versailles (Cf 1808). A noter qu'un autre défendeur n'avait pas soulevé le moyen devant la Cour. Il est réputé l'avoir abandonné (Pourvoi rejeté par Cass Civ 3 le 16/10/91).



3097

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION PRÉVENTIVE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 06/02/1990

Parties SDC 64 RUE ARCHEREAU / SCI ILE DE FLANDRES
Publication RDI 1990 2 255 Note Giverdon ADM JAN 91 NOTE GUILLOT

Commentaire

Le syndic ne peut donc, en particulier, être autorisé préventivement à engager des procédures pour infraction au règlement de copropriété qui se produiraient pendant la durée de l'exercice. L'incapacité judiciaire du syndicat s'aggrave chaque jour.



3098
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CA PARIS 23 A 06/02/1990

Parties SDC 64 RUE ARCHEREAU / SCI ILE DE FLANDRES
Publication RDI 1990 2 255 Note Giverdon ADM JANV 91 NOTE GUILLOT

Commentaire

Jusqu' à présent l'exception du défendeur n'était accueillie que pour un défaut formel d'autorisation, l'irrégularité ne pouvant être soulevée que par les copropriétaires. Le caractère préventif de l'autorisation est il assimilé à un défaut, ou la portée de l'exception bénéficie-t-elle d'une nouvelle extension ?



3099

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ URGENGE (NON) (DÉFINITION)
INTERRUPTION D'UN DÉLAI DE PRESCRIPTION



Décision CA PARIS 19 18/01/1979

Parties LE PERICLES /

Publication D 80 IR 146

c'est la situation dans laquelle la nécessité d'agir rapidement met matériellement obstacle ... la convocation préalable d'une assemblée générale.

Commentaire

Solution heureuse sur le plan pratique mais qui met en lumière l'absence de fondement juridique de l'art D 55. Le syndic a ou n'a pas le pouvoir d'agir. S'il ne l'a pas, l'urgence ne peut le lui conférer. La solution en matière de recouvrement est différente puisque c'est la matière de l'action qui lui confère le pouvoir d'agir.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER



Décision CA PARIS 11/07/1980

Parties /
Publication D 81 IR 108

Commentaire



3128
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision	CASS CIV 3	07/11/1990	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 A	13/12/1988	

Parties	SDC TOUR T5 CHEOPS / DELAAGE	
Publication	LOY COP JANV 91	GP 91 1 PAN 40
	JCP 91 G IV 4	ADM JUIN 91 SOMM NOTE GUILLOT

que pour rejeter l'exception [...] l'arrêt retient que la SCI et ses locataires d'ouvrages sont sans qualité pour contester la recevabilité de l'action, l'absence d'autorisation de l'assemblée, qui entache l'assignation d'une nullité relative, ne pouvant être invoquée que par le syndicat ; qu'en statuant ainsi la Cour a violé ...

Commentaire

Dur combat ! Nous restons, comme précédemment, favorables à la position de la 23e Chambre de la Cour de Paris. La position de la Cour Suprême doit être considérée comme une position de principe, même si elle nous paraît totalement injustifiée.



3160

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 15 B 25/05/1979
antérieure TGI VERSAILLES 08/06/1977

Parties CONSTANT / STE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING
Publication ADM JUIL 80 D 79 IR 505
RL 80 213 SOMM

Commentaire



3168

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ EXÉCUTION FORCÉE DU RÈGLEMENT (OUI)



Décision CASS CIV 3 26/02/1975
antérieure CA AIX 21/06/1973

Parties SDC CENTRAL PARC / BORTOLOTTI
Publication RL 75 303 GP 76 1 15 NOTE MORAND
AJPI 76 219 NOTE BOUYEURE

que, pour déclarer recevable et fondée cette action la Cour d'appel [...] a énoncé que [le syndic] tenait des dispositions de l'art L 18 le pouvoir d'assurer, au besoin par toutes actions judiciaires appropriées, l'exécution des clauses du règlement; qu'en statuant ainsi les juges du se-cond degré ont violé ...

Commentaire

M. Morand avance que le RC pourrait donner au syndic les pouvoirs nécessaires. Bien que nous soyons favorable, en pratique, à la solution de la Cour d'Appel, nous ne pensons pas que cet avis puisse utilement prospérer dans le cadre de la jurisprudence actuelle de notre Cour Supreme.



3197
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT - EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision	CASS CIV 3	12/12/1990
antérieure	CA CHAMBERY	25/10/1988

Parties	SDC LES CHAMARANDES / STE OGERI
Publication	LOY COP FEV 91

Attendu que le défaut de pouvoir d'une personne figurant au procès comme représentant une personne morale constitue une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte ; que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Commentaire

Jurisprudence très ferme et constante de la Cour de Cassation sur ce point. On suivra avec intérêt l'éventuelle résistance de certaines juridictions inférieures, qui se réfèrent, comme la Cour d'Appel de Chambéry à la seule protection des copropriétaires, position que nous partageons.



3249

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 30/09/1988

Parties SDC 38 RUE MARX DORMOY / CIE LE NORD

Publication LOY COP NOV 88

Le syndic peut régulariser un appel en garantie sans autorisation. Une demande principale engagée sans autorisation peut faire l'objet d'une ratification si elle intervient avant prescription.

Commentaire



3251
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE DÉSORDRES POSTÉRIEURS A L'AUTORISATION
AUTORISATION COMPLÉMENTAIRE NÉCESSAIRE (OUI)



L'autorisation d'ester donnée pour des dégradations qu'elle décrit, ne permet pas d'étendre l'action à des dégradations constatées postérieurement. Le syndic est dépourvue d'autorisation pour celles-ci.

Décision	CASS CIV 3	12/10/1988
antérieure	CA ORLÉANS	24/09/1986

Parties	STE RÉGIE SEGUR / SCI RÉSIDENCE PARC ST LAURENT	
Publication	LOY COP NOV 88	GP 88 2 874 NOTE BOUYEURE
	ADM AVRIL 1989 Note Guillot	D 89 53 NOTE GIVERDON

Les défendeurs sont en droit de se prévaloir, par application de l'art 117 du NCPC, de l'irrégularité de fond tenant au défaut de pouvoir du syndic d'agir en justice.

Commentaire

> M. Guillot renouvelle dans son commentaire les observations qu'il avait formulées dans sa chronique (L'autorisation de l'assemblée générale est elle indispensable pour rendre recevable une action intentée en justice par le syndic in Administrer janvier 1987 p. 6 et mai 1988 p. 10). L'ordre public affectant la disposition de l'art D 55 est protecteur des intérêts des copropriétaires. Le demandeur peut seulement, à son avis, faire vérifier que la personne qui l'assigne a la qualité de syndic de la copropriété. Pour le reste l'article L 18 confère au syndic demandeur les pouvoirs nécessaires et il n'appartient pas au défendeur (non copropriétaire) d'intervenir dans les rapports entre la copropriété et son syndic.

> Cette jurisprudence est plus aberrante encore lorsque le syndic est qualifié pour poursuivre l'indemnisation du préjudice subi du fait de dégradations qui sont à l'origine de la procédure, et perd ensuite cette qualification quand il invoque un préjudice consécutif à des dégradations apparues, ou découvertes, postérieurement.

> Cette protection excessive des défendeurs responsables est dépourvue de fondement juridique et contraire aux intentions clairement exprimées du législateur. On admettra seulement que certaines dispositions de la loi peuvent être considérées comme relevant de l'ordre public général (celles relatives au statut administratif) et qu'il n'existe aucune discrimination entre les différentes dispositions d'ordre public



3396

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision

antérieure

CASS CIV 3	06/02/1991
CA PARIS 23 A	03/01/1989

Parties SDC 62 BD ARAGO / SIMON

Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire



3397

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI) DÉBATS NON CLÔTURÉS



Décision CA PARIS 8 A 12/02/1991

Parties SDC RESIDENCE LES BOURGOGNES / CGI
Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire

Cette clémence durera-t-elle ? Comment l'exploit introductif d'instance, nul à sa date, si l'on s'en tient à la position stricte de la Cour Suprême, peut il retrouver a posteriori sa validité ? Le Professeur Solus parlait du germe de compétence. Le syndic doit détenir un germe de pouvoir d'agir en Justice.



3425
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT
RECEVABILITÉ (NON) MOYEN SOULEVÉ D'OFFICE PAR LE JUGE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 20/12/1975

Parties CALVET /
Publication D 76 IR 303

Commentaire



3426

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ TIERCE OPPOSITION (NON)



Décision

CA PARIS 23

17/03/1982

Parties /

Publication D 82 IR 437 NOTE GIVERDON

Commentaire



3428

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RÉFÈRE URGENCE (NON)
DEMANDE DE DÉMOLITION D'OUVRAGE IRRÉGULIER



Décision

TGI PARIS

30/03/1984

Parties

SDC RESIDENCE L'ESTEREL / CASINO SOMACA

Publication

Inédit

Commentaire

Cette solution est contraire à la lettre du texte. Elle est sans doute conforme à son esprit, la rédaction étant maladroite.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RÉFÈRE PROVISION URGENGE (OUI)



Décision CA PARIS 19 30/04/1981

Parties /
Publication D 82 IR 145

Commentaire



3430
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATIONS ÉCRITES DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 14/05/1974
antérieure CA LYON 06/10/1972

Parties SDC GROUPE ESPACE / FALLONE
Publication GP 74 2 916 NOTE MORAND JCP 74 17995
AJPI 75 120 RTDC 75 346 NOTE GIVERDON

Commentaire



3432

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE (OUI)



Décision TGI PARIS 6 SUP 08/03/1983

Parties SDC 99 RUE DE SEVRES / SCI 99 RUE DE SEVRES
Publication Inédit

Commentaire



3433

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
INTERPRÉTATION EXTENSIVE



Décision TGI PARIS 6 13/03/1981

Parties SDC 180 RUE DE VAUGIRARD / SCI 180 RUE DE VAUGIRARD

Publication Inédit

Commentaire



3434

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
APPLICATION A L'OBJET DE LA DEMANDE



Décision TGI PARIS 8 02/10/1980

Parties /
Publication ADM JANV 81 NOTE GUILLOT

Commentaire

3435
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE AUTORISATION PRÉVENTIVE EN TERMES GÉNÉRAUX
SUFFISANCE (OUI) STATIONNEMENT ABUSIF



Décision CASS CIV 3 08/03/1977

Parties SDC COMMUNAUTÉ DES GARAGES / BOUVY
Publication ADM JUIL 77 NOTE GUILLOT

Commentaire

> On peut penser, avec M. Guillot, que cet arrêt laisse à l'assemblée générale la possibilité, par une autorisation d'agir préventive, de donner au syndic les moyens de faire respecter, au besoin par la voie judiciaire, les prescriptions disciplinaires du règlement de copropriété. Elle corrige ainsi un arrêt précédent (26 février 1975), qui avait écarté l'argumentation d'une cour d'appel avançant que le syndic tient de la loi le pouvoir d'assurer le respect des dispositions du règlement de copropriété.

> La solution apparemment retenue par le présent arrêt, mais non de manière explicite compte tenu du moyen soulevé, serait de nature à permettre l'exercice effectif par le syndic de son pouvoir de police.



3436

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (NON) ATTEINTE A LIBERTÉ DE DÉCISION DES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 08/06/1977

Parties SDC 94 AV DE PARIS / CORNET

Publication Inédit

que le vote des copropriétaires placés devant le fait accompli et privés de ce fait de leur entière liberté d'appréciation n'a pas la même valeur que celui donné avant toute initiative.

Commentaire

On notera que la motivation est fondée sur la spécificité des modalités d'élaboration de la volonté collective, dont le mécanisme serait affecté par le placement des copropriétaires devant le fait accompli. Tel était le régime des actions syndicales sous l'empire de la Loi de 1938



3437

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 6 03/07/1981

Parties SDC GARAGE ZUP FONTENAY / DEVILETTE CHISSADON

Publication Inédit

aucune ratification a posteriori ne saurait suppléer l'absence d'autorisation préalable de l'assemblée prévue en termes non équivoques par l'art D 55

Commentaire



3438

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 6 11/06/1981

Parties SDC RESIDENCE LA FAYETTE / MASSOUDA
Publication Inédit

Commentaire



3439

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 23/03/1979

Parties /
Publication D 80 IR 147

Commentaire



3440

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 18/10/1978

Parties /
Publication D 80 IR 146

Commentaire



3441

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 27/09/1982

Parties /
Publication IRC NOV 82 198 NOTE LEBATTEUX

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/03/1977

Parties /

Publication

ADM JUILK 77 NOTE GUILLOT

Commentaire

Solution implicite de la décision.



3444
*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 06/12/1983

Parties POTTIER /
Publication Inédit

Commentaire



3447

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	16/01/1985	Cassation
antérieure	CA PARIS	01/06/1983	

Parties	SDC RESIDENCE M H 3 LA LIBERTE / SCI M H 3		
Publication	RL 85 490	ADM NOV 85	
	AJPI 86 636 SOMM		

qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'action en réparation de malfaçons n'était pas prescrite lors de l'AG [..], alors que l'irrégularité de fond [..] dont les personnes assignées [..] étaient en droit dese prévaloir, n'était plus susceptible d'être couverte, après l'expiration du délai de prescription de l'action, la Cour d'appel n'a pas ...

Commentaire



3463
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 27/02/1991
antérieure CA PARIS 23 A 08/11/1988

Parties SDC RESIDENCE DOMAINE DE MONTVAL / STE DELACOMMUNE
Publication LOY COP MAI 91 238

Commentaire

On doit approuver cette solution mais on ne comprend pas pourquoi le défendeur, admis par la Cour de Cassation à se prévaloir du défaut d'autorisation, ne peut en invoquer l'irrégularité.



3473

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (DÉLÉGATION AU) (MISE AU POINT)
VALIDITÉ PLÉNIÈRE DE L'AUTORISATION INITIALE



Décision CASS CIV 3 20/03/1991

Parties SDC RESIDENCE DU MOULIN / STE SICRA
Publication DPGI BULL 169

La difficulté vient du fait que le délai de prescription de l'action syndicale avait expiré entre l'assemblée initiale et la suivante qui avait entériné la mise en forme diligentée par le conseil.

Commentaire

De l'intérêt qu'il y a à ne pas formaliser dans le procès verbal d'une assemblée l'intervention prévue du conseil syndical qui doit demeurer dans son rôle de contrôle, de suggestion et d'information. La responsabilité d'une procédure doit demeurer à la charge des professionnels que sont l'avocat et le syndic.



3506

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (AUTORISATION DONNÉE PAR LE)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 19/01/1990

Parties SDC 7 RUE DE LA STATION / SCI DE L'INDUSTRIE
Publication CIT KARILA ADM JANV 91

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision CA PARIS 23 08/07/1980

Parties /
Publication D 81 IR 106 NOTE BRANE

Commentaire



3509

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	18/06/1985	Rejet
antérieure	CA BASTIA	08/11/1983	

Parties	LIMONGI / MARIANI
Publication	RL 1985 435

Commentaire

> M. Limongi avait initialement la qualité d'administrateur provisoire de la copropriété. Il en a été ensuite le syndic et c'est dans ce cadre que l'autorisation d'ester lui a été délivrée par deux assemblées successives. M. Mariani avait effectué des travaux de couverture. Des malfaçons avaient entraîné des infiltrations dans l'appartement de Madame Sacelli, qui agissait également à titre individuel.



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Décision CA PARIS 19 A 29/04/1975

Parties /
Publication CIT KARILA ADM JANV 91

Commentaire



3511

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Décision

TGI PARIS 6 SUPP

08/03/1983

Parties SDC 99 RUE DE SEVRES / SCI SEVRES ASTORG
Publication CIT KARILA ADM JANV 91

Commentaire



3512

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision

CASS CIV 3

27/03/1991

Parties

SCI MILOTICA / STE GERBAY KAYSER

Publication

REV HUISS 91 469

RL 91 290 SOMM

Commentaire



3522

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision CASS CIV 3 27/01/1988

antérieure CA VERSAILLES 12/02/1986

Parties SDC RESIDENCE LA FORET / STE VOYER

Publication RL 88 277 GP 88 2 SOMM 319 N. SOULEAU

l'irrégularité de fond qui affecte la validité de l'assignation en raison du défaut de pouvoir du syndic [...] n'est plus susceptible d'être couverte après l'expiration du délai d'exercice de l'action.

Commentaire



3523

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision CASS CIV 3 10/05/1990
antérieure CA VERSAILLES 20/05/1988

Parties SDC RESIDENCE LE BEARN / C I C LES FLANADES
Publication LOY COP AOUT 90 RDI 90 534

Commentaire

Cette décision confirme une jurisprudence très ferme de la Cour Suprême. Nous persistons à penser que l'art D 55, dont la légalité paraît ausurplus contestable, n'a pour objet que la protection des seuls copropriétaires.



3524

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision CA PARIS 23 B 01/06/1990

Parties /

Publication

ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire



3525

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision	CASS CIV 3	12/12/1990
antérieure	CA CHAMBERY	25/10/1988

Parties	SDC LES CHAMARANDES / STE OGERI
Publication	LOY COP FEV 91

Attendu que le défaut de pouvoir d'une personne figurant au procès comme représentant une personne morale constitue une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte ; que le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Commentaire

Jurisprudence très ferme et constante de la Cour de Cassation sur ce point. On suivra avec intérêt l'éventuelle résistance de certaines juridictions inférieures, qui se réfèrent, comme la Cour d'Appel de Chambéry à la seule protection des copropriétaires, position que nous partageons



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision CASS CIV 3 04/07/1990

Parties /
Publication D 91 SOMM 85

Commentaire



3620

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL EN GARANTIE (NON)



Décision TGI CRETEIL 4 18/10/1988

Parties SDC L'HAY LES ROSES / C.R.A.M
Publication RL 91 255 SOMM

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA FORT DE FRANCE 1 28/09/1990

Parties SDC RESIDENCE PAUL FRANC / EDMOND
Publication RL 91 290 SOMM

Commentaire



3640

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision	CASS CIV 3	17/04/1991
antérieure	CA PARIS 23 A	04/10/1988

Parties IGC / SCI AV ALBERT CAMUS

Publication LOY COP JUIL 91

Commentaire



3641

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision

CASS CIV 3

27/03/1991

Parties STE DUPLEIX / UAP

Publication Inédit

Commentaire



3654
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (AUTORISATION DONNÉE AU)
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	17/04/1991
antérieure	CA PARIS 19 A	30/11/1988

Parties	SDC 7 RUE JEAN BONNEFOIX / WINTERHUR
Publication	IRC 92 275 NOTE CAPOULADE GP 91 2 SOMM 15 NOTE SOULEAU

Qu'ayant constaté que l'assemblée générale ... avait donné mission de diligenter une action au fond au seul conseil syndical et non au syndic présent à l'assemblée mais exclu, d'une manière manifeste de l'autorisation, la Cour d'appel en a exactement déduit un défaut de pouvoir du syndic, dont tout défendeur à l'instance peut se prévaloir.

Commentaire

On aimerait savoir si le syndic, professionnel (?), a usé de son obligation de conseil pour attirer l'attention des copropriétaires sur le caractère irrégulier de la décision. On abuse trop des délégations fantaisistes au profit des conseils syndicaux dont on rappelle qu'ils ne détiennent aucun pouvoir de gestion.



3655

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision

antérieure

CASS CIV 3	17/04/1991
CA PARIS 19 A	30/11/1988

Parties

SDC 7 RUE JEAN BONNEFOIX / WINTERHUR

Publication

GP 92 2 SOMM 15 NOTE SOULEAU

Commentaire



3687
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/10/1991
antérieure CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC 64 RUE ROUGET DE L'ISLE / SCI RESIDENCE LES DEUX COMMUNES
Publication D 92 341 N GIVERDON-LECHARNY RL 92 109 SOMM
LOY COP DEC 91 AJPI 92 279

que chaque défendeur à l'instance est en droit de se prévaloir de l'irrégularité de fond tirée du défaut de pouvoir du syndic d'agir en justice.

Commentaire

En l'espece la décision indiquait que le conseil syndical, en accord, avec le syndic choisirait la marche à suivre entre un référé et une action au fond contre les promoteurs dans le cadre de la garantie décennale. La Cour Suprême estime qu'il ne peut s'agir d'une autorisation accordée au syndic.

> En l'espece la décision indiquait que le conseil syndical, en accord, avec le syndic choisirait la marche à suivre entre un référé et une action au fond contre les promoteurs dans le cadre de la garantie décennale. La Cour de Cassation juge qu'il ne peut s'agir d'une autorisation accordée au syndic.

> La résolution n'est clairement ni une autorisation au syndic ni une délégation de pouvoir au conseil syndical mais elle manifeste suffisamment l'intention du syndicat d'engager une procédure relative à des défauts de construction, contre les constructeurs, dans le cadre de la garantie décennale.

> Elle n'exclut pas l'intervention du syndic par une délégation exclusive au conseil syndical, exemple que l'on trouve parfois. Elle pouvait donc être considérée comme suffisante pour conférer au syndic les qualités et pouvoirs nécessaires, sans risque de préjudice pour les copropriétaires, seuls bénéficiaires de la mesure légale de protection.



3688

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE
AUTORISATION (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 16/10/1991
antérieure CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC 64 RUE ROUGET DE L'ISLE / SCI RESIDENCE LES DEUX COMMUNES
Publication D 92 341 N. GIVERDON LECHARNY RL 92 109 SOMM
LOY COP DEC 91 AJPI 92 279

Commentaire

En l'espece la décision indiquait que le conseil syndical, en accord, avec le syndic choisirait la marche à suivre entre un référé et une action au fond contre les promoteurs dans le cadre de la garantie décennale. La Cour Suprême estime qu'il ne peut s'agir d'une autorisation accordée au syndic.

> En l'espece la décision indiquait que le conseil syndical, en accord, avec le syndic choisirait la marche à suivre entre un référé et une action au fond contre les promoteurs dans le cadre de la garantie décennale. La Cour de Cassation juge qu'il ne peut s'agir d'une autorisation accordée au syndic.

> La résolution n'est clairement ni une autorisation au syndic ni une délégation de pouvoir au conseil syndical mais elle manifeste suffisamment l'intention du syndicat d'engager une procédure relative à des défauts de construction, contre les constructeurs, dans le cadre de la garantie décennale.

> Elle n'exclut pas l'intervention du syndic par une délégation exclusive au conseil syndical, exemple que l'on trouve parfois. Elle pouvait donc être considérée comme suffisante pour conférer au syndic les qualités et pouvoirs nécessaires, sans risque de préjudice pour les copropriétaires, seuls bénéficiaires de la mesure légale de protection.



3784

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ INTERVENTION DES COPROPRIÉTAIRES
COUVERTURE DU VICE (OUI)

**Décision**

TI LYON

13/05/1991

Parties SDC RESIDENCE LE PETIT MOULIN / CHABANNE
Publication RL 91 500 SOMM

En l'espèce 39 copropriétaires sont intervenus dans la procédure dirigée contre le quarantième, qui ne respectait pas le règlement de copropriété. Le Tribunal a jugé que ces interventions couvraient le vice né de l'irrégularité de l'autorisation donnée par l'assemblée.

Commentaire

Cette décision de bon sens n'est pas forcément conforme à la lettre de la loi. Il a été décidé qu'un faisceau d'autorisations écrites conjointes ne valait pas une autorisation donnée par l'assemblée (1802). C'est la procédure délibérative qui est la source unique de la décision collective.



3787
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION NON SOULEVÉE PAR UN DÉFENDEUR
MOYEN RÉPUTÉ ABANDONNE



Décision CASS CIV 3 16/10/1991
antérieure CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC 64 RUE ROUGET DE L'ISLE / STE EUROPART
Publication D 92 341 N. GIVERDON-LECHARNY RL 92 109 SOMM
LOY COP DEC 91 AJPI 92 279

Commentaire



3812

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision	CASS CIV 3	16/01/1985	Cassation
antérieure	CA PARIS	01/06/1983	

Parties	SDC RESIDENCE M H 3 LA LIBERTE / SCI M H 3
Publication	RL 85 490 ADM NOV 85 AJPI 86 636 SOMM

qu'en statuant ainsi, sans rechercher si l'action en réparation de malfaçons n'était pas prescrite lors de l'AG [...], alors que l'irrégularité de fond [...] dont les personnes assignées [...] étaient en droit de se prévaloir, n'était plus susceptible d'être couverte, après l'expiration du délai de prescription de l'action, la Cour d'appel n'a pas ..

Commentaire

3846
aa**ACTION SYNDICALE**
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR (NON-COPROPRIÉTAIRE)
RECEVABILITÉ (OUI)

Un défendeur non copropriétaire peut opposer l'exception tiré du défaut d'autorisation donnée au syndic d'agir en justice

Décision CASS CIV 3 14/11/1991
antérieure CA VERSAILLES 05/05/1989**Parties** SDC 13 RUE JULES GUESDE / STE SIPAL
Publication D 92 342 N. GIVERDON LECHARNY ADM JUIN 92 NOTE GUILLOT

qu'ayant justement retenu que M. W., en tant que défendeur à l'action; avait le droit de se prévaloir de l'irrégularité de fond tirée du défaut d'autorisation du syndic à agir en justice à son encontre, la Cour d'appel a exactement décidé que cette exception de nullité, entachant l'assignation, ne relevait pas de l'application de l'art. L. 42-2

Commentaire



3847
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE (OUI) ARCHITECTE NON VISÉ



Un défendeur non visé dans l'autorisation d'agir donnée au syndic peut se prévaloir du défaut d'autorisation d'agir à son encontre

Décision CASS CIV 3 14/11/1991
antérieure CA VERSAILLES 05/05/1989

Parties SDC 13 RUE JULES GUESDE / STE SIPAL
Publication D 92 342 N. GIVERDON LECHARNY ADM JUIN 92

qu'ayant relevé que l'assemblée ... avait autorisé le syndic à intenter à la SIPAL une procédure visant à obtenir la remise en état des parties communes ... la Cour d'appel en a justement déduit que cette autorisation était limitée à la Sté SIPAL et ne concernait pas M. W., qui n'y était pas nommément désigné ...

Commentaire

La Cour Suprême poursuit son œuvre de verrouillage systématique des actions syndicales.



3950
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Le défendeur non copropriétaire ne peut invoquer l'irrégularité de la décision autorisant le syndic à agir en justice contre lui, mais seulement le défaut d'autorisation.

Décision	CASS ASS. PLÉNIÈRE.	15/05/1992	Cassation
antérieure	CA NIMES	23/05/1989	
postérieure	.		
Parties	SDC LE PARADOU / SOVACO		
Publication	IRC 92 278 NOTE CAPOULADE RDI 92 376 (*)	JCP 93 N 236 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIL 92 NOTE GIVERDON	

que, pour annuler l'assignation, l'arrêt retient que le défendeur est fondé à exiger que le syndic justifie d'une qualité régulièrement attribuée pour représenter le syndicat et, l'action n'ayant pas été précédée d'un mandat régulièrement donné au syndic, que la preuve d'une ratification valable n'était pas rapportée; qu'en statuant ainsi la Cour d'appel a violé

Commentaire

- >Il s'agit du première arrêt rendu par l'Assemblée Plénière en matière de copropriété depuis la promulgation du nouveau statut(.
- >Il établit que le défaut d'autorisation d'ester peut être invoqué par tout défendeur mais que les copropriétaires ont, seuls, qualité pour contester sa régularité.
- >L'irrégularité éventuelle de l'autorisation ne peut trouver son origine que dans une irrégularité de la décision elle même ou de l'assemblée au cours de laquelle elle a été prise (convocation irrégulière, modalités de scrutin irrégulières, procès verbal incomplet, etc...). Ces irrégularités ne peuvent être soulevées que par les copropriétaires opposants ou défailants.
- > Pour s'en tenir à un courant de la jurisprudence, une autorisation ne visant pas l'intégralité de dégradations invoquées n'est pas irrégulière. Elle est limitée aux dégradation visées, et inexistente pour les autres.
- > Notons enfin que la saction de l'irrégularité était, pour la Cour d'Appel, la nullité de l'assignation.



3964

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
VICES POSTÉRIEURS A L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision	CASS CIV 3	11/03/1992	Cassation
antérieure	CA PARIS 19 B	27/04/1989	

Parties	SDC RESIDENCE LE BOIS DU ROI / LA PROVIDENCE ET DIVERS
Publication	IRC 92 195 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIN 92 RDI 92 255 AJPI 93 88 SOMM

qu'en se référant à une mise en demeure sans analyser ce document, ni énumérer les désordres qu'elle visait et en retenant des désordres qui ne s'étaient pas encore révélés, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Commentaire

- > La Cour de Cassation, on peut le constater, poursuit son oeuvre qui doit aboutir à une véritable paralysie de l'action syndicale, à la grande satisfaction des défendeurs potentiels
- > La doctrine résume ainsi les éléments de la résolution qui caractérisent un autorisation valable :
 - >> Indication de la nature de la procédure autorisée
 - >> Indication des personnes concernées sans toutefois que soit nécessaire l'identification précise, l'identification compte tenu de la nature de la procédure étant admise
 - >> Objet de la demande : c'est sur ce point que les exigences sont les plus strictes



3978

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (AUTORISATION DONNÉE AU)
VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 19 A	30/11/1988
antérieure	CASS CIV 3 (Rej)	17/04/1991

Parties	SDC 7 RUE JEAN BONNEFOIX / WINTERHUR
Publication	Inédit

Commentaire



3979

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (AUTORISATION DONNÉE AU)
IRRÉGULARITÉ (NON) DÉFAUT D'AUTORISATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/04/1991
antérieure CA PARIS 19 A 30/11/1988

Parties SDC 7 RUE JEAN BONNEFOIX / WINTERHUR
Publication GP 91 2 SOMM 15 NOTE SOULEAU

Commentaire



4010

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	17/06/1992
antérieure	CA PARIS 19 A	12/07/1989

Parties	SCO RESIDENCE LES CHAMPS LASNIERS	/	STE LORBER
Publication	IRC 93 8 NOTE CAPOULADE		D 92 IR 210
	GP 92 2 PAN 282		LOY COP OCT 92

que si le défaut d'autorisation du syndic à agir en justice au nom du syndicat constitue, lorsqu'elle est exigée, une irrégularité de fond qui peut être invoquée par tout défendeur à l'action, la contestation de la régularité de la décision de l'assemblée générale autorisant l'action est réservée aux copropriétaires opposants ou défaillants.

Commentaire

> La décision est conforme à celle précédemment rendu par l'Assemblée Plénière le 15/05/1992 dans l'affaire SDC Le Paradou.



4011
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION D'UN DÉFENDEUR
BÉNÉFICE ÉTENDU AUX AUTRES DÉFENDEURS (NON)



L'irrecevabilité de l'action syndicale, fondée sur un défaut d'autorisation d'agir donnée au syndic, admise au profit d'un codéfendeur ne s'étend pas aux autres.

Décision	CASS CIV 3	14/11/1991
antérieure	CA VERSAILLES	05/05/1989

Parties	SDC 13 RUE JULES GUESDE / STE SIPAL
Publication	D 92 342 N. GIVERDON LECHARNY

l'arrêt retient que l'exception de nullité doit, en raison du caractère d'ordre public des prescriptions de l'art. D 55 s'appliquer non seulement ... l'égard de l'architecte qui l'a expressément invoquée, mais aussi ... l'égard de tous les autres ... qui n'ayant pas critiqué la disposition du jugement déclarant l'action recevable, la Cour d'appel a violé.

Commentaire



4012

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE DE L'INVOQUER EXPRESSÉMENT



Décision	CASS CIV 3	14/11/1991
antérieure	CA VERSAILLES	05/05/1989

Parties	SDC 13 RUE JULES GUESDE / STE SIPAL
Publication	D 92 342 N. GIVERDON LECHARNY

Commentaire



4042

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (OUI)
SYNDICAT DEMANDEUR INITIAL RATIFICATION POSSIBLE



Le syndicat étant demandeur initial, le syndic doit obtenir l'autorisation de l'assemblée pour interjeter appel d'un jugement. Il est possible de procéder par ratification a posteriori

Décision CA VERSAILLES 1 1 28/11/1991

Parties SDC RESIDENCE BERGSON PASTEUR / CABINET MOULIN

Publication ADM NOV 92 NOTE DUNES

que si le syndic tient de la Loi le pouvoir de faire appel sans autorisation de l'AG lorsque le syndicat a été assigné comme défendeur en première instance, il n'en est pas de même lorsque le syndicat a été demandeur en première instance et que donc le syndic a été autorisé par l'AG à intenter l'action...

Commentaire

La Cour précise que la possibilité de faire appel dépend dans ce cas de l'étendue de l'autorisation initiale. Dans la pratique l'AG ne donnera pas un blanc séing que le syndic ne demandera pas. Notons toutefois que la Cour retient la possibilité d'une ratification ultérieure.



4057
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE REMISE DES DOCUMENTS ET ARCHIVES
PLAINTÉ PÉNALE FAUTE DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision	CA PARIS 1 B	14/05/1992
antérieure	TGI PARIS 1 2	17/10/1990

Parties P... / CABINET X...

Publication ADM NOV 92

Commentaire



4085
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Le défendeur à une action syndicale est recevable à invoquer par voie d'exception le défaut d'autorisation d'agir en justice

Décision CASS CIV 3 11/06/1992
antérieure CA LYON 30/11/1989

Parties SDC RÉSIDENCE L'AIGLON / SCI ROUTE DE GENAS
Publication IRC 92 387 NOTE CAPOULADE RL 92 355 SOMM

que si les copropriétaires opposants ou défaillants peuvent seuls contester les décisions des assemblées générales, tout défendeur à l'instance est en droit de se prévaloir de l'irrégularité de fond tenant au défaut de pouvoir du syndic à agir en justice.

Commentaire

- > L'arrêt nous donne l'occasion de revenir sur une observation d'ordre plus général. Il exprime clairement le défaut de pouvoir du syndic à agir en justice, lié à l'absence d'autorisation préalable. Rappelons que les pouvoirs du syndic ont été défini par le pouvoir législatif qui a nettement manifesté son souci de se réserver cette définition. La consultation des travaux parlementaires ne peut laisser sur ce point aucun doute.
- > On constate que, s'agissant des actions en justice, le syndic ne tire son pouvoir que de la procédure prévue par l'article 55 du décret qui ne se borne pas à définir les modalités d'application d'un texte législatif.
- > Nous maintenons donc que la légalité de ce texte est contestable.
- > Cette situation est d'autant plus critiquable que la nécessité d'une autorisation préalable, dont peut admettre l'opportunité, a pour seule objet la protection des copropriétaires contre un exercice abusif ou malvenu de son pouvoir contentieux. On admet ainsi difficilement que des défendeurs étrangers au syndicat soient recevables à invoquer un défaut d'autorisation d'agir qui ne les concerne en aucun cas.
- > La mesure est comble lorsqu'on constate l'irrecevabilité d'actions dirigées contre des défendeurs liés à l'affaire mais non identifiés à l'origine, ou celle de demandes complémentaires non visées dans une autorisation régulière.



4088
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PRÉROGATIVE SOUVERAINE DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 08/05/1981

Parties /

Publication D 82 IR 145

Commentaire



4089
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DISPOSITION D'ORDRE PUBLIC (ART D 55) ((OUI))



Décision

CASS CIV 3

19/05/1974

Parties /

Publication

JCP 74 II 17795 NOTE GUILLOT

Commentaire



4100
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)
QUALITÉ INITIALE INOPÉRANTE (DÉFENSE OU DEMANDE)



Décision CASS CIV 3 08/07/1992
antérieure CA PARIS 23 B 10/11/1989

Parties SDC RESIDENCE VITRUVÉ FONTARABIE / MIKOL
Publication IRC 92 352 NOTE CAPOULADE LOY COP OCT 92
ADM AVR 93 SOMM NOTE GUILLOT RDI 92 379

Que l'art D 55 n'exige pas que, pour interjeter appel, le syndic soit autorisé par l'assemblée générale, que le syndicat ait été demandeur ou défendeur en première instance.

Commentaire

M. Capoulade suggère à juste titre aux syndics de veiller à ce que la résolution initiale laisse clairement apparaître que le syndic est mandaté pour suivre l'action jusqu'à son terme, et ce malgré la portée assez générale de la position de la Cour Suprême.



4174
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE PROCÉDURE APRÈS EXPERTISE
AUTORISATION COMPLÉMENTAIRE NÉCESSAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 01/04/1992
antérieure CA PARIS 23 A 30/01/1990

Parties SDC 6 AV RICHERAND / SCI RICHEMOND
Publication IRC 92 311 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIL 92

que l'autorisation donnée au syndic de contester le rapport de l'expert n'avait fait l'objet d'aucun vote à l'AG du 16/11/81 et qu'à la supposer donnée, elle avait atteint son objet avec le jugement du 13/07/83 condamnant la SCI et organisant une nouvelle expertise et ne pouvait couvrir les assignations au fond lancées le 18/04/86 au locateur d'ouvrage

Commentaire

Le syndic avait été autorisé à engager une procédure tendant à expertise. Après dépôt du rapport il avait poursuivi la procédure sans nouvelle autorisation. Les syndics sont parfois bien légers dans ce domaine mais comment méconnaître l'intention clairement exprimée par un syndicat de poursuivre une procédure ?



4230
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
NÉCESSITE DE VISER LES MALFAÇONS ALLÉGUÉES



Décision CASS CIV 3 11/03/1992
antérieure CA PARIS 19 B 27/04/1989

Parties SDC RÉSIDENCE LE BOIS DU ROI / LA PROVIDENCE ET DIVERS
Publication IRC 92 195 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIN 92
RDI 92 255

Commentaire

> Est il besoin de dire les difficultés que peuvent éprouver les syndics à respecter une telle obligation. Les praticiens savent qu'au cours de l'expertise judiciaire de nouvelles malfaçons sont toujours découvertes. L'obligation ainsi mise à la charge du syndicat ne peut réellement trouver aucune justification

> M. Capoulade relève trois éléments justificatifs de la décision :

- 1) Absence d'analyse par l'arrêt attaqué de la mise en demeure qui avait été adressée aux constructeurs
- 2) Absence d'énumération par l'arrêt des désordres spécifiées dans la mise en demeure, auxquels se référerait l'autorisation donnée au syndic
- 3) Prise en considération de désordres non révélés au moment de l'autorisation. S'il est exact qu'en droit de la construction une dénonciation de responsabilité ne peut concerner des désordres de ce type, faut-il en tirer un règle pour l'autorisation à donner au syndic en vue d'une procédure ?



4232

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL SYNDICAL
VALIDITÉ (NON) SIMPLE DÉCISION DE PRINCIPE DE L'ASSEMBLÉE



Décision CASS CIV 3 11/06/1992
antérieure CA LYON 30/11/1989

Parties SDC RESIDENCE L'AIGLON / SCI ROUTE DE GENAS
Publication IRC 92 387 NOTE CAPOULADE RL 92 355 SOMM
RDI 92 379

que l'AG avait seulement admis le principe de l'assignation et donné mandat au conseil de gérance pour déterminer la suite ... lui donner et éventuellement la conduire au mieux, mais que l'autorisation d'agir en justice n'avait pas été donnée au syndic..

Commentaire

Nous voulons croire que, par de tels arrêts, la Cour de Cassation veut inciter les syndics à améliorer la précision des procès verbaux. Elle paraît ignorer que la rédaction dépend souvent du président qui tient souvent à une prose déplorable et à l'intervention en toute matière du conseil syndical sympathique mais juridiquement incompétent.



4247
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE SUFFISANCE DE LA RÉOLUTION
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 18/05/1992

Parties SDC 101 RUE SADI CARNOT / STE GET ETANCHEITE
Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire



4284
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE (OUI) EXTENSION A UN AUTRE DÉFENDEUR (NON)



L'autorisation donnée au syndic d'agir en justice contre un défendeur déterminé ne lui permet pas d'étendre l'action à d'autres défendeurs sans une autorisation complémentaire.

Décision CASS CIV 3 09/12/1992
antérieure CA VERSAILLES 02/03/1990

Parties SDC 7 RUE DE LA STATION / SCI DE L'INDUSTRIE
Publication IRC 93 44 NOTE CAPOULADE RDI 93 136
LOY COP AVRIL 93

que la Cour d'Appel a légalement justifié sa décision en retenant souverainement, par une interprétation nécessaire, exclusive de dénaturation, des termes ambigus de la décision de l'assemblée générale que le syndic avait été autorisé à agir seulement à l'encontre de la Sté S.. qui était la gérante de la SCI ..

Commentaire

Décision conforme à la jurisprudence de la Cour de Cassation, qui sauvegarde les intérêts des défendeurs lorsqu'un syndicat de copropriétaires est demandeur. Comme l'indique M. Capoulade, il faut rédiger avec soin les procès verbaux d'assemblée générale.

4306
**ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)

Décision	CASS CIV 3	09/01/1985
antérieure	CA PARIS	12/07/1983

Parties	SDC 37 RUE VIALA / COMPAGNIE FONCIERE EUROPEENNE
Publication	ADM SEPT 85 NOTE GUILLOT

Commentaire

Le syndic avait été autorisé à engager la procédure de première instance. A la suite du jugement, un projet de protocole a été envisagé mais sans suite utile. La Cour estime que l'autorisation initiale permettrait au syndic de suivre sur l'appel.



4307
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ DEMANDE RECONVENTIONNELLE (NON)
DEMANDE PRINCIPALE ABUSIVE



Décision TGI PARIS 18/03/1969

Parties /

Publication AJPI 70 22

Commentaire

L'autorisation n'est pas nécessaire lorsque la demande reconventionnelle est liée à la demande principale dont l'acte caractéristique abusif est invoqué.



4308

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ EXÉCUTION DE SAISIE ARRÊT (NON)



Décision CA VERSAILLES 14 11/01/1988

Parties SDC RESIDENCE MEUDON LE PARC / AUDIOT

Publication ADM JUIN 88

Les charges étant dues par l'associé d'une SCI de construction, le syndic a fait pratiquer saisie arrê't sur les parts sociales en vue de la vente. Le Tribunal avait assimilé cette procédure ... celle de la saisie immobilière pour laquelle l'autorisation préalable de l'assemblée est nécessaire. Cette position n'est pas retenue par la Cour.

Commentaire



4337
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE (OUI) EXTENSION A UN AUTRE DÉFENDEUR (NON)



Décision CASS CIV 3 04/11/1992
antérieure CA PARIS 23 06/06/1990

Parties SDC 7 RUE BERGERE / ABSA
Publication LOY COP FEV 93
RDI 93 136

Attendu qu'ayant retenu qu'aux termes de la résolution [...] l'assemblée générale [...] avait donné son accord pour poursuivre l'action engagée par le syndic [.] contre la SCI promoteur de l'ouvrage, la Cour d'Appel en a exactement déduit que cette décision n'autorisait le syndic à agir que contre cette société.

Commentaire

La Cour de Cassation poursuit son oeuvre en ce domaine, aux dépens dessyndicats de copropriétaires et au profit de ses cocontractants.



4422
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉLÉGATION AU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL
VALIDITÉ (NON) SUBDÉLÉGATION (NON)



L'assemblée général ne peut déléguer au président du conseil syndical le soin d'autoriser le syndic à agir en justice

Décision CA TOULOUSE 1 30/06/1992

Parties SDC RESIDENCE ST SAENS / ELECTRICITE DE FRANCE
Publication RL 93 40 SOMM

Commentaire

Solution évidente. Le conseil syndical doit sa cantonner dans ses attributions.



4437

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE (OUI) MENTION PROMOTEUR INSUFFISANTE



Décision CA PARIS 23 B 25/09/1992

Parties SDC RESIDENCE LES GRANDS ECONDEAUX / BIHR
Publication RDI 93 135

Commentaire

M. Giverdon écrit : on constate que sont de plus en plus précises les directives données en vue des conditions auxquelles doit satisfaire l'autorisation que l'assemblée générale doit donner au syndic pour intenter l'action du syndicat. On ne peut être plus précis. L'état se resserre.



4440
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	24/02/1993
antérieure	CA PAU	27/09/1990

Parties	SDC RESIDENCE LA CHENAIE / L'HARMET
Publication	IRC 93 121 NOTE CAPOULADE LOY COP MAI 93 RL 93 248 RDI 93 273

Commentaire

On doit saluer la tentative de réaction de la Cour d'Appel de Pau con-tre la conception restrictive de la Cour de Cassation dans ce domaine. La Cour de Pau avait relevé que l'assemblée avait bien décidé l'actionet que le syndic tenait de la Loi son pouvoir d'assigner.



4450
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT
FIN DE NON RECEVOIR (NON) IRRÉGULARITÉ DE FOND (OUI)



Le défaut d'autorisation donnée au syndic d'agir en justice n'est pas une fin de non recevoir mais une irrégularité de fond

Décision CA PARIS 16 30/06/1992

Parties SDC 4 RUE DENFERT ROCHEREAU / CALVEZ
Publication LOY COP NOV 92
RDI 92 549 (Sur ce point)

Commentaire

Pour M. Giverdon la fin de non recevoir sanctionne le défaut de droit d'agir. La nullité pour irrégularité de fond sanctionne le défaut de pouvoir du représentant légal.



4474

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ DÉFENSE A RÉFÈRE (NON) APPEL (NON)
AUTORISATION GÉNÉRALE DE DÉFENDRE LA COPROPRIÉTÉ



Décision	CA PARIS 23 B	05/06/1992
antérieure	TGI BOBIGNY (Ref)	13/02/1991

Parties	SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ / MOOS
Publication	D 92 IR 248

Commentaire



4543
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT NULLITÉ DE L'ASSIGNATION
RECEVABILITÉ DE L'ACTION (NON) NULLITÉ DU JUGEMENT



Le défaut d'autorisation donnée au syndic d'agir en justice entraîne la nullité de l'assignation et, celle du jugement

Décision	CA PARIS 16 A	30/06/1992
antérieure	TGI BOBIGNY	15/05/1990

Parties CALVEZ / CIE DES MATERIAUX

Publication ADM MAI 93 SOMM 56

Commentaire



4587

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE (OUI) SUFFISANCE EN L'ESPÈCE



Décision	CASS CIV 3	24/02/1993	Cassation
antérieure	CA AIX	04/12/1990	

Parties	SDC RESIDENCE DOMAINE MAURE VIEIL	/	SCI DOMAINE MAURE VIEIL
Publication			LOY COP MAI 93

Commentaire

La Cour d'Appel avait pris une position particulièrement sévère en déclarant irrecevable l'action malgré la relative précision de la décision d'assemblée, reprenant des décisions précédentes.



4603
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
AUTORISATION POUR UN DÉFENDEUR EXTENSION (NON)



Décision	CASS CIV 3	09/12/1992	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES	02/03/1990	

Parties	SDC 7 RUE DE LA STATION / SCI DE L'INDUSTRIE
Publication	IRC 93 44 NOTE CAPOULADE RDI 93 136 LOY COP AVRIL 93

que la Cour d'Appel a légalement justifié sa décision en retenant souverainement, par une interprétation nécessaire, exclusive de dénaturation, des termes ambigus de la décision de l'assemblée générale que le syndic avait été autorisé à agir seulement à l'encontre de la Sté S.. qui était la gérante de la SCI ..

Commentaire

Décision conforme à la jurisprudence de la Cour de Cassation, qui sauvegarde les intérêts des défendeurs lorsqu'un syndicat de copropriétaires est demandeur. Comme l'indique M. Capoulade, il faut rédiger avec soin les procès verbaux d'assemblée.



4604

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITE (OUI) SUFFISANCE EN L'ESPÈCE



Décision CA PARIS 19 B 09/12/1992

Parties SDC 36 BD ANATOLE FRANCE / STE STIM

Publication LOY COP AVRIL 1993

Commentaire

L'autorisation donnée d'assigner les assureurs des constructeurs suffisait sans qu'il y ait lieu de préciser les noms des compagnies. En soulevant ce moyen, la Compagnie démontre que ce sont bien les défendeurs de mauvaise foi qui bénéficient des solutions jurisprudentielles.



4686
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE ACTION CONTRE ENTREPRENEUR
DÉSORDRES ÉTRANGERS A CEUX VISES VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA VERSAILLES 24/05/1991

Parties SDC RESIDENCE MOTTARET VILLAGE / STE ATEA
Publication LOY COP OCT 93
RDI 93 430

Commentaire

L'autorisation d'action visait un sinistre incendie. La demande avait été étendue à des désordres de toiture.



4687
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
NÉCESSITÉ DE VISER LES MALFAÇONS ALLÉGUÉES



Décision CASS CIV 3 13/07/1993
antérieure CA PARIS 19 16/11/1990

Parties SDC 5 RUE GENERAL LECLERC / MATHIEU
Publication IRC 93 381 NOTE CAPOULADE LOY COP OCT 93
RDI 93 548 NOTE CAPOULADE (*)

l'arr[^]t retient que le syndic a reçu une autorisation très large de l'assemblée générale, visant toute personne éventuellement responsable démontrant la volonté des copropriétaires d'obtenir [...] la réparation qu'en statuant ainsi sans rechercher si les désordres dénoncés dans l'assignation correspondaient ... ceux indiqués dans la délibération ...

Commentaire

On peut apprécier la résistance de certains Cours d'Appel à la sévérité du contrôle suprême ! M. Capoulade fonde celle-ci sur le particularisme du droit de la construction. Or celui-ci vise la précision de l'assignation et non celle de la délibération.



4730
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT
URGENCE (NON) APPRÉCIATION SOUVERAINE DU JUGE



Décision CASS CIV 3 12/05/1993
antérieure CA VERSAILLES 12/07/1991

Parties SDC SEC. RESIDENCE NEUILLY /
Publication JCP 93 ED N 358

Commentaire



4731
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION D'UN DÉFENDEUR SOLIDAIRE
BÉNÉFICE ÉTENDU AU CO DÉFENDEUR SOLIDAIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 12/05/1993
antérieure CA VERSAILLES 12/04/1991

Parties SDC / STE COIBAT

Publication JCP 93 ED N 359

Commentaire

La solution est fondée sur l'art 1203 C Civ interdisant au co débiteur solidaire d'opposer le bénéfice de division. L'un des deux défendeurs n'ayant pas soulevé l'irrecevabilité de la demande du syndicat doit être condamné à payer à celui-ci l'intégralité du préjudice sans qu'une partie puisse demeurer à la charge de la copropriété.



4732
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION D'UN DÉFENDEUR SOLIDAIRE
OBLIGATION POUR L'AUTRE DE PAYER LA TOTALITÉ



Décision CASS CIV 3 12/05/1993
antérieure CA VERSAILLES 12/04/1991

Parties SDC / STE COIBAT

Publication JCP 93 ED N 359

Commentaire

La solution est fondée sur l'art 1203 C Civ interdisant au co débiteur solidaire d'opposer le bénéfice de division. L'un des deux défendeurs n'ayant pas soulevé l'irrecevabilité de la demande du syndicat doit être condamné à payer à celui-ci l'intégralité du préjudice sans qu'une partie puisse demeurer à la charge de la copropriété.



4792
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE DE TROIS SYNDICATS INDÉPENDANTS
INEXISTENCE VALIDITÉ DE L'AUTORISATION (NON)



Décision CASS CIV 3 31/03/1993
antérieure CA DOUAI 20/09/1989

Parties ENSEMBLE IMM ALFRED DE MUSSET / SCIC NORD
Publication RDI 93 270

Commentaire

Trois syndicats indépendants ne peuvent être réunis en une même assemblée pour autoriser leur syndic commun à agir en justice. Une telle assemblée est inexistente. L'autorisation donnée tout aussi inexistente et l'action engagée irrecevable.



4813
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI) EN APPEL (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 04/05/1993

Parties SDC 341 RUE LECOURBE / PARIS LOCATION
Publication RDI 93 432

Commentaire

La solution est pratiquement satisfaisante. On peut se demander commentelle peut se combiner avec la nullité de l'assignation qui est la sanction habituelle du défaut d'habilitation.



4848

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA RENNES

06/10/1993

03/05/1990

Parties

SA GASCHINARD / BEAULANDE

Publication

RDI 93 549 NOTE CAPOULADE

LOY COP DEC 93

Commentaire



4863
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
ACTION EN DÉMOLITION DE CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES
LISTE DES CONTREVENANTS NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 01/10/1993

Parties SDC RESIDENCE SUCHET LIAUTEY / COLTELLONI
Publication LOY COP JANV 94
RDI 94 107

Commentaire

Cette décision, pleine de bon sens, risque d'encourir les foudres de la Cour de Cassation.

4876

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)
QUALITÉ INITIALE INOPÉRANTE (DÉFENSE OU DEMANDE)



Décision CASS CIV 3 15/12/1993
antérieure CA PARIS 17/06/1991

Parties SDC 17 RUE VASCO DE GAMA / ZEHRFUSS
Publication IRC MARS 94 486 NOTE CAPOULADE LOY COP FEB 94

Commentaire

L'incertitude de ce chef est ainsi levée. Le syndic peut relever appel de toute décision judiciaire, quelle qu'ait été la qualité du syndicat en première instance.



4895
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)
QUALITÉ INITIALE INOPÉRANTE (DÉFENSE OU DEMANDE)



Décision CASS CIV 3 15/12/1993

Parties SDC RESIDENCE LES ALMADIES / ZEHRFUSS

Publication IRC 94 486 NOTE CAPOULADE

Mais attendu que l'article 55 du décret du 17 Mars 1967 n'exige pas que pour interjeter appel, le syndic soit autorisé par l'assemblée générale, que le syndicat ait été demandeur ou défendeur en première instance

Commentaire

La jurisprudence se trouve ainsi solidement fixée.



4918
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION D'AGIR EN RÉFÉRÉ
EXTENSION IMPLICITE A UNE ACTION AU FOND (NON)



Décision	CA VERSAILLES 4	18/06/1993
antérieure	TGI NANTERRE 7	26/03/1991

Parties	SDC 22 RUE MORERE / SCI 15 RD POINT VICTOR HUGO
Publication	ADM FEV 93 NOTE DUNES (*)

Commentaire

Voir la note de M. DUNES qui explicite les controverses doctrinales encette matière.



4980

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)
QUALITÉ INITIALE INOPÉRANTE (DÉFENSE OU DEMANDE)



Décision	CA PARIS 23 A	13/10/1993
antérieure	TGI MELUN	07/04/1992

Parties	SDC RESIDENCE CAGNES CAMARGUE / DAVANNE
Publication	ADM JANV 94 NOTE DUNES

Commentaire

M. Dunes rappelle fort opportunément l'opinion de M.Guillot : l'art D55 ne s'explique que par un ordre public de protection de l'intérêt privé des copropriétaires et non par un ordre public général dont les tiers pourraient se prévaloir.



4983
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision CA VERSAILLES (SOL.) 21/06/1993

Parties SDC 91 RUE DE LOURMEL / SCP PATECH
Publication ADM JANV 94 56

Commentaire

L'intérêt de cette décision est lié à la qualité de la juridiction qu'il a rendue : Cour de Versailles en Audience Solennelle. Nous n'en contestons pas moins vigoureusement la solution adoptée.



4998

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RECOUVREMENT DE CRÉANCE (NON)
PORTÉE TOUTE CRÉANCE RÉPÉTITION DE L'INDU



Décision	CASS CIV 3	16/02/1994
antérieure	CA GRENOBLE	17/12/1991

Parties	SDC RESIDENCE ANTHALA B / SCI DOMAINE DU PUY
Publication	ADM JUIN 94

que la Cour d'appel ayant répondu aux conclusions et retenu, par un motif non critiqué, que l'action du syndicat secondaire s'analysait en une action en répétition de l'indu, l'arrêt, par ces motifs, le premier de pur droits substitués ... ceux de la Cour d'Appel, se trouve légalement justifié

Commentaire

Me Bouyeure fait remarquer que la production en cas de redressement judiciaire ou liquidation est considérée comme une action et peut donc nécessiter une autorisation d'ester.



4999

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ RÉFÉRÉ PROVISION (NON)
APPEL DE FONDS POUR TRAVAUX



Décision	CA PARIS 23 B	03/12/1993
antérieure	TGI PARIS REF	08/01/1993

Parties GUITTEREZ / OSSANA

Publication ADM JUIN 94 54

Commentaire



5000
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)
OMISSION DE COMPTE RENDU A L'ASSEMBLÉE INOPÉRANTE



Décision	CA PARIS 23 B	11/02/1994
antérieure	TGI PARIS 8 1	30/06/1992

Parties	SDC 15 RUE BELHOMME / RIAHLI	
Publication		ADM JUIN 94 54

Commentaire



5030
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
INTRODUCTION DE L'INSTANCE
POURSUITE DE L'ACTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/06/1994
antérieure CA AIX 16/12/1991

Parties SDC RESIDENCE LES CALANQUES D'OR / SCI LES CALANQUES D'OR
Publication ADM DEC 94 NOTE BOUYEURE LOY COP OCT 94
RDI 94 502

Commentaire

Il y avait bien longtemps que la Cour de Cassation n'avait accordé une certaine extensivité à l'habilitation judiciaire donnée au syndic. Selon M. Capoulade (RDI) cette interprétation serait étendue à l'appel en cause d'autres défendeurs.



5085
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision	CASS CIV 3	10/05/1994
antérieure	CA DOUAI	24/06/1992

Parties	SDC RESIDENCE EUROPA III / BETAZ
Publication	LOY COP AOUT 94

Commentaire

Jurisprudence constante



5086

**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (DÉLÉGATION AU) (DÉCISION DÉFINITIVE)
DÉCISION DU CONSEIL (ABSENCE DE) AUTORISATION (NON)



Décision CASS CIV 3 10/05/1994
antérieure CA DOUAI 18/05/1992

Parties SDC RESIDENCE ASTROLABE ALBATROS / SA DOMAINE D'HARDELOT
Publication LOY COP AOUT 94
RDI 94 502

Commentaire



5164
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)
QUALITÉ INITIALE INOPÉRANTE (DÉFENSE OU DEMANDE)



Décision CASS CIV 3 05/10/1994

Parties SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ / MOOS

Publication RDI 94 703 RL 95 31 SOMM
LOY COP JANV 95

Commentaire



5165
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ APPEL (NON)
OMISSION DE COMPTE RENDU A L'ASSEMBLÉE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 05/10/1994

Parties SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ / MOOS
Publication RL 95 31 SOMM
RDI 94 703

Commentaire

Confirmation de position. Voir fiche 5123.



5200
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
VICES POSTÉRIEURS A L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision	CASS CIV 3	22/11/1994
antérieure	CA PARIS 23 A	23/11/1992

Parties	SDC 16 RUE ST MAUR / SCEMAMA	
Publication		LOY COP MARS 95

Commentaire



5291
**

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITÉ (NON) LISTE DES CONTREVENANTS (NON)



Décision CA PARIS 23 01/10/1993

Parties SDC RESIDENCE SUCHET LIAUTEY / COLTELLONI
Publication LOY COP JANV 94
RDI 94 107

Commentaire

Cette décision, pleine de bon sens, risque d'encourir les foudres de la Cour de Cassation.



5307

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ (OUI) DÉFAUT DE POUVOIR DU SYNDIC
HABILITATION PAR ART L 18 (NON)



Décision CA PARIS 19 16/03/1995

Parties SDC RESIDENCE AQUITAINE / STE SEMICLE
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire

Il est rare de trouver trace de la remise en cause des dispositions de l'art R 55. On ne peut qu'approuver cette tentative même vouée à l'échec ici constaté.



5309
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION D'UN DÉFENDEUR
BÉNÉFICE ÉTENDU AUX AUTRES DÉFENDEURS (NON)



Décision CASS CIV 3 08/03/1995
antérieure CA VERSAILLES 13/03/1992

Parties SDC RESIDENCE LES TERRASSES / SOCOTEC
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire

Cf position identique dans l'arrêt du 14/11/91 (Fiche 4089). Le syndicdépourvu de pouvoir à l'égard d'un défendeur le conserve à l'égard de ceux qui n'ont pas soulevé l'exception.



5350
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION DONNÉE A UN AVOCAT
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 05/04/1995

Parties SDC RESIDENCE LE CLAIRVAL / STE BEAL
Publication LOY COP juillet 1995 347 RDI 95 596
ADM Août 1995 46 Note Bouyeure

Commentaire



5351
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION INITIALE COMMUNICATION EN APPEL
OBLIGATION ART 132 NCPC



Décision CASS CIV 3 04/05/1995

Parties SDC 3bis PASSAGE DU CLOS / PENNES
Publication D 1998 Somm 77 RDI 95 597

Commentaire

La communication de l'autorisation initiale peut être demandée en cau-se d'appel.



5363
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITÉ (NON) DÉTERMINATION DE LA QUALITÉ SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 19/07/1995
antérieure CA PARIS 23 B 01/10/1993

Parties SDC RESIDENCE SUCHET / COLLELLONI
Publication ADM octobre 1995 32 Note Bouyeure BULL CNAB IDF NOV 95
LOY COP NOV 95

Commentaire

Il suffit de préciser que le syndic pourra assigner tous les copropriétaires ayant commis une infraction déterminée et précisée.



5385
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITÉ (OUI) SUFFISANCE (NON) VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 28/06/1995
antérieure CA VERSAILLES 02/12/1992

Parties SDC RESIDENCE LA VILLE AU BOIS / CIE SIS ASSURANCES
Publication LOY COP NOV 95
RDI 95 784

Commentaire

Le syndic était mandaté pour une procédure destinée à remédier à tous les désordres signalés dans la copropriété, notamment ceux relevant de la garantie décennale. Nouvelle démonstration de la véritable incapacité judiciaire qui frappe le syndicat !



5434
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE
NÉCESSITÉ DE VISER L'OBJET PRÉCIS DE LA DEMANDE



Décision CASS CIV 3 11/01/1995
antérieure CA AIX 09/11/1992

Parties SDC RESIDENCE DE L'ARPEGE / SCI LES AIGUES DOUCES
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire



5456
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION D'AGIR EN RÉFÉRÉ
EXTENSION IMPLICITE A UNE ACTION AU FOND (NON)



Décision	CASS CIV 3	12/10/1994
antérieure	CA AIX	11/03/1992

Parties	SDC RESIDENCE LES SORBIERS II / SAUVAGE
Publication	LOY COP FEV 95

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER



Décision CA PARIS 23 A 09/09/1999

Parties SDC RESIDENCE CLEMENT MAROT / STE HLM LE HUREPOIX
Publication DPGI Bull Janv 2000

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INDICATION DES DÉSORDRES (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 20/07/1999

Parties SDC RÉSIDENCE LES ORMEAUX / SAVEM
Publication RDI 1999 4 689

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE TERMES GÉNÉRAUX
SUFFISANCE (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/03/1980

Parties /
Publication JCP E1980 Ed G IV 214

Commentaire



5729

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 30/11/1988
antérieure CA RENNES 03/09/1986

Parties SDC 80 RUE D'AUTRAIN / LE POLLES
Publication LOY COP février 1989 99 ADM AOUT 89 NOTE GUILLOT
RDI 89 3 383 RL 89 77

Commentaire



5730

*

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR
NÉCESSITÉ (OUI) AUTORISATION PRÉVENTIVE VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 06/02/1990

Parties SDC 64 RUE ARCHEREAU / SCI ILE DE FLANDRES
Publication RDI 1990 2 255 Note Giverdon ADM JAN 91 NOTE GUILLOT

L'assemblée du 26 juin 1978 avait voté une résolution destinée à éviter la nécessité de convoquer une assemblée spéciale en cas de problèmes relatifs à la construction de l'immeuble. La résolution donnait au conseil syndical et au syndic l'autorisation d'engager toute procédure à l'encontre du maître d'oeuvre, du maître d'ouvrage et des entreprises concernées, suite à malfaçons, manque de finition ou à l'absence du respect du cahier des prescriptions spéciales.

> Le procès verbal comportait en préambule à la résolution adoptée la mention : Le syndic indique qu'il ne s'agit nullement d'engager des procédures à l'encontre des parties mais d'éviter la convocation d'une assemblée spéciale pour obtenir la dite autorisation, si un ou plusieurs problèmes urgents se présentaient en cours d'exercice

Commentaire

Le syndic ne peut donc, en particulier, être autorisé préventivement à engager des procédures pour infraction au règlement de copropriété qui se produiraient pendant la durée de l'exercice. L'incapacité judiciaire du syndicat s'aggrave chaque jour.

> C'était une mesure de sage gestion. Le fait qu'elle supposait une autorisation donnée pour remédier à des dommages non encore apparus n'amoindrissait pas la valeur de la décision prise par les copropriétaires qui sont libres d'exprimer leur volonté comme ils l'entendent. C'est la procédure à engager contre les constructeurs, et plus particulièrement l'exploit introductif d'instance, qui doit comporter les précisions relatives aux dégradations alléguées.



5731
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 2

15/12/1986

Parties

/

Publication

Bull civ II 190 p 129

Commentaire



5732

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

20/05/1988

Parties /

Publication RDI 1988 504

Commentaire



5733
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT SURSIS A STATUER ORDONNÉ JUSQU'À AUTORISATION
VALIDITÉ (OUI) ÉVOCATION PAR LA COUR D'APPEL (OUI)



Décision CASS CIV 3 01/03/1983

Parties /

Publication

ADM DEC 83 Note Guillot

Dans cette instance le Tribunal avait ordonné un sursis a statuer jusqu'à régularisation de l'autorisation. La Cour d'Appel avait ensuite évoqué l'ensemble de l'affaire.

Commentaire



5734

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE DEMANDE DE RÉPARATION DE DÉSORDRES
VALIDITÉ (NON) AUTORISATION (NON) RECEVABILITÉ (NON)



L'autorisation au syndic d'agir en justice ne peut résulter d'une demande de réparation de désordres de construction formulée par l'assemblée générale. Elle exige un vote explicite à cet effet.

Décision
antérieure

CASS CIV 3	31/01/1996	Cassation
CA PARIS 19 A	19/05/1993	

Parties	SCIC ÎLE DE FRANCE / STE DALLA VERA
Publication	LOY COP mai 1996 242 JURISDATA 000351

Pour rejeter l'irrégularité de fond tirée du défaut de pouvoir du syndic, invoquée par la société Atitec et son assureur, et déclarer le syndicat des copropriétaires recevable en son action, l'arrêt retient que l'autorisation d'agir impliquant nécessairement l'habilitation du syndic à cette fin a été approuvée à la majorité par l'assemblée générale du 27 juin 1985.

En statuant ainsi, alors que la décision de l'assemblée doit expressément résulter d'un vote et que le seul accord donné à une demande en réparation de désordres affectant le réseau d'assainissement ne constitue pas un vote autorisant le syndic à agir en justice, la Cour d'Appel a violé les articles 18 de la loi et 55 du décret

Commentaire



5735
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE (ACCORD DE PRINCIPE SUR MISE EN OEUVRE D'UNE PROCÉDURE)
SUFFISANCE (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	11/02/1998	Rejet
antérieure	CA RENNES	11/01/1996	

Parties	SDC PARC DES BOIS / SCIC RÉSIDENCES PARC DES BOIS
Publication	RDI 1998 299

Commentaire

> Même si l'on est porté à interpréter largement les décisions prises en assemblée générale, et ce dans l'intérêt des copropriétaires, on doit admettre l'ambiguïté de nombreuses résolutions. Les copropriétaires ont souvent du mal à prendre des décisions, et il n'est pas toujours facile pour le syndic de les y pousser. M. Capoulade a donc raison de rappeler qu'une décision doit être explicite, au moins en ce qui concerne l'engagement d'une procédure. Autre chose est l'éventuelle imprécision de la nature de la procédure, qui peut dépendre de la consultation d'un avocat et de la description des désordres, qui peut dépendre de l'intervention d'un architecte conseil. Mais la décision d'agir en justice doit ressortir clairement des délibérations et être susceptible de recevoir une efficacité juridique.

> Les copropriétaires, qui sont informés par certaines organisations sur des points de moindre importance, sans être négligeables, devraient être clairement avertis sur ce point.



5736
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT DÉCISION IMPLICITE DE L'ASSEMBLÉE (NON)
APPROBATION PÉRIODIQUE DE L'ACTION DU SYNDIC INOPERANTE



L'approbation périodique de l'action menée par le syndic par les assemblées ne peut constituer une décision implicite se substituant à l'autorisation d'agir dont le syndicat ne peut justifier la réalité.

Décision CASS CIV 3 21/02/1995 Rejet

Parties SDC RÉSIDENCE SAINT JULIEN / SEMICLE

Publication RDI 1995 384 Note Capoulade

La Cour d'Appel a légalement justifié sa décision en retenant que si plusieurs procès verbaux des différentes assemblées générales des copropriétaires mentionnaient l'action en justice en cours et l'état de la procédure engagée, aucun de ces documents ne faisaient expressément référence à l'autorisation donnée au syndic d'agir en justice et que les termes de la résolution votée par l'assemblée générale ne faisait nullement apparaître une manifestation de sa volonté de ratifier l'action engagée par celui ci.

Commentaire

> M. Capoulade fait remarquer que, sans tomber dans un formalisme étroit, encore faut-il qu'il résulte expressément d'un procès verbal que l'assemblée générale a autorisé le syndic à agir en justice, observation étant faite que la volonté de ratifier doit être exprimée sans équivoque et la décisions purger toutes les irrégularités antérieures.

> On peut supposer que les procès verbaux dont s'agit comportent l'approbation des comptes du syndic dans lesquels figuraient (cf. l'arrêt de la Cour d'Appel) les frais exposés pour la procédure et qu'au surplus quitus a été donné au syndic compte tenu des rapports sur l'évolution de la procédure qu'il faisait manifestement. Sans méconnaître qu'il eut été préférable de disposer d'une autorisation en bonne et due forme, peut on nier en l'espèce qu'une disposition protectrice des intérêts des copropriétaires se retourne contre eux avec une singulière vigueur ?



5737

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU SYNDIC
NÉCESSITÉ (NON)



Décision

CASS CIV

27/03/1996

Parties

/

Publication

LOY COP juin 1996 285

RDI 1996 281

Commentaire



5738

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION DONNÉE AU CONSEIL SYNDICAL
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

17/05/1991

Parties

/

Publication

IRC sept 1992 275 Note Capoulade

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION DONNÉE AU PRÉSIDENT DU SYNDICAT
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 09/12/1998

Parties /
Publication AJDI 1999 231 Note Giverdon

Commentaire



5740
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PREUVE DE L'AUTORISATION PRODUCTION DU PROCÈS VERBAL
OBLIGATION ART 132 NCPC



Décision CASS CIV 3 04/05/1995

Parties SDC 3bis PASSAGE DU CLOS / PENNES
Publication D 1998 Somm 77 RDI 95 597

Commentaire

La communication de l'autorisation initiale peut être demandée en cau-se d'appel.



5741
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IRRÉGULARITÉ NON SIGNALÉE ÉNONCIATION DES DÉSORDRES
RESPONSABILITÉ DE L'AVOCAT



Décision CA PARIS 1 A 30/09/1997

Parties SDC LES GRANDS ECONDEAUX / X

Publication RDI 1998 300 Note Capoulade

Considérant qu'étant nécessairement informés, comme praticiens du droit, de la tendance jurisprudentielle faisant une application stricte des dispositions réglementaires ci dessus rappelées, les trois avocats nommés ne pouvaient ignorer combien grand était le risque, en dépit des critiques doctrinales suscitées par cette jurisprudence, de voir les défendeurs soulever l'irrecevabilité de la demande pour défaut d'habilitation du syndic ; que dès lors la prudence la plus élémentaire leur commandait, en raison de l'imprécision de la formulation qui ne pouvait échapper à un lecteur normalement attentif, d'appeler l'attention du syndic et de leurs clients sur cette lacune et, dès lors que le délai d'exercice de l'action en garantie décennale n'était pas expiré, de leur conseiller de provoquer la tenue de nouvelles assemblées générales en vue d'une régularisation.

Commentaire

> On ne pouvait mieux exprimer une telle évidence !



5742

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE
DÉSORDRES DE CONSTRUCTION



Décision CASS CIV 3 04/12/1996

Parties

/

Publication

LOY COP fev 1997 54
ADM avril 1997 47 Note Bouyeure

JCP G 1997 II 22788 Note Djigo
RDI 1997 137 Note Capoulade

Commentaire



5743

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Décision

CASS CIV 3

07/05/1997

Parties

/

Publication

RDI 1997 492 Note Capoulade

Commentaire



ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Décision CASS CIV 3 22/05/1997

Parties /

Publication AJPI 1997 1078 Note Capoulade

LOY COP déc 1997 366 Note Vigneron

Commentaire



5745
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
ÉNUMÉRATION DES MALFAÇONS ET GRIEFS DÉFAUT D'INDICATION
VALIDITÉ DE L'AUTORISATION DONNÉE (NON) RECEVABILITÉ (NON)



L'autorisation d'agir en justice contre les constructeurs donnée au syndic doit comporter l'énumération des malfaçons, non-finitions et non-conformités alléguées.

Décision	CASS CIV 3	19/11/1997	Rejet
antérieure	CA MONTPELLIER	28/11/1995	

Parties	SDC RÉSIDENCE NAUTIDES / SCI NAUTICA
Publication	LOY COP Fev 1998 45

Commentaire

> L'arrêt vise les articles D 55, 114 et 117 NCPC.

> On trouve ici un nouvel exemple de nullité d'autorisations d'agir en justice, contre des constructeurs, données par des assemblées générales tenues en juillet et août 1979 alors qu'apparemment des rapports d'expertise faisaient apparaître la réalité des griefs allégués. Du point de vue des exigences particulières du droit de la construction, la procédure était régulière dans la mesure où les griefs étaient bien énumérés dans les assignations.

> Est-il besoin d'insister sur les préjudices injustes ainsi causés aux syndicats pour le plus grand profit des constructeurs et de leurs assureurs.



5746

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Décision CASS CIV 3 03/12/1997

Parties /
Publication RDI 1998 140

Commentaire



5747

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INDICATION DES DÉSORDRES (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 26/11/1997 Infirmation

Parties SDC RESIDENCE DE L'ORME CORDELIER / STE LES MACONS PARISIENS

Publication LOY COP aveil 1998 103

Commentaire



5748

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Décision CA PARIS 19 B 05/03/1998

Parties SDC LA CORNICHE II / LOPEZ
Publication LOY COP juil 1998 200

Commentaire



5749
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE DÉSORDRES POSTÉRIEURS A L'AUTORISATION
AUTORISATION COMPLÉMENTAIRE NÉCESSAIRE RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	17/07/1996	Rejet
antérieure	CA COLMAR 1	05/04/1994	

Parties	SDC 34 RUE ERWIN / JANEX	
Publication	LOY COP oct. 1996 410 AJPI 1996 1021 Note Guitard	RDI 1996 617

Commentaire



5782
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
ACTION CONTRE CONSTRUCTEURS RECEVABILITÉ (NON)
DÉFAUT D'INDICATION DES DÉSORDRES ET DES INTERVENANTS MIS EN CAUSE



L'autorisation d'ester donnée au syndic doit comporter l'énonciation précise des désordres allégués contre les constructeurs et la désignation claire des intervenants mis en cause

Décision CA PARIS 19 A 22/10/1997 Infirmer

Parties SDC 111 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE / STE SELF

Publication LOY COP janv. 1998 17

Considérant qu'aux termes de la sixième résolution de l'assemblée générale susvisée il est énoncé qu'après avoir entendu l'architecte de l'immeuble commenter une note qui leur aurait été adressée en même temps que la convocation, les copropriétaires : décident à la majorité de 4386/10000 d'introduire une action en garantie décennale, en assignant soit dans le but d'interrompre le délai de la garantie en cours, ou en assignant au fond devant le TGI de Paris ; à cet effet tous pouvoirs sont données au syndic en fonction des conseils de l'avocat que va choisir la copropriété

Considérant que ni les informations ultérieurement données aux copropriétaires sur les désordres et troubles faisant l'objet de la procédure, ni les précisions contenues du reste essentiellement dans l'assignation en référé ultérieures à cette délibération de l'assemblée générale n'ont pu remplacer l'indication qui devait figurer à cet égard dans l'habilitation préalable donnée par cette assemblée générale au syndic d'agir au nom du syndicat; que l'autorisation devait en outre être délivrée non seulement en vue d'un objet déterminé, mais à l'encontre d'intervenants clairement désignés ce qui n'a pas été davantage le cas en l'espèce;

Considérant que les prescriptions impératives de l'article D 55 n'ont pas été respectées; que c'est donc à tort que le tribunal, sans du reste formuler la moindre motivation, ni donner de réponse au moyen soulevé à cet égard, comme rappelé ci dessus, par l'architecte et la SMABTP, a déclaré le syndic régulièrement habilité à agir en justice.

Commentaire

> Cette décision présente l'intérêt d'exposer une situation courante et de statuer sur une résolution qui autorisait sans nul doute le syndic à agir en justice et précisait l'objet de l'action : faire jouer la garantie décennale et interrompre son délai de prescription. On cherche vainement dans l'article D 55 les prescriptions visées par la Cour d'appel. On ne les trouve que dans un ensemble jurisprudentiel particulièrement favorable aux constructeurs et à leurs assureurs, principaux bénéficiaires d'interventions judiciaires qui ne sauraient relever de l'interprétation d'un texte qui, à cet égard, n'existe pas. Le juge se fait ainsi législateur alors que le Parlement s'est explicitement réservé la détermination des pouvoirs du syndic, laissant seulement au pouvoir réglementaire la possibilité d'en déterminer les modalités d'application, lesquelles ne comportent aucune des prescriptions invoquées. Le juge se fait encore protecteur d'intérêts puissants au détriment de justiciables dont rien ne laisse présumer le caractère fantaisiste ou malicieux des actions.

> On ne saurait même, en l'espèce, invoquer la légèreté outrancière de certaines résolutions de ce type. Il est même précisé que le syndic a respecté l'obligation de rendre compte incluse en l'article D 55 par le décret du 9 juin 1986, obligation dont la violation n'est, quant à elle, pas sanctionnée par la jurisprudence.

> Le droit de la construction exige légitimement de préciser dans l'assignation les vices allégués. C'est à ce niveau que peut intervenir le contrôle du juge. Quant aux défendeurs, ils disposent des moyens usuels de défense et peuvent, le cas échéant, faire sanctionner le caractère éventuellement abusif de l'action syndicale.



5783
a

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION D'AGIR EN RÉFÉRÉ
EXTENSION IMPLICITE A UNE ACTION AU FOND (NON)



L'autorisation donnée au syndic d'agir en référé ne s'étend pas à une action au fond ultérieure.

Décision CA PARIS 23 A 29/10/1997

Parties SDC 5 RUE DE L'ABREUVOIR / PELE

Publication LOY COP janv. 1998 17

Commentaire

> On assimile trop facilement l'autorisation d'agir en référé demandée par le syndic à la manifestation d'un souci inutile de respecter alors les dispositions de l'article D 55. Si celui-ci n'existait pas, les syndics n'en demanderaient pas moins, dans de nombreux cas, l'autorisation d'engager une action judiciaire.

> En l'état, il faut noter que l'autorisation d'agir en référé n'implique pas, aux yeux de la jurisprudence, celle d'agir au fond. Il est au moins nécessaire de faire ratifier l'initiative ainsi prise.



5840
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ LIQUIDATION D'ASTREINTE (OUI)
MISE EN ŒUVRE DE VOIE D'EXÉCUTION FORCÉE (NON)



Le syndic ne peut, sans autorisation préalable de l'assemblée, agir en liquidation d'une astreinte prononcée au profit du syndicat.

Décision	CASS CIV 3	20/12/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS	04/03/1999	

Parties SDC RÉSIDENCE JULES ROMAINS / BENATTAR

Publication

Mais attendu qu'ayant relevé que le syndicat (sic) ne contestait pas être dépourvu d'une autorisation de l'assemblée générale concernant l'action engagée à l'encontre de M. Benattar, la cour d'appel, qui a retenu à bon droit que l'action en liquidation d'astreinte ne constituait pas une mise en oeuvre de voies d'exécution forcée permettant au syndic d'agir sans autorisation préalable, en a exactement déduit que l'action du syndicat était irrecevable

Commentaire

> En l'espèce, le défendeur avait été condamné à prendre "quelques mesures". Il s'agissait donc d'une obligation de faire. Il est bien certain que le jeu des astreintes peut aboutir à des condamnations financières très importantes. Le syndicat, ayant finalement obtenu satisfaction, peut être enclin, dans certains cas, à adoucir le péage pour sauvegarder la sérénité de la vie syndicale. Dès lors, il peut être opportun que le syndic ne manifeste pas un trop grand empressement à exécuter de son propre chef une décision qui pourra justifier une rémunération particulière.

> Vue sous cet angle, la décision doit être approuvée sans réserve. Au demeurant, compte tenu des textes applicables, elle est juridiquement fondée.

5842
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ LIQUIDATION D'ASTREINTE (OUI)
MISE EN ŒUVRE DE VOIE D'EXÉCUTION FORCÉE (NON)



L'action syndicale en liquidation d'astreinte ne peut être exercée par le syndic sans autorisation préalable de l'assemblée

Décision TGI NANTERRE 17/11/1998

Parties /
Publication Administrer fév 1999 65 note Bouyeure

Commentaire

> Avant d'examiner le fondement juridique de cette position, on ne peut qu'attirer l'attention sur cette nouvelle complication pratique imposée aux copropriétés. Dans une copropriété importante, il sera nécessaire soit d'attendre l'assemblée annuelle soit de convoquer une assemblée spéciale, dont le coût n'est pas négligeable. Encore est-il heureux que la majorité simple y suffise.

> On pouvait penser que la demande en liquidation d'astreinte était une suite logique de la décision qui l'avait prononcée, ce qui a d'ailleurs été jugée par la Cour d'appel de Paris (22/01/98).



6054
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR DÉTERMINATION CATÉGORIELLE
ACTION CONTRE CONSTRUCTEURS SUFFISANCE (OUI)



L'assemblée ayant habilité, sans restriction, le syndic à agir contre les constructeurs, il a pouvoir de mettre en cause toutes les personnes ayant participé à l'opération de construction et leurs assureurs.

Décision CA PARIS 23 A 28/06/2000 Infirmer

Parties SDC RÉSIDENCE LE MILLÉSIME / SCI CHARENTON BERCY

Publication LOY COP février 2001 45

Et en ce qui concerne la désignation des personnes à assigner, l'autorisation donnée par l'assemblée générale au syndic d'agir en justice à l'encontre des constructeurs valant, à défaut de décision limitant les pouvoirs de ce mandataire, à l'égard de l'ensemble des personnes concernées par l'obligation de garantie et notamment des assureurs, le jugement doit être réformé en ce qu'il a, à tort, - sous réserve de ce qui sera jugé sur le point de savoir si les autorisations ou ratifications ont été données dans le délai de l'action, ce chef de litige étant réservé, jugé les prétentions du syndicat irrecevables faute d'autorisation donnée au syndic d'agir en justice au nom du syndicat

Commentaire

> Nous appellerons "détermination catégorielle" cette délimitation du domaine d'action ouvert au syndic par la décision d'assemblée. L'arrêt, frappé au coin du bon sens, élimine en quelques lignes des années de controverses oiseuses. On se prend même à rêver qu'il s'agit d'un arrêt de la Cour de Cassation. Pour apprécier l'habilitation du syndic à l'égard de chacune des parties, les critères sont simples :

Le syndicat souhaite obtenir réparation de malfaçons et bénéficier des garanties d'usage.

Il donne pouvoir au syndic d'assigner les constructeurs. Ce mode de détermination permet le contrôle judiciaire de l'action du syndic et l'extension de la demande à tous ceux qui entrent dans cette catégorie.

La Cour donne un coup de pouce pour assurer l'efficacité de l'action en intégrant les assureurs concernés. Il serait préférable, reconnaissons le, de faire également figurer cette catégorie dans la résolution.

Elle constate que l'assemblée n'a limité en rien les pouvoirs du syndic et en déduit que le syndic a été pleinement autorisé à agir, contrairement à l'appréciation étroite et tatillonne du tribunal.

Le rôle du syndic est reconnu dans sa plénitude. Il a besoin d'une autorisation mais il conserve la liberté d'agir en fonction des nécessités du litige, à charge d'en rendre compte à son mandant, qui, seul, bénéficie de la protection résultant de l'article 55 du décret.

On ne pouvait mieux dire et mieux faire dans l'intérêt de l'institution et de la justice.

6105
aa**ACTION SYNDICALE**
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION PRÉVENTIVE
VALIDITÉ (NON)

L'assemblée ne peut donner au syndic à titre préventif une autorisation d'agir en justice, a fortiori si elle ne précise pas l'objet d'une telle action.

Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997 Confirmation

Parties SDC 138 AV DU GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU

Publication LOY COP février 1998 45 2°

Commentaire

- > Dans une situation particulièrement conflictuelle, une assemblée générale, après avoir donné au syndic différentes autorisations d'agir en justice, lui avait donné en outre l'autorisation "d'introduire toute action généralement quelconque qui se révélerait nécessaire en complément de celles ci dessus autorisées"
- > On peut admettre que cette résolution ne répondait pas aux exigences de l'article D 55.
- > On peut comparer cette décision à celles qui ont pu être rendues pour la poursuite d'infractions précises aux dispositions du règlement de copropriété.



6129
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
SUFFISANCE (NON) TERMES GÉNÉRAUX ET VAGUES
RATIFICATION ULTÉRIEURE POSSIBILITÉ (OUI)



Une autorisation d'agir en justice donnée en termes généraux et vagues peut être régularisée par une nouvelle décision (donnée avant extinction du délai de prescription)

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23 B

16/05/2001

25/02/1999

Cassation



Parties SDC RÉSIDENCE LES LOUISIANES II / STE NORD FRANCE BOUTONNAT

Publication

Mais attendu qu'ayant retenu qu'il importait peu que l'autorisation donnée au syndic par l'assemblée générale des copropriétaires le 27 mai 1991 ait été faite en termes généraux et vagues et que celle du 11 avril 1995 ne vise pas nommément la société Socotec dès lors que celle du 29 octobre 1997 était particulièrement détaillée, qu'elle précisait chacune des parties que le syndicat des copropriétaires autorisait à mettre en cause, ainsi que les dommages dont il entendait poursuivre la réparation, la cour d'appel, répondant aux conclusions prétendument délaissées, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Commentaire

- > On peut tirer de cette nouvelle décision la confirmation d'un enseignement : l'insuffisance de l'autorisation initiale n'a pas pour conséquence la nullité de l'assignation. C'est à la date de clôture de l'instruction procédurale devant le Tribunal que le syndic doit être pourvu d'une autorisation régulière et suffisante.
- > La question peut se poser de manière différente au sujet de la qualité de syndic à la date de l'assignation.



6170
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
ORDRE DU JOUR ÉVOQUANT DES DÉSORDRES SANS PRÉCISIONS
RAPPORT TECHNIQUE A L'ASSEMBLÉE SUFFISANCE (OUI)



En présence d'un ordre du jour visant des "désordres immobiliers", la présentation à l'assemblée d'un rapport technique détaillé comble l'insuffisance de l'information préalable

Décision	CASS CIV 3	12/12/2001	Rejet
antérieure	CA AIX	29/10/1998	

Parties SDC RÉSIDENCE LE VENDÔME / BLANC

Publication LOY COP mars 2002 75

Ayant constaté que l'ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétaires comportait l'autorisation à donner au syndic pour ester en justice au fond pour des désordres immobiliers et souverainement relevé que la rubrique "affaire décennale et malfaçons" du rapport d'activité présenté par le syndic, en cours de séance, informait les copropriétaires de l'existence de désordres consécutifs à la corrosion des tuyauteries d'eau chaude et que l'autorisation avait été donnée au vu de ce rapport mentionnant expressément la corrosion des canalisations, une cour d'appel a pu en déduire que l'autorisation litigieuse donnée au syndic l'avait été pour la réparation de ces désordres.

Commentaire

> Si l'on s'en tient au cadre traditionnel et strict de l'application des dispositions de l'article D 55 par la jurisprudence, l'information préalable fournie par la convocation et se bornant à viser des désordres immobiliers pouvait paraître insuffisante.

> La solution admise ici par la Cour de Cassation ne peut que satisfaire les partisans d'une interprétation très libérale de ces dispositions. C'est aux copropriétaires qu'il appartient d'apprécier s'ils ont été suffisamment informés pour prendre la décision d'autoriser le syndic à agir en justice.

> L'exigence d'une absolue précision concerne l'assignation elle-même et l'appréciation de la suffisance relève alors du droit de la construction et non du droit de la copropriété. C'est à ce stade que les défendeurs peuvent opposer le caractère imprécis de la demande et leurs exceptions sont parfaitement justifiées s'ils ne sont pas mis en mesure de se défendre utilement faute de connaître les griefs portés contre eux.

> Il faut espérer que la Cour de Cassation persévérera dans cette voie qui a l'avantage de joindre au bon sens le strict respect des dispositions de l'article D 55



6214
aaa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION D'AGIR CONTRE LE CONSTRUCTEUR
PORTÉE ACTION CONTRE SON ASSUREUR (OUI)



L'autorisation donnée au syndic d'agir contre le constructeur s'étend à une action contre son assureur

Décision	CASS CIV 3	20/06/2001	Cassation
antérieure	CA AIX	02/09/1999	

Parties SDC RÉSIDENCE LE PRADO / SMABTP

Publication

Commentaire



6330
aa

COPRO

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER SUFFISANCE (OUI)
IDENTIFICATION DU DÉFENDEUR ASSUREUR DO ET CONSTRUCTEURS
EXTENSION A TOUS RESPONSABLES DÉSIGNÉS PAR EXPERTISE (OUI)



L'autorisation d'ester visant une action contre l'assureur D.O et les constructeurs est valable à l'égard de tous les responsables défendeurs énoncés dans une expertise.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA MONTPELLIER

29/01/2003

09/11/2000

Cassation

Parties

/

Publication

L'article 55 du décret du 17 mars 1967 n'exigeant pas que l'autorisation donnée par l'assemblée générale des copropriétaires au syndic pour agir en justice précise l'identité des personnes devant être assignées, une autorisation de l'assemblée d'agir à l'encontre de l'assureur dommages-ouvrage et de l'ensemble des constructeurs ou intervenants sur la base d'un rapport d'expertise vaut, à défaut de décision limitant les pouvoirs de ce représentant, tant à l'égard des personnes concernées par les désordres signalés que de celles identifiées dans le rapport d'expertise mentionné dans l'autorisation et de leurs assureurs.

Commentaire



5923
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER NÉCESSITÉ (NON)
ACTION EN REPETITION DE L'INDU
CHARGES D'ASSOCIATION SYNDICALE REGLEES A TORT PAR LE SYNDICAT



L'action syndicale en répétition de l'indu peut être exercée par le syndic sans autorisation de l'assemblée.

Décision	CA PARIS 23 B	10/10/1997	
postérieure	CASS CIV 3	09/12/1998	Rejet
Parties	SDC ENSEMBLE 2 ALLEE D'ANDREZIEUX / ASL DE L'ENSEMBLE POISSONNIERS		
Publication	Loy Cop avril 1998 106		

Considérant que la circonstance que le syndicat des copropriétaires n'ait pas la qualité de membre de l'ASL, ce qui résulte des statuts comme l'a retenu le précédent arrêt, si elle lui interdit de solliciter l'annulation de l'assemblée générale, ne le prive pas de la faculté d'exercer l'action en répétition de l'indu, seul fondement désormais de sa demande, par application de l'article 1235 du Code civil.

Considérant, par application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, que le syndic peut exercer cette action, sans y avoir été autorisé par l'assemblée générale; qu'il importe peu, dès lors, que le procès verbal de cette assemblée, qui délivrerait une telle autorisation n'ait pas été produit aux débats, ce qui rend sans objet la demande de révocation de la clôture à cet égard;

Considérant dès lors, d'une part, que le syndicat des copropriétaires n'avait pas la qualité de membre de l'ASL, seuls les copropriétaires ayant cette qualité, et, d'autre part, qu'aux termes de l'article 20 du statut de cette ASL, les charges étant dues non par le syndicat des copropriétaires mais par les syndicataires à raison du nombre de voix dont ils disposent dans l'assemblée générale de l'ASL, le syndicat des copropriétaires est fondé à solliciter le remboursement des sommes qu'il a ainsi indûment réglées;

Considérant que, comme le soutient exactement et contrairement à ce que prétend l'ASL, le syndicat des copropriétaires n'avait pas à justifier d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour former une demande reconventionnelle ou une demande additionnelle d'article 700 NCPC en dommages et intérêts pour procédure abusive qui ne sont que des défenses à l'action principale ou exclusivement fondée sur celle ci

Commentaire

> Les rapports entre un syndicat de copropriétaires et l'association syndicale libre dans laquelle il est inclus sont souvent difficiles. On oublie trop souvent que, dans ce cas, ce n'est pas le syndicat qui est membre de l'ASL mais chacun des copropriétaires. Sur le plan pratique, cette solution n'est pas la mieux appropriée et les notaires, eux-mêmes, en cas de mutation de lot, n'en tiennent pas toujours compte.

> En l'espèce le syndicat avait payé les charges de l'ASL et demandait la régularisation des comptes par la voie de la répétition de l'indu, à charge pour l'ASL de recouvrer les arriérés auprès des copropriétaires. On conçoit la difficulté d'une telle opération, alors surtout que les modalités de répartition n'étaient pas forcément identiques dans l'un et l'autre cas.

> Ce cas particulier d'inclusion d'une copropriété dans le périmètre d'une association syndicale mériterait une recherche approfondie tendant à l'uniformisation d'un statut raisonnable.

> On note incidemment que l'action syndicale en répétition de l'indu n'exige aucune autorisation préalable de l'assemblée du syndicat. Il en va de même pour les demandes accessoires formulées par le syndicat.



6020
aa

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER NÉCESSITÉ (NON)
DEMANDE EN DÉCLARATION SATISFACTOIRE (TRAVAUX)
POUVOIR DU JUGE DES RÉFÉRÉS (OUI)



L'action syndicale tendant a faire déclarer satisfactoire la qualité de travaux, contestée par un copropriétaire, entre dans les pouvoirs du juge des référés Elle n'exige pas l'autorisation d'ester.

Décision CASS CIV 3 27/02/2001 Rejet

Parties SDC 3 RUE CHANTOISEAU / BESSON

Publication

Commentaire

- > La contestation portait sur la qualité de travaux de peinture effectués dans le cadre d'un ravalement.
- > La Cour de cassation a estimé que la demande entrait bien dans les pouvoirs du juges référés. Ainsi l'action du syndic relevait bien des exceptions énumérées par l'article D 55.



6021

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER NÉCESSITÉ (NON)
RÉFÈRE PROBATOIRE (ART 145 NCPC)



Le syndic peut agir en référé probatoire sans autorisation préalable de l'assemblée.

Décision CA AIX 15/02/2000

Parties /
Publication Bull. Aix 1/2000 299 note Roux

Commentaire

> Les controverses affectant le référé probatoire sont limitées à son opportunité ou à sa nécessité. Il n'est pas contesté qu'il entre dans les pouvoirs du juge des référés. Dès lors, l'action du syndic, sans autorisation préalable, était recevable.



6300
aa

COPRO

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER NÉCESSITÉ (NON)
DÉCLARATION DE CRÉANCE RÈGLEMENT JUDICIAIRE DE L'ANCIEN SYNDIC
MESURE CONSERVATOIRE



Le syndic peut effectuer une déclaration de créance au règlement judiciaire de l'ancien syndic sans autorisation préalable de l'assemblée dès lors qu'il s'agit d'une mesure conservatoire.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA MONTPELLIER

29/01/2003

26/09/2000

Cassation

Parties /

Publication

Le syndic, représentant légal d'un syndicat des copropriétaires, qui en déclarant une créance de ce syndicat au passif du redressement judiciaire d'un débiteur exerce une mesure conservatoire, n'a pas à justifier en application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 d'une autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Commentaire



6378
aaa

COPRO

ACTION SYNDICALE
AUTORISATION D'ESTER RATIFICATION D'UNE INSTANCE ENGAGÉE
PORTÉE ACTION CONTRE CONSTRUCTEUR
NÉCESSITE DE VISER LES MALFAÇONS ALLÉGUÉES



La décision d'assemblée ratifiant l'engagement d'une action contre les constructeurs doit viser les désordres, objets de la procédure

Décision

CASS CIV 3

16/11/2004

Cassation

antérieure

CA PARIS 23

22/05/2002

Parties

SDC 98 RUE DE CHARENTON / MUTUELLES DES ARCHITECTES

Publication

LOY COP FÉVRIER 2005 38

Vu l'article 55 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 22 mai 2002) que la SCI du 98, rue de Charenton (la SCI), assurée par la compagnie Mutuelle du Mans assurances (MMA) a fait construire des bâtiments sous la maîtrise d'œuvre de M. X..., dont l'assureur est la Mutuelle des architectes français (MAF), les travaux de gros œuvre ayant été exécutés par la société CIM (CIM) mise en liquidation judiciaire, assurée par l'UAP, aux droits de laquelle vient la compagnie Axa Courtage (Axa) ; que le syndicat des copropriétaires (le syndicat) et plusieurs copropriétaires, dont M. Z..., ont en 1998 assigné en réparation de désordres la SCI et son assureur ; que les autres constructeurs et leurs assureurs ont été appelés en garantie ;

Attendu que, pour déclarer recevable la demande du syndicat, l'arrêt retient que des décisions des assemblées générales de 1992 à 2000 contiennent les éléments de la ratification de la procédure introduite par le syndic sans autorisation, l'expression "l'assemblée prend acte" manifestant, compte tenu du contexte dans lequel elle s'inscrit, une intention non équivoque de régulariser les actes du syndic, l'autorisation expressément donnée par l'assemblée générale des copropriétaires à cette date, traduisant la volonté de poursuivre la procédure et impliquant la ratification de ce qui a déjà été entrepris par le syndic avant que le juge ne statue ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que les procès-verbaux d'assemblée générale des copropriétaires invoqués mentionnaient les désordres, objets de la procédure, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Commentaire

La Cour de cassation, par cette décision, maintient sa jurisprudence très stricte concernant le formalisme de l'habilitation donnée par l'assemblée au syndic pour agir en justice. Ce formalisme est particulièrement rigoureux pour ce qui est des actions syndicales engagées contre les constructeurs.

En l'espèce l'instance avait été engagée sans autorisation par le syndic. Celui avait demandé à l'assemblée de ratifier son initiative mais la rédaction de la résolution reproduite au procès-verbal était malheureuse. L'assemblée se bornait à "prendre acte" de l'instance engagée. La ratification aurait-elle été validée si le syndic avait pris le soin de préciser l'objet de l'action engagée et notamment les désordres incriminés. On peut le penser car il ne semble pas que la Cour ait établi une distinction fondamentale entre "prendre acte" et "ratifier".

On reste donc dans le cadre de l'exigence constamment manifestée par la Cour de voir figurer dans les décisions d'habilitation les désordres incriminés d'une manière sinon exhaustive, du moins assez précise pour cadrer l'objet de la procédure.



2445
aa

ACTION SYNDICALE
COPROPRIÉTAIRE DÉBITEUR DE CHARGES
AVANCE DE FONDS PAR LES AUTRES COPROPRIÉTAIRES
ABSENCE DE PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 25/06/1985

Parties SDC 198 BD VOLTAIRE / NABET
Publication RL 1986 130 somm. GP 85 2 PAN 329

Commentaire

>L'action en dommages et intérêts parait devoir être diligentée par les copropriétaires individuellement.

> Sur l'ensemble de la question posée par la couverture des insuffisances de trésorerie voir J. Lot La solidarité de fait entre copropriétaires GP 1975 II 429



353

ACTION SYNDICALE
CORROSION DES CANALISATIONS
RESPONSABILITÉ ENTREPRENEURS ET ARCHITECTE



Décision CA AMIENS 18/12/1987

Parties STE BATISOL / MACAIGNE

Publication Inédit

Commentaire



ACTION SYNDICALE
CUMUL AVEC ACTION INDIVIDUELLE
CONSTATATION DE L'EXTINCTION D'UNE SERVITUDE



Décision CASS CIV 3 29/05/1984

Parties COMBES / GENIBREL
Publication Inédit

Commentaire



580

ACTION SYNDICALE
DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE (TOTALE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 16/03/1982

Parties KANTOR /

Publication Inédit ANN LOY 83 461
DS 83 IR 463 GP 83 2 280 SOMM

Commentaire



1250

*

ACTION SYNDICALE
DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE (TOTALE)
RECEVABILITÉ (OUI)
SURVIE DE LA PERSONNALITÉ MORALE OU INDIVISION (?)



Décision CASS CIV 3 08/03/1989
antérieure CA PARIS 14/05/1986

Parties SDC 43 RUE BERTHE / MERLIN
Publication GP 25/05/90 SOMM NOTE PEISSE
ADM NOV 89 NOTE GUILLOT LOY COP MAI 89

que le syndicat avait qualité pour agir en justice au nom de tous les copropriétaires, en réparation du préjudice qui résultait pour eux de la destruction totale du bâtiment dont la reconstruction avait été décidée.

Commentaire

Selon Me Pies (note GP) la personnalité du syndicat ne survit qu'en cas de reconstruction décidée. A défaut c'est le statut de l'indivision qui doit s'appliquer. A notre avis le syndicat survit pour les besoins de sa liquidation. En particulier les indemnités doivent être réparties en fonction des tantièmes de copropriété.



401

ACTION SYNDICALE
DOMAINE D'APPLICATION



Décision

CASS CIV 3

06/05/1980

Parties SDC LE FLORIDE / BIGOT

Publication Inédit

Commentaire



2466

ACTION SYNDICALE
ENCOMBREMENT DES PARTIES COMMUNES
ACTION POSSESSOIRE (NON)
ACTION EN RESPECT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision	CA PARIS 8	09/12/1970
antérieure	TI ST MAUR	13/06/1967

Parties	SDC 121 BD DE CHAMPIGNY / HAZAN
Publication	GP 71 1 394

Commentaire



2887

*

ACTION SYNDICALE
INFRACTION AU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	15/06/1990
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	09/06/1993
Parties	SDC 7 RUE ALBERT SAMAIN / STE TOURNIER	
Publication	LOY COP OCT 90	

* Le règlement précisait que la clause de destination du lot consti-* une servitude perpétuelle. La Cour juge qu'il s'agit d'une improprié* té de terme et requalifie.

Commentaire

Occasion intéressante de revenir sur le caractère réel ou personnel de l'obligation née du règlement de copropriété. L'arrêt est dans la lignede l'interprétation classique et de la conception du législateur. La réalité sociologique nous paraît différente. La rédaction du règlement de copropriété invite à une recherche dans ce domaine.



2461

*

ACTION SYNDICALE
INFRACTION AU RÈGLEMENT PAR UN LOCATAIRE
RÉFÈRE POSSIBILITÉ (OUI)
SOLUTION IMPLICITE



Décision CA PARIS 7 30/11/1970
antérieure TGI PARIS 8 09/04/1969

Parties SDC 61 RUE FBG POISSONNIERE / HECTOR
Publication RL 71 325 NOTE VIATTE GP 71 420 NOTE MORAND

Considérant que le syndic [...] paraît oublier que l'art R 55 lui don-nait, tout au moins, la faculté d'agir seul,et sans cette autorisationpar la voie du référé ."

Commentaire



581

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/02/1981
antérieure CA LYON 23/05/1979

Parties SDC QUARTIER DE LA METARE I / CIE IMM VILLE DE ST ETIENNE
Publication Inédit ADM OCT 81
D 81 IR 404 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi, tout en admettant que les malfaçons affectaient... la fois les parties communes et les parties
privatives de l'immeuble la Cour d'Appel a violé"

Commentaire



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/06/1978

Parties SDC RESIDENCE ST CHRISTOPHE / DOUMERGUE
Publication RL 78 513 SOMM REP DEF 79 31936 NOTE SOULEAU
GP 78 2 SOMM 428 D 78 IR 430 NOTE GIVERDON

Commentaire



1283

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA NANCY 20/02/1978

Parties SDC LE MERIDIEN / SCI LE MERIDIEN

Publication RL 78 442 SOMM D 78 IR 430 NOTE GIVERDON

Commentaire

Cette décision traite par ailleurs fort pertinemment le problème de la nature des rapports entre les sociétés de construction et les syndicats de copropriété.



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 17/06/1987

Parties SDC 10 RUE D'ALIGRE / SCI ETOILE CONSTRUCTION
Publication Inédit

Commentaire



534

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

27/05/1988

Parties SDC 61 AV DE LA MOTTE PIQUET / PREVOST

Publication Inédit

Commentaire



572

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision	CA PARIS 23 A	26/01/1982
antérieure	TGI PARIS 8	18/03/1980

Parties	SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES
Publication	Inédit

[que le syndicat] n'est en droit de réclamer que la réparation des troubles de jouissance subis par tous les copropriétaires par suite de la dégradation de la façade, partie commune...

Commentaire

Il s'agissait d'une conduite extérieure et de ventilations installées par un locataire.



757

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)
MALFAÇONS SUR FENÊTRES PARTIES PRIVATIVES



Décision CA PARIS 19 B 01/07/1983

Parties SDC RESIDENCE CHATEAU NEUILLY / SCI CHATEAU NEUILLY
Publication ADM FEV 84

qu'en second lieu, s'agissant d'un trouble généralisé sur l'ensemble des menuiseries qui cause ... tous les copropriétaires un dommage ... caractère collectif, le syndicat a qualité pour en demander réparation étant habilité ... agir en vue de la sauvegarde des droits afférents aux immeubles par application de l'art L 15

Commentaire



933

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/10/1984
antérieure	CA TOULOUSE	18/04/1983

Parties	SDC RESIDENCE MERMOZ / STE ST JEANNET LASSERRE
Publication	RL 84 526 AJPI 10/10/85 GP 85 1 PAN 41 NOTE SOULEAU JCP 84 IV 344

que ce préjudice est, pour la plus grande part, subi par les copropriétaires individuellement, l'arr[^]t retient souverainement que par son importance et son étendue le dommage présente un caractère collectif, eten déduit ... bon droit que les interets tant collectifs qu'individuelsétant étroitement liés, l'action [...] est recevable.

Commentaire



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 21/11/1969

Parties /
Publication D 70 321 JCP 70 II 16189

Commentaire



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/02/1990

Parties SDC RESIDENCE LE VILLAGE / SCIC ILE DE FRANCE
Publication GP 90 PAN 105
AJPI 91 277

Commentaire



2964

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)
CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN LOT



Décision CASS CIV 3 28/01/1987

Parties SCI 104 AV VICTOR HUGO / STE NEBULISE
Publication ADM AOÛT 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



3048

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)
BRUITS DES SANITAIRES



Décision

CASS CIV 3

14/11/1990

Parties SDC RESIDENCE PARC DE L'ERMITAGE / SCI PARC DE L'ERMITAGE

Publication GP 91 1 PAN 88

Commentaire



3462

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)
NÉCESSITE POUR LE JUGE DE LE RECHERCHER



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA PARIS 23 A 19/04/1988

Parties SDC 7 RUE JEAN GOUJON / STE CHRISTIAN DIOR
Publication GP 91 2 PAN 185
LOY COP MAI 91

Commentaire



4602

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)
SERVITUDE DE COUR COMMUNE



Décision CASS CIV 3 20/01/1993
antérieure CA PARIS 7 B 01/12/1989

Parties SDC 9 RUE DU RHIN / O.P.A.C

Publication IRC 93 80 NOTE CAPOULADE (*) LOY COP AVRIL 93 NOTE VIGNERON

Qu'en statuant ainsi alors que l'indemnité due pour la seule création de la servitude de cour commune ne doit tenir compte que de l'atteinte au droit réel de propriété qui en résulte, la Cour d'Appel a violé le texte susvisé (Art L. 451-1 Code Urbanisme).

Commentaire

La servitude de cour commune affecte la réduction du droit à construire à l'exclusion d'autres troubles (vue, ensoleillement, etc...). S'agissant d'une copropriété, le préjudice est collectif aux copropriétaires. Pourtant l'art R 451-4 du Code de l'Urbanisme vise expressément la possibilité de préjudices individuels particuliers.



5386

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
RECEVABILITÉ (OUI)
RÉALISATION INCOMPLÈTE DU PROGRAMME PAR LE PROMOTEUR



Décision CA PARIS 23 06/01/1995

Parties SDC RESIDENCE CLOS DE LA JUINE / STE URBA FONCIER
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

En l'espèce tous les lots privés d'emplacement de stationnement n'avaient pas été réalisés et la délivrance du certificat de conformité était subordonnée à cette réalisation.



5990
aa

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
DROIT DE STATIONNEMENT SUR LES VOIES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER
TRANSFERT FAUTIF PAR LE PROMOTEUR DES VOIES A LA COMMUNE



L'action syndicale est recevable lorsqu'elle tend à la réparation d'un préjudice commun à tous les lots, privés en l'espèce d'un droit de stationnement sur les voies de l'ensemble immobilier

Décision CA PARIS 1 G 14/06/2000

Parties SDC RÉSIDENCE LE PETIT PARC / CIRP

Publication Loy cop 2001 17
D 2001 351 note Atias

Commentaire

- > On trouve ici un des cas relativement rares dans lesquels le syndicat des copropriétaires a la possibilité d'exercer l'action syndicale pour la réparation d'un préjudice commun à tous les lots.
- > L'arrêt montre également la variété des montages juridiques réalisés dans certains ensembles immobiliers. Dans l'ensemble de la Grange aux Belles, doté d'une association syndicale, le promoteur avait consenti aux copropriétaires de la résidence le Petit parc un droit exclusif d'utilisation des emplacements de stationnement sur les voies privées. Il avait malheureusement consenti ensuite le transfert de ces voies à la commune. Il en résulta un préjudice dont le caractère commun à tous les lots permettait, conformément à une jurisprudence bien établie l'exercice de l'action syndicale, aux lieu et place d'un faisceau d'actions individuelles.
- > C'est intentionnellement que nous faisons référence au préjudice subi par les lots. C'est bien au travers du lot que le préjudice est ressenti par les copropriétaires. Il peut arriver qu'un groupe de lots subisse un préjudice affectant également les parties communes. Il ne serait pas déraisonnable, dans cette hypothèse, d'admettre les demandes individuelles au sein de l'action syndicale.

6106
aaa**ACTION SYNDICALE**
PRÉJUDICE AFFECTANT TOUS LES LOTS
PRÉJUDICIE INEXISTANT PENDANT LES PÉRIODES D'OCCUPATION
INONDATIONS HIVERNALES PAVILLONS OCCUPES EN ÉTÉ

L'action syndicale en réparation du préjudice commun à tous les lots n'est pas recevable pour des dommages hivernaux alors que les lots ne sont occupés par les copropriétaires qu'en été.

Décision	CASS CIV 3	19/11/1997	Rejet
antérieure	CA MONTPELLIER	28/11/1995	

Parties	SDC RÉSIDENCE NAUTIDES / SCI NAUTICA
Publication	LOY COP Fev 1998 46

Mais attendu qu'il s'agissait de pavillons occupés essentiellement pendant les vacances d'été au cours desquelles ne se produisaient pas d'inondations, la cour d'appel, qui a souverainement retenu que les préjudices de jouissance invoqués étaient personnels aux copropriétaires, en a exactement déduit que les syndicats de copropriétaires n'avaient pas qualité pour réclamer leur réparation.

Commentaire

> On pensait que la recevabilité de l'action syndicale était subordonnée à la seule constatation d'un dommage commun à tous les lots, sans que soient prises en considération les personnes elles mêmes ! On pensait également que le dommage subi par un lot justifiait une action, quelles que soient ses modalités d'occupation.

658

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (OUI)
TRAVAUX EFFECTUES IRRÉGULIÈREMENT



Décision CASS CIV 3 20/04/1977

Parties GAUTHERON ES QUAL / STE PIZZA VITTORIO
Publication AJPI 78 288 NOTE BOUYEURE RL 78 326 SOMM
GP 77 2 SOMM 240 D 78 IR 26 NOTE GIVERDON

un syndicat a qualité pour pour agir en justice à l'encontre d'un copropriétaire qui, contrevenant aux obligations conventionnelles du règlement de la copropriété, a occasionné à cette dernière le préjudice dont il demande réparation.

Commentaire

Élargissement sensible du domaine de l'action syndicale puisqu'il s'agissait ici de réparer les troubles individuels de jouissance consécutifs à des travaux abusifs sur les parties communes et le tréfonds du terrain indivis. Le maintien de cette jurisprudence est souhaitable.



659

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (OUI)
INSTALLATION D'UNE VENTILATION BRUYANTE



Décision CA PARIS 23 A 07/06/1977

Parties STE GENVRAIN LA PARISIENNE / STE T N E E

Publication RL 78 327 SOMM

Commentaire



1289

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (NON)
GÊNE AUX OCCUPANTS PAR DES BRUITS



Décision CA PARIS 8 B 31/03/1977

Parties SDC RESIDENCE FRESNES RENARDS / A.I.A.C.L
Publication RL 77 421

Considérant que ledit syndicat des copropriétaires est sans qualité pour agir en réparation du préjudice subi personnellement par chacun de ses membres pris individuellement mais qu'il en est autrement de l'exercice des actions qui tendent à la sauvegarde des intérêts collectifs de la copropriété elle-même.

Commentaire

Le syndicat peut agir pour obtenir la suppression de la gêne mais ne peut solliciter à cette occasion l'indemnisation du préjudice subi bien qu'il semble en l'espèce avoir été subi par chacun de ses membres.



1424

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (NON)
CONNEXITÉ AVEC UN PRÉJUDICE GÉNÉRAL INDIFFÉRENTE



Décision	CA PARIS 23 A	26/01/1982
antérieure	TGI PARIS 8	10/03/1980

Parties	SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES
Publication	ADM AVRIL 82

que le syndicat des copropriétaires est irrecevable à réclamer des dommages et interets pour troubles de jouissance consécutifs aux bruits provenant de l'exploitation de la ste X.. qui ne sont pas perçus partous les copropriétaires.

Commentaire

L'action est déclarée recevable pour un autre trouble.



1657

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (NON)
GÊNE AUX OCCUPANTS PAR DES BRUITS



Décision CA PARIS 23 A 19/05/1987

Parties SDC 36 RUE BASFROI / ASSOCIATION ADATH ISRAEL
Publication IRC 89 271

que s'agissant de nuisances acoustiques chacun des copropriétaires concernés a seul qualité pour demander réparation, par l'exercice de l'action individuelle dont il dispose en vertu de l'art L 15 du préjudice personnel qu'il a subi dans la jouissance de ses parties privatives dans des circonstances déterminées ...

Commentaire



3156

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (OUI)
DÉGRADATIONS SUR PARTIE COMMUNE SUPPRESSION DU TROUBLE



Décision CA PARIS 8 B 31/03/1977

Parties SDC RESIDENCE FRESNES RENARDS / A.I.A.C.L

Publication RL 77 421

Considérant que ledit syndicat des copropriétaires est sans qualité pour agir en réparation du préjudice subi personnellement par chacun de ses membres pris individuellement mais qu'il en est autrement de l'exercice des actions qui tendent à la sauvegarde des intérêts collectifs de la copropriété elle-même.

Commentaire



4229

**

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (NON)
MALFAÇONS SUR CANALISATIONS PRIVATIVES



Décision CASS CIV 3 19/12/1991

Parties SDC RESIDENCE LES HAUTS DE BRUYERE / SCI LES HAUTS DE BRUYERE
Publication RDI 92 255

que lorsque les dommages causés aux parties privatives des lots ont pour origine des désordres affectant les parties communes, le syndicat est fondé à agir pour demander la réparation des dommages subis dans les parties privatives..

Commentaire

En l'espèce les malfaçons affectaient non les colonnes communes d'alimentation mais les raccordements privatifs.



4634

**

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (NON)
DÉSORDRES SUR 75% DES VOLETS



Décision CASS CIV 3 12/05/1993
antérieure CA AGEN 05/12/1990

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE CLEMENCEAU / STE SERETE
Publication LOY COP JUIL 93
RDI 93 427

Commentaire



6373
aaaa

COPRO

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICE COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECEVABILITÉ (OUI)
SAUVEGARDE DES DROITS AFFÉRENTS A L'IMMEUBLE



Décision

antérieure

Un syndicat a qualité pour agir en réparation de dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots

CASS CIV 3 23/06/2004 Cassation

CA VERSAILLES 04/11/2002

Parties SDC LE MATISSE /

Publication

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

Attendu que le syndicat peut agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ;

Attendu que pour déclarer le syndicat des copropriétaires irrecevable à demander réparation des préjudices affectant les parties privatives de quarante et un copropriétaires, la cour d'appel retient que s'il est constant que le préjudice est jugé collectif quand, comme ici, il prend sa source dans les parties communes de l'immeuble, il n'en reste pas moins que dans le cas présent, le préjudice n'est pas subi par l'ensemble des propriétaires et qu'il n'affecte pas la totalité des parties privatives ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en réparation des dommages ayant leur origine dans les parties communes et affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le second moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ; PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE

Commentaire

On appréciera ce revirement de jurisprudence en remarquant que la méthode de la Cour de cassation est plus dogmatique que pédagogique.

Il était admis que le syndicat n'avait pas qualité pour demander l'indemnisation de préjudices affectant certains des lots seulement de la copropriété. On a vu une tentative d'extension dans un arrêt du 16 mars 1988 tenant compte du fait que le préjudice provenait des parties communes mais il semble que, pour la première fois, la Cour de cassation affirme avec force que le syndicat a qualité pour agir en réparation des dommages ayant leur origine dans les parties communes et **affectant les parties privatives d'un ou plusieurs lots**.

A l'appui de son affirmation la Cour rappelle que le syndicat peut agir, conjointement ou non avec plusieurs copropriétaires, en vue de la sauvegarde de droits afférents à l'immeuble. Cette évidence proclamée par la loi ne semble pas propre à justifier la solution adoptée. La question précise est de savoir si le syndicat peut agir **seul** en vue d'obtenir la réparation des préjudices subis par certains copropriétaires. La réponse était négative jusqu'à présent : " **Mais attendu qu'ayant relevé que la demande du syndicat des copropriétaires quant à l'indemnisation des préjudices d'ordre personnel subis par chaque copropriétaire dans ses locaux privés n'était pas recevable, faute de qualité à agir à cet égard, la cour d'appel a légalement justifié sa décision** " (Cass. civ 16/03/1994.)

Le vent a tourné ; on ne peut que s'en réjouir.



148

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 27/01/1988
antérieure CA BASSE TERRE 27/01/1986

Parties LUBINO / SFC SAGETRIM
Publication Inédit LOY COP MARS 88

qu'en statuant ainsi, alors que s'agissant de dommages personnels diversement éprouvés par les occupants de chacun des appartements sinistrés, le syndicat était sans qualité pour en solliciter réparation, la Cour d'Appel a violé

Commentaire

L'action syndicale est écartée parce que les préjudices personnels étaient diversement éprouvés par les demandeurs. La solution aurait peut être été différentes s'il s'était agi d'un préjudice commun



1165

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 12/01/1983

Parties /

Publication DS 83 IR 463

RDI 83 268

la formule de l'art L 15 ne saurait être considérée comme englobant tous les droits attachés à la propriété de l'immeuble et comme habilitant le syndicat à agir pour protéger celui ci, bien qu'il n'ait sur lui aucun droit de propriété.

Commentaire

On voit mal pourquoi le syndicat, recevable à demander réparation d'un préjudice affectant tous les lots, ne l'est pas lorsque le préjudice affecte certains lots seulement. Juridiquement, le fondement de l'action syndicale ne peut être que le même. La transparence juridique pourrait être étendue à ce cas particulier pour simplifier la procédure. Cela n'interdirait pas la modulation de l'appréciation des préjudices subis et, par voie de conséquence, des indemnisations accordées. Il est vrai que, dans ce cas, les copropriétaires plaideraient par Procureur. Il en est de même lorsque tous les copropriétaires sont concernés.



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 B 04/03/1983

Parties SDC RESIDENCE DE VALDEMAR / STE PARISIENNE DE CONSTRUCTION
Publication D 83 IR 463
RDI 83 269

Commentaire



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 14/12/1984

Parties SDC 8 RUE DU MOULIN DES PRES / STE PARTHENA
Publication EDI DATA

Commentaire



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 8

12/05/1977

Parties SDC RESIDENCE FRESNES RENARDS / A.I.A.C.L
Publication GP 78 1 SOMM 47

Commentaire



ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS



Décision CASS CIV 3 14/03/1978

Parties /
Publication D 78 IR 296 RTDC 78 686

Commentaire



3665

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (NON)
TROUBLES DE JOUISSANCE PAR UN LOCATAIRE



Décision	CA PARIS 8 B	10/10/1991
antérieure	T.I ST OUEN	07/09/1990

Parties	SDC 3 RUE LOUIS BLANC / BAUFOR
Publication	D 91 IR 273 LOY COP DE 91

Commentaire

Il n'en reste pas moins que le syndic a la possibilité d'agir pour obtenir le respect des dispositions du règlement !
Ces subtilités échappent bien évidemment au commun des copropriétaires.



3825

*

ACTION SYNDICALE
PRÉJUDICES INDIVIDUELS
RECEVABILITÉ (NON) COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE
TASSEMENT DU SOL DOMMAGES A UNE VILLA



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS

27/11/1991

12/12/1989

Parties

Publication

SDC RESIDENCE FONTAINE DE VILLIERS / STE PARISIENNE DE CONSTRUCTION

GP 92 I PAN 89

Commentaire



3101

ACTION SYNDICALE
PRESCRIPTION
ACTION RELATIVE A LA COMPOSITION D'UN LOT
ACTION RÉELLE PRESCRIPTION TRENTENAIRE



Décision	CA PARIS 23 B	16/11/1990
antérieure	TGI PARIS 28 1	30/11/1988

Parties	SDC 264 FBG ST ANTOINE / MARCO
Publication	ADM JANV 91 71

Commentaire



4043

*

ACTION SYNDICALE
PRESCRIPTION
ACTION EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
ACTION RÉELLE PRESCRIPTION TRENTENAIRE



L'action en restitution de partie commune est une action réelle soumise à la prescription trentenaire

Décision	CA PARIS 23 A	22/04/1992
antérieure	TGI PARIS 8 2	14/06/1990

Parties	SDC 3 CITE DE L'ALMA / MONASSIER
Publication	ADM NOV 92

Commentaire

La subtilité des distinctions retenues par la Cour de Cassation en cette matière incite à recommander d'engager sans délai une action contentieuse lorsqu'une infraction est constatée. Il est souvent difficile en effet d'apprécier s'il y a eu appropriation de partie commune ou simple utilisation.



ACTION SYNDICALE
PRESCRIPTION INTERRUPTION
ACTION INDIVIDUELLE CONNEXE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DE L'ACTION SYNDICALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/07/1987

Parties /
Publication ANN LOY 88 780 SOMM

Commentaire



1262

*

ACTION SYNDICALE
PRESCRIPTION INTERRUPTION
ACTION INDIVIDUELLE CONNEXE
INTERRUPTION AU PROFIT DU COPROPRIÉTAIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 10/12/1985
antérieure CA BESANCON 18/04/1984

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE / HENRY
Publication RL 86 387 JCP 86 IV 70
ADM JUIN 86 SOMM NOTE GUILLOT AJPI 87 180

Les interventions individuelles postérieures ... l'expiration du délai de garantie décennale dans une procédure diligentée par le syndicat ne peuvent bénéficier de l'interruption de prescription car l'action introduite par le syndicat ne tendait pas ... la réparation d'un trouble collectif concernant l'ensemble des copropriétaires ."

Commentaire



ACTION SYNDICALE
PRESCRIPTION POINT DE DÉPART
SYNDICAT SECONDAIRE



Décision CA PARIS 05/01/1982

Parties SDC 22 AV SIMON BOLIVAR / LUQUET
Publication Inédit

Commentaire



5280
**

ACTION SYNDICALE
QUALITÉ DU DEMANDEUR * SYNDIC ES QUALITÉS
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

23/11/1994

Parties

STE GESTRIM / MOTMEY HERISSON

Publication

RDI 95 165

Commentaire



ACTION SYNDICALE
RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE



Décision CA PARIS 24/02/1986

Parties /
Publication RDI 86 238

Commentaire



ACTION SYNDICALE
RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE



Décision CA PARIS 23 23/05/1986

Parties /
Publication JDATA 023191

Commentaire



ACTION SYNDICALE
RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE



Décision CA GRENOBLE 03/06/1987

Parties /
Publication JDATA 043930

Commentaire



4636

ACTION SYNDICALE
RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION INDIVIDUELLE DU BAILLEUR EN RÉSILIATION
INTERVENTION VOLONTAIRE DU SYNDICAT (OUI)



Décision CA PARIS 6 08/03/1993

Parties SDC 23 RUE MONTORGUEIL / HEINAR

Publication LOY COP JUI 93

Commentaire



1294

ACTION SYNDICALE
SAUVEGARDE DES DROITS A PRIME A LA CONSTRUCTION
RECEVABILITÉ (NON)
CARACTÈRE INDIVIDUEL DE CHAQUE ACTION NÉCESSAIRE



Décision CA BASTIA 19/10/1976
antérieure TGI AJACCIO 23/01/1975

Parties SDC / CHIAFFI

Publication RL 78 270 SOMM J NOT 78 98 NOTE DESIRY

Commentaire



2610

*

ACTION SYNDICALE
SAUVEGARDE DES DROITS A PRIME A LA CONSTRUCTION
RECEVABILITÉ (NON) * CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
CARACTÈRE INDIVIDUEL DE CHAQUE ACTION NÉCESSAIRE



Décision	CA BASTIA	12/11/1976
antérieure	TGI AJACCIO	23/01/1975

Parties	SDC / CHIAFFI	
Publication	GP 77 1 302 NOTE MORAND D 77 IR 317 NOTE GIVERDON	RTDC 77 576

qu'en l'espèce le préjudice soi disant causé ... chacun des copropriétaires par la faute de l'entrepreneur est sans relation avec la copropriété ou avec les droits que les copropriétaires tiennent de la loi du 10/07/65 ; que dès lors le syndic n'a pas qualité pour agir...

Commentaire

L'action fondée sur le seul défaut de conformité relevait bien du domaine syndical mais les copropriétaires invoquaient des préjudices particuliers. Ceux ci étaient pourtant la conséquence du préjudice général venant de la non délivrance du certificat de conformité.



2764

ACTION SYNDICALE
SAUVEGARDE DES DROITS AFFÉRENTS A L'IMMEUBLE
DÉFENSE A DEMANDE EN DÉMOLITION PARTIELLE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/05/1980

Parties SDC RESIDENCE LE FLORIDE / BIGOT
Publication GP 80 2 PAN 441 D 81 IR 404 NOTE GIVERDON

Commentaire



6339

ACTION SYNDICALE
SAUVEGARDE DES DROITS AFFÉRENTS A L'IMMEUBLE
ACTION EN NULLITÉ DE LA PUBLICATION D'UN VENTE EXTERNE
DEFAUT DE QUALITE (OUI) ACTION ETRANGERE A L'OBJET DU SYNDICAT



Décision	CASS CIV 3	15/05/2002	Rejet
antérieure	CA RENNES	14/03/2000	

Parties SDC RESIDENCE EMERAUDE / SEM RENNAISE DE RENOVATION (S2R)

Publication

Syndicat des copropriétaires. - Pouvoirs. - Sauvegarde des droits afférents à l'immeuble. -
Action en annulation de la publication d'une vente (non).

Un syndicat de copropriétaires, dont l'objet est légalement limité à la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes et qui ne fait pas état de droits concurrents sur un immeuble voisin, objet de deux ventes successives, n'a pas qualité pour agir en justice en annulation de la publication à la conservation des hypothèques de la première vente et annulation de la seconde en invoquant la défense de l'intérêt public ou un droit de contrôle des citoyens sur les opérations immobilières d'une commune.

N° 00-16.167. - C.A. Rennes, 14 mars 2000. - Syndicat de la résidence Emeraude à Rennes c/ société d'économie mixte Rennaise de rénovation (S2R) et a.

Commentaire



3984

ACTION SYNDICALE
SYNDICAT SECONDAIRE



Décision

CA NANCY

18/09/1990

Parties /

Publication JDATA 048000

Commentaire



ACTION SYNDICALE
SYNDICAT SECONDAIRE



Décision

CA AIX

27/03/1984

Parties

/

Publication

BULL AIX 84 1 90

Commentaire



ACTION SYNDICALE
SYNDICAT SECONDAIRE



Décision CA PARIS 23 B 21/05/1986

Parties /
Publication JDATA 023187

Commentaire



937

*

ACTION SYNDICALE
SYNDICAT SECONDAIRE DEMANDEUR
DEMANDE CONCERNANT L'ENSEMBLE DE LA COPROPRIÉTÉ
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 14/12/1982

Parties SYNDICAT DES BATIMENTS ASCOTT / SCI MARBELLA BEACH
Publication ADM AVRIL 83
GP 83 1 SOMM 102 JCP 83 20106 NOTE STEMMER

* Il s'agissait de la revendication du terrain sur lequel le promoteur* devait construire le cinquième bâtiment d'un ensemble immobilier.

Commentaire

Par assimilation aux possibilités laissées, sous certaines conditions; aux copropriétaires, on peut, nous semble-t-il, laisser aux syndicats secondaires la faculté, sous les mêmes conditions, d'exercer les actions syndicales générales. En l'espèce l'action en revendication ne pouvait appartenir au syndicat qui n'est pas propriétaire du terrain.



2376

*

ACTION SYNDICALE
SYNDICAT SECONDAIRE DEMANDEUR
DEMANDE CONCERNANT LE BÂTIMENT CONCERNE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/12/1979
antérieure CA PAU 31/01/1978

Parties BEGUE / SCI ROYAL NAVARRE
Publication RL 80 162 ADM MARS 80
JCP 80 IV 69 AJPI 80 397

que le syndicat secondaire, personne morale pourvue de la capacité juridique, a le droit d'exercer une action attachée ... la copropriété...

Commentaire

L'objet du syndicat secondaire (art L 27-2) est défini différemment de celui du syndicat général (art L 14-4). Il n'en est pas moins conforme à l'esprit du texte de lui laisser la possibilité d'agir en justice si l'action concerne exclusivement le bâtiment concerné.



2340

*

ACTION SYNDICALE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 12/01/1988
antérieure CA CHAMBERY 28/05/1986

Parties PEPIN / LO IACONO
Publication RL 88 279 LOY COP FEV 88
ADM AOUT 88 SOMM NOTE GUILLOT

Mais attendu qu'ayant constaté que l'action ne tendait qu'... la sup - pression d'ouvrages affectant l'aspect extérieur de l'immeuble,réali sés sans autorisation régulière,l'arr ̂t en a exactement déduit qu'el le était soumise ... la prescription de dix ans .

Commentaire



4768

**

ACTION SYNDICALE
TROUBLE DE VOISINAGE (COURTS DE TENNIS)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA AIX

02/06/1993

22/01/1991

Parties

Publication

SDC RESIDENCE LE BRISTOL / COMMUNE DE BEAULIEU
LOY COP AOUT 93

Commentaire



1330

*

ACTION SYNDICALE
UTILISATION ABUSIVE D'UNE PARTIE PRIVATIVE
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision	CA PARIS 23 A	25/04/1989
postérieure	CASS CIV 3	27/02/1991
Parties	SDC 117 BD MALESHERBES / ECOLE ACTIVE BILINGUE	
Publication	LOY COP JUIL 89	

* Cette action est considérée par la Cour comme une action personnelle* soumise ... la prescription de l'art L. 42.

Commentaire



1133

ACTION SYNDICALE
VICES DES PARTIES COMMUNES
ACTION EN GARANTIE CONTRE VENDEUR (OUI)
RÉPARATION DU PRÉJUDICE DES PROPRIÉTAIRES (NON)



Décision CA PARIS 23 B 09/10/1979

Parties SDC RESIDENCE PARIS CENTRE / SCI RESIDENCE PARIS CENTRE
Publication Inédit

Commentaire



2063

ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
PRESCRIPTION
ACTION RÉELLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision

CA PARIS 23

11/10/1988

Parties

SDC 5 RUE CLISSON / TROYES

Publication

RDI 89 104

loy cop nov !!

Commentaire



2064

*

ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
PRESCRIPTION
ACTION RÉELLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision	CASS CIV 3	11/01/1989
antérieure	CA PARIS 23 B	14/01/1987

Parties	SDC 34 RUE DE PONTHEIU / GODARD	
Publication	GP 89 1 PAN 56	LOY COP MARS 89 D 89 IR 31

* Il s'agissait d'une action en restitution d'une cour commune abusive* ment annexée par un copropriétaire.

Commentaire



2065

*

ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
PRESCRIPTION
ACTION RÉELLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 12/09/1989

Parties SDC 13 RUE ROLLIN / SCI DU PANTHEON

Publication LOY COP OCT 89

qu'en l'espece l'action du syndicat des copropriétaires tend ... resti-tuer aux parties communes l'emplacement d'une porte que la SCI P.s'estind-ment approprié et qui était précédemment affecté ... l'usage de tousles copropriétaires; qu'il s'agit donc d'une action réelle soumise ...la prescription de droit commun ...

Commentaire



ACTION SYNDICALE EN SUPPRESSION DE TRAVAUX

4724
**



Décision

TGI PARIS

15/10/1975

Parties /

Publication

D 76 IR 312

Commentaire

4535
a

ACTION SYNDICALE EN SUPPRESSION DE TRAVAUX
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (FERMETURE DE LOGGIA)
ACTION PERSONNELLE
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 02/04/1990

Parties SDC 1 RUE PIXERECOURT / AWNY ET BOUDET
Publication LOY COP JUIN 90

La fermeture d'une loggia, partie privative, affecte l'aspect extérieur de l'immeuble et doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Il ne s'agit pas d'une appropriation de partie commune et l'action tendant à la suppression est une action personnelle, prescrite par 10 ans.

Commentaire

Jurisprudence constante. Si l'on admet la conception institutionnelle de la copropriété, l'action syndicale en ce cas est pas nature une action disciplinaire. Le statut de ce genre d'action reste à établir mais il est certain que le syndicat exerce d'un part une obligation qui lui incombe (faire respecter la charte commune) et d'autre part les droits individuels des copropriétaires non fautifs qui ont vocation à se prévaloir de cette charte pour faire cesser une infraction. L'action syndicale a l'avantage de ne pas être subordonnée, comme souvent les actions individuelles, à la preuve d'un préjudice personnel et direct.



5628
aa

ACTIONS CONJOINTES INDIVIDUELLE ET SYNDICALE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES SPÉCIALES PAR BÂTIMENT
SYNDICATS SECONDAIRES (NON) CONSTRUCTIONS SUR TERRASSES PRIVATIVES
ATTEINTE AU RÈGLEMENT (OUI) RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 26/09/1996

postérieure CASS CIV 3 03/03/1999 Cassation

Parties VUITTON / ATLAN

Publication LOY COP Dec 1996 498

[Le syndicat comporte, sur un terrain commun 4 bâtiments. Il n'existe pas de syndicats secondaires mais le règlement de copropriété prévoit des parties communes propres à chaque bâtiment dont les toitures terrasses. Il prévoit qu'aucune construction ne pourra être édifiée sur les terrasses privatives. L'action judiciaire a été engagée conjointement par le syndicat et certains copropriétaires en vue de la suppression de constructions réalisées sur des terrasses privatives. Le syndicat agit en vertu d'une autorisation donnée par l'assemblée du 17 juin 1992. Certains copropriétaires se sont joints à cette action et demandent la suppression de constructions qui peuvent avoir été édifiées dans un bâtiment autre que celui dans lequel se trouve le lot dont ils sont propriétaires. Le procès verbal de l'assemblée du 17 juin 1992 n'a pas été notifié aux absents et opposants]

D'autre part l'ensemble des copropriétaires étant concerné par le respect du règlement de copropriété, même si les constructions irrégulières ont été édifiées sur tel ou tel bâtiment constituant des parties communes spéciales, c'est bien l'assemblée générale des copropriétaires qui était compétente pour habilitier le syndic à agir en justice.

Le syndicat est donc bien recevable à agir et les copropriétaires le sont également, même en l'absence de préjudice, à seule fin de réclamer le respect du règlement de copropriété; ils ne peuvent être présumés avoir renoncé à leur action individuelle en habilitant le syndic pour agir dès lors que l'art. L 15 prévoit que l'action du syndicat peut être exercée conjointement avec un ou plusieurs copropriétaires; enfin il importe peu de rechercher dans quel bâtiment tel ou tel copropriétaire est titulaire d'un lot pour apprécier sa qualité pour agir dès lors que cette qualité trouve sa source dans le seul fait qu'il est partie au règlement de copropriété.

Commentaire

- > La Cour d'Appel prend ici clairement parti sur un certain nombre de points. Rappelons qu'il s'agit d'un syndicat unique, sans syndicats secondaires malgré la présence de 4 bâtiments dont le règlement de copropriété déclare communes spéciales un certain nombre de parties propres à chaque bâtiment.
- > En présence d'infractions constituées par des constructions irrégulières, l'assemblée générale avait seule qualité pour autoriser le syndic à engager une action disciplinaire. Au sein de cette assemblée tous les copropriétaires avaient vocation à participer au scrutin relatif à cette question.
- > Les actions individuelles jointes étaient recevables du seul fait de la qualité de partie au règlement de copropriété de chacun des demandeurs. On ne pouvait ici parler de la qualité d'indivisaire puisqu'il existait des parties communes spéciales à chaque bâtiment. On peut certes contester la notion de partie au règlement de copropriété et la conception institutionnelle de la copropriété peut ici apporter une justification à la position de la Cour.
- > Les infractions au règlement de copropriété commun suffisent à fonder les actions individuelles sans qu'il y ait lieu de rechercher un préjudice propre, ni même une correspondance entre le bâtiment dans lequel le demandeur est propriétaire et celui dans lequel l'infraction est commise.
- > Il n'y a pas subsidiarité de l'action individuelle par rapport à l'action syndicale. L'exercice effectif de cette dernière ne rend donc pas superflue l'action individuelle.

On ne peut qu'approuver l'esprit général de cette décision tout en craignant, en cas de pourvoi, une réaction vive



ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

2227



Décision

CA PARIS

10/05/1989

Parties /

Publication DS 89 IR 166

Commentaire



ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

2573



Décision

CASS CIV 3

04/03/1975

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



2850

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE



Décision

TGI GRENOBLE (REF)

04/05/1983

Parties

/

Publication

D 83 IR 459 NOTE GIVERDON

Commentaire



3941

ADMINISTRATEUR PROVISoire
ABSENCE DE SYNDIC
DEMANDE FORMULÉE PAR LE SYNDIC SORTANT
POSSIBILITÉ (OUI) EN L'ESPÈCE (NON)



Décision	CA PARIS 14 C	19/10/1990
antérieure	TGI PARIS REF	10/08/1989
postérieure	CASS CIV 3	18/11/1992
Parties	SDC RESIDENCE LES JARDINS D'ARAGO / CT BAZIN	
Publication	D 92 SOMM 140 NOTE LAFOND	

Commentaire



604

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION
MISE EN DEMEURE PRÉALABLE AU SYNDIC
OMISSION RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 12/07/1982

Parties PETER / ASS SYND COP RESID LES DAHLIAS
Publication Inédit ADM MARS 83
D 83 IR 459 NOTE GIVERDON

Commentaire



965

*

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION
DEMANDE PAR CRÉANCIER DU SYNDICAT
SYNDIC NON MIS EN CAUSE RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1	04/12/1981
antérieure	TGI NANTERRE REF	03/03/1980

Parties	SDC 11 AV PRESIDENT WILSON / ETS FREDEGUE
Publication	RL 82 258

L'art D 49 exige la mise en cause du syndic ... titre personnel et nonseulement comme représentant légal du syndicat.

Commentaire



4960

**

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION
DEMANDE PAR TOUT INTÉRESSÉ (ASSOCIE DE S.C.I)
ABSENCE DE SYNDIC (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 24/09/1993

Parties SDC 115 RUE DE REUILLY / TESSIER

Publication LOY COP AVR 94 RDI 94 103
ADM MAI 94 54

Commentaire

La demande de nomination d'un administrateur provisoire par tout inte-ressé n'est possible que dans les cas autres que celui de l'art D 46.



5147

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION
CONTESTATION PAR L'ANCIEN SYNDIC
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA TOULOUSE 1 17/01/1994

Parties ROQUES / GESTRIM

Publication ADM DEC 94 NOTE RITSCHY RL 94 254 SOMM

Commentaire

On voit mal comment le syndic pourra remettre les pièces à l'adminis-trateur s'il ne reçoit pas notification de la nomination de celui ci !En second lieu, le syndic en place peut sans nul doute faire valoir,lecas échéant, que son mandat a été régulièrement renouvelé, ce qui n'é-tait sans doute par le cas en l'occurence.



3329

*

ADMINISTRATEUR PROVISoire
ADMINISTRATEUR PROVISoire DÉSIGNATION PAR LE TRIBUNAL (NON)
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE DES RÉFÈRES



Décision TGI PARIS 8 11/07/1974

Parties SDC RESIDENCE ANOTERA / GALERIES LAFAYETTE
Publication AJPI 74 1000 NOTE BOUYEURE

Le tribunal avait, par ailleurs, constaté la nullité de la nomination du syndic en place, pour défaut de carte professionnelle.

Commentaire

La solution peut être critiquée. En fait il est souhaitable de remédier sans délai à l'absence constatée de syndic et on voit mal, en droit, ce qui justifierait l'impossibilité pour le Tribunal, en formation collégiale de prendre une décision de cette nature.



3330
a

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION PAR LE TRIBUNAL (NON)
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE DES RÉFÈRES



Décision TGI PARIS 8 1 01/07/1974

Parties SDC 9 RUE JULES FERRY /
Publication Inédit

Commentaire



429

*

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION (OUI)
CARENCE DU SYNDIC (NON) SIMPLE MÉSENTENTE
DÉSIGNATION AUX FINS DE CONVOCATION D'ASSEMBLÉE



Décision CA VERSAILLES 07/07/1980

Parties STE BERRY GESTION / STE UCIP
Publication Inédit ANN LOY 465

L'administrateur désigné a pour seule mission de convoquer l'assemblée pour révocation éventuelle du syndic et nomination d'un nouveau syndic. Cela aurait pu être fait par mise en demeure au syndic de convoquer ladite assemblée, sa carence résultant alors de la non convocation.

Commentaire



2249

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION SUR REQUÊTE
CONVENTION EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME
VALIDITÉ (NON) PRINCIPE DE LA CONTRADICTION



Décision CA VERSAILLES 14 28/06/1989

Parties SCI LE TRAYAS / BEHARD

Publication GP 22/04/90

La Convention bénéficie aussi bien aux personnes morales qu'aux personnes physiques. Le débat doit être contradictoire sauf si les circonstances exigent un débat non contradictoire. Une demande de nomination d'administrateur provisoire par voie de requête est donc contraire ... la dite Convention.

Commentaire

Cette importante décision paraît devoir s'appliquer en matière de copropriété. C'est la raison pour laquelle il est apparu de la faire figurer au fichier, bien qu'elle ne concerne pas un syndicat mais une société civile immobilière.



3494

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
APPROBATION DES COMPTES
IMPOSSIBILITÉ (COPROPRIÉTÉ A DEUX)
ABSENCE DE RESPONSABILITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	23/11/1990
antérieure	TGI PARIS 8 2	25/05/1988
Parties	SDC 12 RUE GAL GUILHEM / DELEPORTE	
Publication	ADM MARS 91 63	

Commentaire

Nous pensons, contrairement à ce qui est fréquemment avancé, que l'administrateur judiciaire doit soumettre ses comptes à l'assemblée générale comme un syndic et non pas seulement au Président du Tribunal. En l'espèce l'approbation était matériellement impossible, les deux copropriétaires étant en opposition.



3229

ADMINISTRATEUR PROVISoire
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE PAR L'ADMINISTRATEUR
IMPOSSIBILITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	18/10/1985
antérieure	TGI PARIS	17/06/1983

Parties	SDC 23 BD DES BATIGNOLLES / PEROT
Publication	RDI 86 106

Commentaire



3308

*

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
CARENCE DU SYNDIC
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION (OUI)
RÉVOCATION JUDICIAIRE DU SYNDIC (NON)



Décision CASS CIV 3 20/06/1978

Parties CABINET HEBRECHT / PLANTUREUX
Publication RL 78 443 AJPI 79 5 15 NOTE BOUYEURE
JCP 79 19054 NOTE ATIAS GP 78 2 SOMM 350

qu'un syndic, désigné par une assemblée de copropriétaires, ne peut être révoqué que par elle et qu'il n'appartient pas ... la juridiction qui désigne un administrateur judiciaire, en cas d'empêchement ou de carence d'un syndic, de mettre fin aux fonctions dudit syndic.

Commentaire

Le syndic n'est donc pas dessaisi de ses fonctions par la nomination d'un administrateur provisoire, lorsque cette nomination intervient en cours de mandat. Il en va différemment si le mandat du syndic a pris fin.



3680

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
CARENCE DU SYNDIC (NON)
FAUTES ÉVENTUELLES DU SYNDIC
ACTION RÉSERVÉE AU SEUL SYNDICAT



Décision CA PARIS 14 B 25/10/1991

Parties BLONDON / STE DELTA IMMOBILIER

Publication LOY COP DEC 91

Commentaire



4845

**

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
FRAIS DE DÉSIGNATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
OBLIGATION POUR L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTAIRES



Décision

CA PARIS 23

09/07/1993

Parties

SDC 34 RUE STE MARTHE / FIX

Publication

LOY COP DEC 93

Commentaire



3493

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
DÉPÔT DES FONDS SYNDICAUX A LA CAISSE DES DÉPÔTS
COMPTE PARTICULIER DU SYNDICAT (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	23/11/1990
antérieure	TGI PARIS 8 2	25/05/1988
Parties	SDC 12 RUE GAL GUILHEM / DELEPORTE	
Publication	ADM MARS 91 63	

Commentaire



365

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
HONORAIRES
TAXE APPLICATION DES ART 704 A 719 NCPC



Décision CASS CIV 3 10/12/1986

Parties SDC PARC DE SEVIGNE / CABANE
Publication Inédit RDI 87 483
GP 87 SOMM 714

Commentaire



1966

ADMINISTRATEUR PROVISoire
HONORAIRES
RÉDUCTION PAR LE JUGE TAXATEUR



Décision CASS CIV 2 01/03/1989
antérieure CA VERSAILLES (TAXE) 02/07/1987

Parties SDC RESIDENCE DES BOURGOGNES / PISAN
Publication SCEI

Commentaire



ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
HONORAIRES
RÉDUCTION PAR LE JUGE TAXATEUR



Décision	CA VERSAILLES (TAXE)	02/07/1987
postérieure	CASS CIV 2	01/03/1989
Parties	SDC RESIDENCE DES BOURGOGNES / PISAN	
Publication	Inédit	

Commentaire



5486

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
HONORAIRES
TAXE * APPLICATION DES ART 704 A 719 NCPC



Décision

CASS CIV 3

28/06/1995

Parties

SDC RESIDENCE LAKANAL JUGAN / ELOY

Publication

RDI 95 788

Commentaire



3135

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
INTERRUPTION DE LA COMPTABILITÉ SYNDICALE
LIQUIDATION DES BIENS DU SYNDIC COMBINAISON



Décision CASS CIV 3 05/12/1990
antérieure CA PARIS 21/12/1988

Parties SDC 23 RUE BROCHANT / PINON
Publication ADM JUIN 91 40 GP 91 1 PAN 88
IRC 91 151 NOTE CAPOULADE

Commentaire

On notera la distinction faite par M. Guillot quant aux pouvoirs d'un administrateur provisoire selon qu'il est nommé en vertu de l'art D 47 ou de l'art D 49. Dans le premier cas, il a les attributions d'un syndic dans le second il a celles conférées par l'ordonnance.



2506

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
MISSION
EXÉCUTION DE TRAVAUX DÉCIDÉS AN ASSEMBLÉE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/12/1972

Parties CRUMM / RAVALT

Publication GP 73 1 SOMM 17

Commentaire



ADMINISTRATEUR PROVISoire
MISSION
EXÉCUTION DE TRAVAUX URGENTS
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/04/1974

Parties RAVALT ES QUAL / VAN EGMONT FLORIAN
Publication GP 74 2 SOMM 181

Commentaire



3412

*

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
MISSION
SIMPLE CONTRÔLE DE LA GESTION DU SYNDIC
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PAU 1 18/01/1990

Parties SDC RESIDENCE ZURBIAC / CERETTI

Publication RL 91 87

La Cour d'appel précise que la mission était une simple mission de contrôle mais ajoute qu'en conséquence, après le dépôt du rapport d'expertise, le syndicat retrouvait la plénitude de ses prérogatives légales, réglementaires et statutaires."

Commentaire

Mélange de notions d'autant plus surprenant que l'arrêt est caractérisé par une terminologie précise et souvent heureuse. On ne sait comment était assurée la gestion effective du syndicat pendant le cours de la mission de contrôle !



516

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
NOMINATION
ABSENCE DE SYNDIC
DIFFÉRENCE AVEC CARENCE DU SYNDIC



Décision	CASS CIV 3	01/12/1981
antérieure	CA VERSAILLES	12/05/1980

Parties	CABINET MOULIN / ALBANO
Publication	Inédit

Commentaire



544

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
NOMINATION
CARENCE DU SYNDIC
NÉCESSITÉ DU CONTRADICTOIRE RÉFÉRÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 02/07/1986

Parties MINISTERE PUBLIC / GONZALES

Publication Inédit GP 87 1 SOMM NOTE SOULEAU

Commentaire



4433

**

ADMINISTRATEUR PROVISoire
NOMINATION DU SYNDIC NON CONTESTÉE
ADMINISTRATEUR DÉSIGNÉ SUR REQUÊTE ANCIEN SYNDIC
RÉTRACTATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/11/1992
antérieure CA PARIS 14 C 19/10/1990

Parties SDC RESIDENCE LES JARDINS D'ARAGO / CT BAZIN
Publication RDI 93 132

Commentaire

L'ancien syndic démissionnaire n'a pas qualité pour contester la nomination de son successeur. Le syndicat se trouvant pourvu d'un syndic, il n'y a pas lieu de nommer un administrateur judiciaire.



6146
aaa

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
POUVOIRS
SOUS TRAITANCE DE LA GESTION A L'ANCIEN SYNDIC
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER L'UTILITÉ DE LA SOUS TRAITANCE



Pour admettre que l'administrateur provisoire d'une copropriété puisse sous-traiter à l'ancien syndic la gestion administrative, le juge doit préciser l'étendue et les modalités de la sous-traitance

Décision	CASS CIV 3	12/12/2001	Cassation
antérieure	CA AIX	14/12/1999	

Parties	SDC LES JARDINS DE L'ARIANE / DANCETTE		
Publication	RL mars 2002 162 note Déchelette	LOY COP mars 2002 67	

Viola l'article 18, avant-dernier alinéa, de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 47 du décret du 17 mars 1967 une cour d'appel qui, pour limiter le montant des dommages-intérêts dus à un syndicat de copropriétaires par son administrateur provisoire retient que la mission confiée à ce dernier ne lui interdisait pas de "sous-traiter" la gestion administrative, sans préciser l'étendue et les modalités des travaux qu'il avait confiés à l'ancien syndic de cette copropriété.

Commentaire



6147
aa

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
POUVOIRS
ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DÉSIGNATION D'UN MAÎTRE D'OEUVRE
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER LA RÉGULARITÉ DE LA DÉCISION



L'administrateur provisoire ne dispose d'aucun pouvoir propre lui permettant de faire achever un chantier en cours sous contrôle d'un maître d'oeuvre désigné par lui sans autorisation de l'assemblée.

Décision	CASS CIV 3	12/12/2001	Cassation
antérieure	CA AIX	14/12/1999	

Parties	SDC LES JARDINS DE L'ARIANE / DANCETTE		
Publication	RL mars 2002 162 note Déchelette	LOY COP mars 2002 67	

Viola les articles 17 et 18 de la loi du 10 juillet 1965 une cour d'appel qui, pour limiter le montant des dommages-intérêts dus à un syndicat de copropriétaires par son administrateur provisoire retient qu'il ne peut être reproché à cet administrateur de ne pas avoir suspendu des travaux décidés par une assemblée générale annulée judiciairement avant sa désignation, celui-ci ayant agi pour la sauvegarde des droits de la copropriété et que les honoraires versés au maître d'oeuvre étaient justifiés, son intervention étant nécessaire en l'état de la liquidation de la société ayant conclu le marché de travaux initial, sans préciser les conditions dans lesquelles la poursuite des travaux avait été décidée et le contrat avait été conclu avec le maître d'oeuvre.

Commentaire

> Au cours de l'assemblée générale du 29 mars 1990 les copropriétaires ont renouvelé les pouvoirs du syndicat et décidé d'importants travaux. Dix ans après, la Cour de Cassation évoque les conséquences de l'annulation de cette assemblée et notamment la désignation de M. Dancette comme administrateur provisoire le 28 juin 1991. A cette date, les travaux, financés à 90 % sont réalisés à 60 %. L'administrateur prend l'initiative de désigner un maître d'oeuvre pour leur achèvement, l'entreprise initialement désignée ayant déposé son bilan. En droit commun la mesure était sage mais nous sommes en copropriété et des malfaçons imputables à l'entreprise défaillante ont été constatées. Le syndicat reprochait donc à l'administrateur provisoire d'avoir agi sans autorisation de l'assemblée.

> La Cour d'appel, sans méconnaître l'irrégularité commise, a retenu la louable intention et les avantages qui devaient en résulter pour le syndicat pour limiter le montant des indemnités mises à la charge de M. Dancette. C'est le reproche qui lui est fait par la Cour de Cassation au travers de la critique d'une insuffisante motivation.

> Il est ainsi confirmé que, nonobstant la qualité qu'il tire de sa désignation judiciaire, l'administration provisoire ne dispose d'aucun pouvoir propre autre que ceux reconnus au syndicat lui-même.

> M. Dancette avait su surplus laissé à l'ancien syndicat privé de son mandat la gestion matérielle de l'immeuble, sous son contrôle. Cette mesure de bon sens était fondamentalement contraire aux prescriptions légales. Nous reviendrons sur cette dernière question.



ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
RESPONSABILITÉ



Décision CASS COMM 06/05/1986

Parties BOBLET / DEPREZ
Publication Inédit

Commentaire



1249

ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
RESPONSABILITÉ
MARCHÉ DE TRAVAUX SANS AUTORISATION D'ASSEMBLÉE
RESPONSABILITÉ ENGAGÉE



Décision CASS CIV 3 15/03/1989
antérieure CA PARIS 07/07/1986

Parties SCEMAMA / CT SOGEAS ET ASCINTER OTIS
Publication LOY COP MAI 89 RDI 89 3 393

Commentaire



ADMINISTRATEUR PROVISoire
RESPONSABILITÉ
MARCHE DE TRAVAUX SANS AUTORISATION D'ASSEMBLÉE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 12/10/1976

Parties SDC 41 RUE BISSON / MICHEL
Publication GP 76 2 SOMM 285

Commentaire



ADMINISTRATEUR PROVISoire DU LOT
DÉCÈS DU COPROPRIÉTAIRE
ABSENCE D'HÉRITIERS
CURATELLE



Décision CA PARIS 19/04/1989

Parties /
Publication DS 89 IR 174

Commentaire



AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES

1842



Décision

CASS CIV 3

27/05/1971

Parties /

Publication JCP 71 II 16819

Commentaire



2293

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (EXTENSION DE LA COURSE)
EXTENSION D'UN ÉTAGE
POSSIBILITÉ (OUI)



L'amélioration peut consister en l'extension technique d'un équipement commun existant, permettant la desserte de lots privés jusqu'alors du service correspondant

Décision

CA AIX

23/01/1986

Parties

/

Publication

JURISDATA 40736

Commentaire



6025
aa

COPRO

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (EXTENSION DE LA COURSE)
ACCÈS AU DERNIER ÉTAGE POSSIBILITÉ (OUI)
AUTORISATION JUDICIAIRE ART 30 (OUI) ACCÈS AUX CHAMBRES DE BONNES



L'amélioration peut consister en l'extension technique d'un équipement commun existant, permettant la desserte de lots privés jusqu'alors du service correspondant

Décision CA PARIS 23 A 15/11/2000 Infirmer

postérieure CASS CIV 3 03/04/2002 Rejet

Parties SDC 9 PLACE PT MITHOUARD / SAY

Publication

Commentaire

> C'est habituellement par le biais d'une ouverture entre l'escalier principal et l'escalier de service que l'accès au dernier étage est recherché. A cette demande on a opposé au demandeur son défaut de qualité, l'ascenseur étant indivis entre les propriétaires des étages (CA Paris 18/12/1980). On ne pouvait opposer cet argument aux demandeurs dans le cas présent, car ils étaient propriétaires d'un lot desservi par l'installation d'origine.

> L'arrêt de 1980, concernant un immeuble voisin, avait déjà suscité des observations "sociales". Le demandeur était un diplomate de haut rang qui, après avoir aménagé sans autorisation un appartement par regroupement de chambres de service et annexion de parties communes, souhaitait y accéder par l'escalier principal.

> Il est surprenant de retrouver de telles considérations alors que la jurisprudence fait prévaloir la qualité du peuplement d'un immeuble pour apprécier la licéité des clauses du règlement de copropriété. L'expérience montre qu'à tous les niveaux sociaux, les occupants des immeubles sont soucieux de l'homogénéité du mode d'occupation. Ce souci a été pris en compte par le législateur de 1965 pour la définition de la destination et le mépris manifesté par certains juges à son égard est inopportun mais significatif.

> On ignore si, en l'espèce, l'opération avait pour but de permettre la location plus rentable des chambres de service, motif fréquent de ce genre d'opération qui apporte à la vie d'un syndicat des perturbations malencontreuses. La notion d'amélioration est, en copropriété, bien malmenée.

> La solution pose en outre des problèmes sérieux : quel est le statut juridique de la structure ajoutée ? Quelles sont les incidences en cas d'accident à ce niveau ? L'amélioration n'impose-t-elle pas un remaniement de la répartition des charges générales elles-mêmes ?



6248
aa

COPRO

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (EXTENSION DE LA COURSE)
ACCÈS AU DERNIER ÉTAGE POSSIBILITÉ (OUI)
AUTORISATION JUDICIAIRE ART 30 (OUI) ACCÈS AUX CHAMBRES DE BONNES



L'amélioration peut consister en l'extension technique d'un équipement commun existant, permettant la desserte de lots privés jusqu'alors du service correspondant

Décision

CASS CIV 3 03/04/2002 Rejet

antérieure

CA PARIS 23 A 15/11/2000

Parties

SDC 9 PLACE PT MITHOUARD / SAY

Publication

AJDI 2001 35

RL 2001 97

Commentaire

> Après la promotion du “caractère cossu” de l'immeuble au rang des critères de licéité de certaines clauses restrictives des règlement de copropriété, on attendait avec impatience le présent arrêt. Il rejette le pourvoi et confirme la possibilité d'une extension de la course d'un ascenseur pour permettre la desserte de lots privés jusqu'à présent de ce service (argument noble) et, de fait, d'améliorer la rentabilité locative des chambres de service transformées en studios (argument mercantile).

> La Cour de Cassation relève que la destination de l'immeuble reste l'habitation, que le nombre des lots du dernier étage ne fait pas craindre une modification sensible des conditions d'utilisation de l'ascenseur, qu'enfin la modification permet de remédier au clivage social qu'entretenait l'absence de communication entre les étages inférieurs et le sixième.

> La psychologie sociale de la copropriété traditionnelle reste un domaine inexploré. Elle exige une approche pluridisciplinaire assez complexe et surtout une objectivité très stricte. Le commentateur du DPGI rappelle “l'aversion que marquent certains copropriétaires lorsque l'un d'eux manifeste l'intention de louer les anciennes chambres de service situées au dernier étage” et aussitôt après que le litige est apparu dans un “quartier chic”. Or la pratique et la jurisprudence montrent que des réactions de même type se trouvent aussi bien dans des immeubles plus modestes et dans des quartiers moins chics que le 7^e arrondissement. C'est bien la conception commune qu'avaient les copropriétaires d'origine de l'usage et des modalités de jouissance de l'immeuble qui détermine sa destination. Du Gros Caillou à Ménilmontant elle n'est jamais méprisable.



470

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
COMMUNICATION ENTRE ESCALIERS PRINCIPAL ET SERVICE
AUTORISATION DONNÉE



Décision CA PARIS 23 A 25/11/1980

Parties /

Publication Inédit
ANN LOY FEV 82 250

D 81 IR 213 NOTE GIVERDON

D 81 IR 213 NOTE GIVERDON

Commentaire



AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
AUTORISATION



Décision CA PARIS 1 URG A 24/10/1988

Parties SDC 71 RUE NOLLET / BASSET
Publication Inédit

Commentaire



AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision CA PARIS 23 B 19/10/1988

Parties SCI 3 RUE G COURBET / SCI PIGOT ET NOURRY
Publication Inédit

Commentaire



891

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
AUTORISATION JUDICIAIRE



Décision

CASS CIV 3

27/01/1988

Parties DIQUAS / SCP 2 RUE MONGE

Publication RL 88 177 SOMM

Commentaire



1214

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
AUTORISATION JUDICIAIRE
JUSTIFICATIONS DE FAIT * QUALITÉ DE L'IMMEUBLE



Décision CA PARIS 23 30/01/1979

Parties SDC 6 CITE MARTIGNAC / BROSSOLET
Publication ADM FEV 80 D 80 IR 151

La Cour énonce les circonstances de fait qui lui paraissent justifier la possibilité d'installer un ascenseur dans l'immeuble nonobstant les caractéristiques de l'immeuble et la nécessité d'apporter quelques modifications mineures au pied de l'escalier

Commentaire



1236

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
REFUS PUIS AUTORISATION DU SYNDICAT
CRÉATION DE LA RÉPARTITION PAR LE TRIBUNAL SAISI



Décision TGI PARIS 8 30/05/1988

Parties /
Publication ADM NOV 88 COMM ZURFLUH

Le Tribunal avait été saisi ... la suite du refus initial d'autorisation d'exécuter les travaux. L'expert ayant déposé son rapport et le syndi -cat ayant, en cours d'instance, autorisé les travaux, le Tribunal a entériné le tableau de répartition de l'expert plutôt que de renvoyer cette question ... une nouvelle assemblée générale.

Commentaire



1855

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
DIMINUTION D'ÉCLAIREMENT D'UN LOT PRIVATIF
REFUS



Décision CA PARIS 7 14/12/1971
antérieure TGI PARIS 8 30/04/1971

Parties SDC 39 RUE BOISSONADE / MARCHAND
Publication GP 72 1 176 NOTE MORAND D 71 SOMM 99

Il s'agissait de l'installation d'un ascenseur dans une cour commune. La trémie de l'appareil, passant ... un mètre de la fenêtre d'un lot, en aurait diminué l'éclairage.

Commentaire



2492

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)
REFUS



Décision	CA PARIS 7	14/12/1971
antérieure	TGI PARIS 8	30/04/1971

Parties	SDC 39 RUE BOISSONADE / MARCHAND	
Publication	GP 72 1 176 NOTE MORAND	D 71 SOMM 99

Il s'agissait de l'installation d'un ascenseur dans une cour commune. La trémie de l'appareil, passant ... un mètre de la fenêtre d'un lot, en aurait diminué l'éclairage. Au surplus il s'agissait d'un immeuble modeste de 3 étages avec escalier étroit nécessitant l'installation de l'appareil dans la cour.

Commentaire



4263

**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
AUTORISATION JUDICIAIRE
JUSTIFICATIONS DE FAIT * QUALITÉ DE L'IMMEUBLE



Décision	CA PARIS 23 B	11/09/1992
antérieure	TGI PARIS 8	30/01/1991

Parties	SDC 16 RUE DES BERNARDINS / LEVY
Publication	ADM JANV 93

Commentaire

On consultera avec profit cette décision qui énonce avec précision les éléments de fait qui lui paraissent militer en faveur de cette installation.



4264
**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)



Décision

TGI PARIS

06/11/1975

Parties /

Publication

D 76 IR 303

Commentaire

4764

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
ESCALIER * INSCRIPTION A L'INVENTAIRE
AUTORISATION (NON)



Décision CA PARIS 23 11/05/1993

Parties SDC 12 RUE DE TOURNON / STE CLAMADO
Publication LOY COP AOUT 93
ADM FEV 94 65

Commentaire

Il y a souvent contradiction entre la sauvegarde des immeubles présentant un intérêt architectural et l'évolution du confort. Quelle aurait été la solution s'il s'était agi d'une décision majoritaire contestée par un opposant ? Une acquisition dans un tel immeuble exige l'acceptation de semblables contraintes et la décision doit être approuvée.



4963

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
AUTORISATION JUDICIAIRE (OUI)
CONFORMITÉ AVEC DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision CA PARIS 23 13/07/1993

Parties SDC 7 AV BEAUCOUR / SCHROEDER

Publication LOY COP AVR 94

Commentaire

On attachera un grand intérêt à cette décision qui explicite minutieusement les arguments permettant de répondre favorablement à la demande formulée nonobstant les qualités architecturales de l'immeuble dont il est précisé qu'il n'est pas classé monument historique ni inscrit à l'inventaire.



5132
**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
JUSTIFICATIONS DE FAIT



Décision CA PARIS 23 27/06/1994

Parties SDC 49 RUE DE LYON / TEBOUL
Publication LOY COP DEC 94

Commentaire



5413

**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
GÈNE A ACTIVITÉ COMMERCIALE INOPÉRANTE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA NIMES

21/02/1995

16/02/1993

Parties

CHAPTAL / DELMAS

Publication

LOY COP JUIN 95

Commentaire



5478

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
EMMARCHEMENT MINIMUM * CIRCULAIRE MINISTÉRIELLE 13/12/82
CONFORMITÉ * AUTORISATION JUDICIAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	22/02/1995
antérieure	CA PARIS 23	22/01/1993

Parties	SDC 6 SQ FREDERIC VALLOIS / BARTE
Publication	LOY COP MAI 95

Commentaire

La Cour relève que, tout au moins à l'époque, il n'existait aucune autre réglementation relative à l'emmarchement minimum que la circulaire ministérielle visée et que le projet lui était conforme.



5499

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
EMMARCHEMENT MINIMUM DE 0,80 (RECOMMANDATION)
CONFORMITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 05/07/1995

Parties SDC 11 RUE CHOMEL / T..

Publication LOY COP DEC 95

Commentaire



5500

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
ÉLÉMENTS DÉTAILLÉS FOURNIS PAR L'EXPERT



Décision CA PARIS 23 A 05/07/1995

Parties SDC 11 RUE CHOMEL / T..

Publication LOY COP DEC 95

Commentaire



5501

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
OBSTACLE A EMMÉNAGEMENTS ET DÉMÉNAGEMENTS
ARGUMENTATION RÉFUTÉE PAR L'EXPERT



Décision CA PARIS 23 A 05/07/1995

Parties SDC 11 RUE CHOMEL / T..
Publication LOY COP DEC 95

Commentaire



5502

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
ATTEINTE A L'ESTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE
SOLUTIONS TECHNIQUES SATISFAISANTES A CET ÉGARD



Décision CA PARIS 23 A 05/07/1995

Parties SDC 11 RUE CHOMEL / T..

Publication LOY COP DEC 95

Commentaire



5772
a

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
RÉDUCTION DE LARGEUR D'UN ACCÈS A DES PARTIES PRIVATIVES
ATTEINTE AUX MODALITÉS DE JOUISSANCE (OUI) AUTORISATION (NON)



L'installation envisagée exigerait la réduction de largeur d'un accès unique à des parties privatives, donc une atteinte aux modalités de jouissance qui interdit la délivrance de l'autorisation judiciaire

Décision CA PARIS 23 A 08/12/1999 Infirmer

Parties SDC 3 PLACE DE LA SORBONNE / ENGEL

Publication LOY COP avril 2000 104

Commentaire

> On doit noter que malgré cet inconvénient, l'expert désigné, et le tribunal à sa suite, s'étaient prononcé en faveur de l'installation.



6188
aaa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
EMMARCHEMENT RÉDUIT CONFORMITE TECHNIQUE INOPERANTE
INCONVÉNIENTS ESTHÉTIQUES ET PRATIQUES AUTORISATION (NON)



Le respect par un projet technique des prescriptions réglementaires ne fait pas disparaître ses inconvénients et ne présume pas de sa conformité avec l'intérêt collectif de la copropriété

Décision CA PARIS 23 B 15/11/2001

Parties SDC RÉSIDENCE PARC D'ARDENAY / CODACCIONI

Publication LOY COP avril 2002 105

Commentaire

> Cette décision présente l'intérêt remarquable d'une utilisation objective de la balance de la Justice. En outre il fait valoir que la seule conformité d'un projet technique à des prescriptions réglementaires n'est pas le seul critère d'appréciation de sa conformité à l'intérêt général, assimilable à la destination de l'immeuble.

> A cet égard, le projet imposait une réduction de l'emmarchement de l'escalier à 80 cm, largeur minimum admise par une circulaire ministérielle du 13/12/1982. La Cour relève que cette conformité ne supprime pas les inconvénients divers de la réduction de l'escalier, alors que l'ascenseur ne pourrait permettre le transport d'objets encombrants. Elle fait valoir les inconvénients esthétiques et la commodité de tous usages.

> Le faible nombre des demandeurs, par rapport à l'ensemble des copropriétaires, fait également peser un risque financier dont serait finalement victime la copropriété. L'espérance de rachats futurs d'utilisation ne peut être pris en compte à ce titre.

> La Cour relève que l'assemblée, par son refus, n'a manifesté aucun esprit malicieux mais au contraire a exprimé la prépondérance de l'intérêt collectif supérieur.



6189
aaa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
INCONVÉNIENTS CARACTÉRISÉS AVANTAGES MINIMES
NOMBRE DE DEMANDEURS INSUFFISANT AUTORISATION (NON)



Le Juge ne peut valider un projet d'amélioration dont les inconvénients pour la collectivité sont sans commune mesure avec l'intérêt qu'il peut présenter pour un faible e nombre de proposant

Décision CA PARIS 23 B 15/11/2001

Parties SDC RÉSIDENCE PARC D'ARDENAY / CODACCIONI

Publication LOY COP avril 2002 105

Commentaire

> Cette décision présente l'intérêt remarquable d'une utilisation objective de la balance de la Justice. En outre il fait valoir que la seule conformité d'un projet technique à des prescriptions réglementaires n'est pas le seul critère d'appréciation de sa conformité à l'intérêt général, assimilable à la destination de l'immeuble.

> A cet égard, le projet imposait une réduction de l'embranchement de l'escalier à 80 cm, largeur minimum admise par une circulaire ministérielle du 13/12/1982. La Cour relève que cette conformité ne supprime pas les inconvénients divers de la réduction de l'escalier, alors que l'ascenseur ne pourrait permettre le transport d'objets encombrants. Elle fait valoir les inconvénients esthétiques et la commodité de tous usages.

> Le faible nombre des demandeurs, par rapport à l'ensemble des copropriétaires, fait également peser un risque financier dont serait finalement victime la copropriété. L'espérance de rachats futurs d'utilisation ne peut être pris en compte à ce titre.

> La Cour relève que l'assemblée, par son refus, n'a manifesté aucun esprit malicieux mais au contraire a exprimé la prépondérance de l'intérêt collectif supérieur.



2087

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN) (DANS UN BÂTIMENT)
NÉCESSITÉ D'UNE EMPRISE DANS LE SOL COMMUN
NÉCESSITÉ D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ENSEMBLE



Décision	CA PARIS 23 B	10/11/1989
antérieure	TGI PARIS	23/10/1987

Parties	SDC 13 RUE DE L'ODEON / CLOCHEAU
Publication	LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire

Voir les commentaires de Me Lebatteux in AJPI 92 269. Dans cette affaire les différents bâtiments étaient parties communes spéciales.



4739
aa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN) (DANS UN BÂTIMENT)
ASSEMBLÉE RESTREINTE
INEXISTENCE NÉCESSITÉ D'UNE ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE



Décision	CA PARIS 1 URG	19/11/1992
antérieure	TGI PARIS 8	25/01/1991

Parties	SDC 127 Bis RUE DU RANELAGH / ACHARD
Publication	ADM AOUT 93 48

Commentaire

Il s'agissait d'installer un ascenseur dans l'un des bâtiments et les copropriétaires concernés avaient, seuls, été convoqués.

646

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN) (DANS UN BÂTIMENT)
ASSEMBLÉE RESTREINTE
INEXISTENCE SIMPLE RÉUNION CONTRACTUELLE



Décision CA PARIS 23 B 11/07/1984

Parties SDC 5 RUE DU PRINTEMPS / LALOUX
Publication GP 84 2 702 NOTE BOUYEURE D 85 IR 429 NOTE GIVERDON
REP DEF 84 33432 NOTE SOULEAU IRC 85 18

La Cour d'appel estime que l'assemblée générale du syndicat a donné aux copropriétaires du bâtiment l'autorisation d'effectuer les travaux. Le groupe -ment ainsi constitué n'a pas de personnalité morale et les décisions qu'il peut prendre ne constituent pas une décision d'assemblée générale. Elles ne s'imposent pas aux absents non représentés.

Commentaire

La décision de l'assemblée générale n'a pour but que d'autoriser une emprise sur les parties communes. Il est souhaitable d'intégrer au statut syndical tout équipement commun nouveau. La gestion de l'équipement nouveau doit incomber au syndic et les modalités de rachat ultérieur doivent être insérées dans le règlement et publiées à cet effet.



4776
aa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE (OUI) CLAVIER CODE
INTERDICTION D'ACCÈS A UNE PARTIE COMMUNE GÉNÉRALE
VALIDITÉ (NON)



Dans un groupe d'immeubles l'assemblée ne peut autoriser l'installation d'un contrôle d'accès dans un immeuble s'il interdit l'accès à une partie commune générale

Décision CASS CIV 3 30/06/1992
antérieure CA PARIS 23 B 25/05/1990

Parties SDC RESIDENCE DE LA TOUR / GUILBARD
Publication LOY COP OCT 92 ADM AVR 93 SOMM NOTE GUILLOT
RL 93 163 RDI 92 372

ni la réunion des copropriétaires de chaque cage d'escalier, qui ne pouvait décider que dans les limites de l'autorisation donnée par l'assemblée générale de la résidence, ne pouvait porter atteinte aux droits des autres copropriétaires en leur interdisant d'accéder aux garages souterrains par les portes de communication ...

Commentaire

La solution pratique paraît évidente mais la décision d'autorisation de l'assemblée générale n'avait pas, semble-t-il, été attaquée. Ce point ne semble pas avoir été traité, car le syndicat plaide la régularité de la notion d'assemblée par bâtiment. Voir en particulier la note de Me GELINET (AJPI).



1558

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
AUTORISATION JUDICIAIRE
DÉCISION DE REFUS DE L'ASSEMBLÉE NULLITÉ (NON)
DÉCISION VALIDE MAIS INOPÉRANTE



Décision TGI PARIS 8 29/01/1974

Parties SDC RUE EUGENE CARRIERE / BILLECARD
Publication GP 74 I 381 NOTE MORAND RL 74 521 SOMM

attendu que l'octroi de l'autorisation n'emporte pas l'annulation de la résolution litigieuse ; qu'en se prononçant dans le sens du refus les copropriétaires n'ont fait qu'user normalement des pouvoirs qui leur sont reconnus par la loi;qu'il s'ensuit que la décision du tribunal [...] rend ce refus non nul mais inopérant

Commentaire

On notera par ailleurs la motivation précise du jugement justifiant la conformité du projet avec la destination de l'immeuble. Elle constitue un modèle d'analyse des éléments de ce genre de problème. S'agissant du sort de la décision d'assemblée, le tribunal distingue le refus abusif du refus légitime non discrétionnaire.



4965

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
AUTORISATION JUDICIAIRE
REFUS PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)
RENOI INJUSTIFIÉ A UNE AUTRE AG REFUS (OUI)



Décision CA PARIS 23 13/07/1993

Parties SDC 7 AV BEAUCOUR / SCHROEDER
Publication LOY COP AVR 94

Commentaire

Décision justifiée. L'assemblée ne saurait s'exonérer du risque d'une autorisation judiciaire par un simple renvoi à une assemblée ultérieure alors que tous les éléments nécessaires lui avaient été fournis. On ne peut néanmoins dans ce dossier la compréhensible perturbation apportée aux opposants par le projet d'installation d'un ascenseur.



668

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE (NON)
NÉCESSITÉ DU PROFIT POUR DEUX COPROPRIÉTAIRES AU MOINS



Décision CA PARIS 19 A 05/06/1984

Parties /
Publication D 85 IR 429

Commentaire



1430

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE (ART L 30) (NON)
NÉCESSITÉ D'UNE VOCATION GÉNÉRALE A L'UTILISATION



Décision	TGI PARIS	25/01/1968
postérieure	CA PARIS 2	31/01/1969
Parties	SDC 1 RUE BONAPARTE / SCI BONAPARTE MALAQUAIS	
Publication	GP 68 1 370	

Le tribunal rappelle que la loi lui prescrit de déterminer les conditions d'exécution des travaux et en outre les modalités d'utilisation par les autres copropriétaires. Voir note Cabanac G P 68 & Doctr 141

Commentaire



4086
aa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
ESCALIER ENTRE DEUX LOTS SUPERPOSES
AUTORISATION (OUI) ART L 30



Les dispositions de l'article L 30 s'appliquent à des travaux affectant les parties communes profitant à un bénéficiaire unique.

Décision CASS CIV 3 30/06/1992
antérieure CA VERSAILLES 1 1 29/10/1990

Parties SDC 18 RUE PAULINE BORGHESE / BIHN
Publication RL 92 356 SOMM
LOY COP AOUT 92 RDI 92 547

Commentaire

On a toujours un doute quant à la notion d'amélioration lorsqu'il s'agit purement et simplement de permettre à un copropriétaire de modifier à son seul profit la structure et l'organisation de l'immeuble. Il est en tout cas bien certain que cette hypothèse n'entraîne pas dans le projet du législateur.



5700

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
AUTORISATION JUDICIAIRE (OUI)
UTILISATION DU GAZ DE VILLE (CHAUFFAGE)



Décision CA PARIS 23 A 10/11/1999

Parties SDC 20 RUE DE GRENELLE / SCI GRENELLE

Publication AJDI 2000 237 note Guitard

Commentaire



6015

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
INSTALLATION D'UN ASCENSEUR
AUTORISATION JUDICIAIRE (NON) ATTEINTE AU CHARME DE L'IMMEUBLE



Décision CA PARIS 23 B 27/05/1999

Parties SDC 9 RUE DE DURAS /
Publication Loy cop nov 1999 280

Commentaire

Construction en 1991 d'un ascenseur ayant saccagé l'escalier de l'Hotel Bertier de Sauvigny rue Béranger.. Copropriété et environnement Voir N° du Figaro avec avis de Me Olivier CHASLOT Avocat spécialisé en environnement et le livre Histoire du vandalisme. .



4774
aa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
BÉNÉFICIAIRES COPROPRIÉTAIRES D'UN BÂTIMENT
GROUPE INITIATEUR ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (NON)
RÉUNION DE COPROPRIÉTAIRES GROUPE INFORMEL



Dans un groupe d'immeubles, en l'absence de syndicats secondaires, il ne peut exister d'assemblée restreinte des copropriétaires d'un bâtiment qui forment un groupe informel

Décision

antérieure

CASS CIV 3	30/06/1992
CA PARIS 23 B	25/05/1990

Parties

SDC RESIDENCE DE LA TOUR / GUILBARD

Publication

LOY COP OCT 92	ADM AVR 93 SOMM NOTE GUILLOT
RL 93 163	RDI 92 372

Commentaire

Le groupement formé par les bénéficiaires d'une autorisation de réaliser une amélioration ne peut se réunir en assemblée générale. L'absence d'organisation d'un tel groupement constitue une lacune de la Loi.



2019

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
GÊNE OCCASIONNÉE A DES PERSONNES ÂGÉES INOPÉRANTE
RÉFÉRENCE AU SEUL LOT * MODIFICATION D'UN ACCÈS

**Décision**

CASS CIV 3

30/05/1972

Parties SDC BD DUBOUCHAGE / VIAL

Publication RL 73 222 SOMM NOTE VIATTE

JCP 73 17322

Il ne peut être tenu compte, selon la Cour, des considérations de personnes pour apprécier l'opportunité d'une amélioration. C'est en considération du lot que la décision doit être prise.

Commentaire

Il est bien certain que l'appréciation doit être faite en considération du lot et non de ses occupants. On comprend ainsi pourquoi une partie de la doctrine qualifie d'obligations réelles celles résultant du règlement de copropriété. Le lot est le pivot du statut de la copropriété.



3129

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
CONVENTION ENTRE LES INITIATEURS AUTORISÉS
DÉFAUT DE SIGNATURE PAR L'UN D'ENTRE EUX
DROIT DE CONTESTATION DE SA PART (NON)



Décision CASS CIV 3 05/12/1990
antérieure CA PARIS 23/03/1989

Parties COURON / ROGER

Publication IRC 91 224 GP 25/09/91 SOMM NOTE SOULEAU
ADM JUIN 91 SOMM NOTE GUILLOT IRC 91 224 NOTE CAPOULADE

que la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que l'autorisation donnée par l'AG ... certains copropriétaires [...] ne les obligeait pas ... concourir ... cette installation, que sans aucun abus de droit les copropriétaires intéressés avaient signé en l'absence de C. la convention relative ... la construction de cet équipement ...

Commentaire

On relèvera, hors le problème posé par l'abstention d'un copropriétaire que l'accord intervenu entre les initiateurs de l'installation est une convention étrangère à toute décision d'assemblée. Cette solution, qui aboutit à l'introduction d'un corps social étranger dans la copropriété nous paraît pas satisfaisante. (Voir RDI 91 96 sur ce point).



3635

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
COUVERTURE D'UNE TERRASSE
ATTEINTE A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE
REFUS DE L'ASSEMBLÉE JUSTIFIE



Décision CA PARIS 23 A 10/04/1991

Parties SDC RUE LOBINEAU / DEBBASCH

Publication LOY COP JUIN 91

Commentaire



887

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
ABSENCE DE DEMANDE PRÉALABLE AU SYNDICAT
SURSIS A STATUER



Décision

CASS CIV 3

17/06/1987

Parties RUSCH / LOEB

Publication RL 87 379 SOMM

Commentaire



2423

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
NÉCESSITÉ PRÉALABLE D'UNE ASSEMBLÉE BIS (NON)



Décision CA PARIS 23 B 27/04/1990

Parties SDC 6 PASSAGE DE CRIMEE / STE PASTADEI

Publication LOY COP JUIL 90

Lorsque l'autorisation d'exécuter les travaux n'a pas recueilli la majorité de l'art 25, une assemblée bis statuant ... la majorité de l'art.24 n'est pas indispensable avant saisine du Juge.

Commentaire



211

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
FRAIS DE CONTRÔLE TECHNIQUE DU SYNDICAT
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision	CASS CIV 3	24/11/1987
antérieure	CA PARIS 23 A	07/04/1986

Parties	PITTINI / FONTAINE
Publication	Inédit

Commentaire



3744

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
GROUPE INITIATEUR NATURE JURIDIQUE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (NON) GROUPE INFORMEL

**Décision**

TGI PARIS 8

16/06/1982

Parties

SDC 48 RUE DE BOULAINVILLIERS / LEVISTRE

Publication

CITE NOTE IRC 91 225 INEDIT

si les copropriétaires concernés ont décidé de se réunir et de donner un mandat général ... l'un d'eux, il n'y a pas eu constitution d'une assemblée au sens juridique, mais seulement d'un groupe informel ayant pour objet de fixer les modalités de la mise en oeuvre de la décision régulièrement votée .

Commentaire

Le groupe des initiateurs ne constitue certainement pas une assemblée. La mise en oeuvre des travaux doit, selon nous, se faire dans le cadresyndical. L'installation devient une partie commune aux seuls copropriétaires initiateurs avec faculté de rachat au profit des autres. L'ex-ploitation doit être contrôlée par le syndic.

3745
*****AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES**
GROUPE INITIATEUR * NATURE JURIDIQUE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (NON) * GROUPE INFORMEL**Décision** CA PARIS 23 B 11/07/1984

Parties	SDC 5 RUE DU PRINTEMPS / LALOUX
Publication	GP 84 2 702 NOTE BOUYEURE D 85 IR 429 NOTE GIVERDON REP DEF 84 33432 NOTE SOULEAU IRC 85 18

La Cour d'appel estime que l'assemblée générale du syndicat a donné aux copropriétaires du bâtiment l'autorisation d'effectuer les travaux. Le groupe -ment ainsi constitué n'a pas de personnalité morale et les décisions qu'il peut prendre ne constituent pas une décision d'assemblée générale. Elles ne s'imposent pas aux absents non représentés.

Commentaire

La décision de l'assemblée générale n'a pour but que d'autoriser une emprise sur les parties communes. Il est souhaitable d'intégrer au statut syndical tout équipement commun nouveau. La gestion de l'équipement nouveau doit incomber au syndic et les modalités de rachat ultérieures doivent être insérées dans le règlement et publiées à cet effet.



5133
**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
GROUPE INITIATEUR * STATUT JURIDIQUE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (NON) GROUPE INFORMEL
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION * POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 27/06/1994

Parties SDC 49 RUE DE LYON / TEBOUL
Publication LOY COP DEC 94

Commentaire



2004

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
NOTION D'AMÉLIORATION
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND
PERCEMENT D'UNE PORTE



Le percement d'une porte dans un mur commun est une amélioration pouvant être autorisée judiciairement bien qu'elle ne profite qu'à un bénéficiaire unique et sans qu'il y ait aliénation partielle du

Décision

CASS CIV 3

22/10/1970

Parties

PETEL ES QUAL / GOURVENNEC

Publication

RL 71 174

JCP 71 II 16580 NOTE GUILLOT

AJPI 71 343 NOTE CABANAC

Commentaire



801

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
PARTICIPATION FINANCIÈRE D'UN NOUVEL UTILISATEUR



Décision	CASS CIV 3	12/10/1988
antérieure	CA PARIS	18/12/1986

Parties	COLIN / RICHE
Publication	Inédit

Commentaire



1019

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
PARTICIPATION FINANCIÈRE D'UN NOUVEL UTILISATEUR
RÉPARTITION VOTÉE LORS DE LA CONSTRUCTION
ABSENCE DE CONTESTATION RÉPARTITION DÉFINITIVE



Décision	CASS CIV 3	12/10/1988
antérieure	CA PARIS	18/12/1986

Parties	BOUSSARD / ALBRESPY
Publication	LOY COP NOV 88

Il résultait d'une consultation de M. Morand que la répartition votée concernait les frais d'exploitation et non les frais de construction.

Commentaire



1189

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
PARTICIPATION FINANCIÈRE D'UN NOUVEL UTILISATEUR
CALCUL DE L'INDEMNITÉ DE RACHAT
PRISE EN COMPTE DES SEULS UTILISATEURS



Décision CASS CIV 3 12/10/1988
antérieure CA PARIS 18/12/1986

Parties COLIN / RICHE
Publication RL 89 275 ADM MARS 89
GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU

...que le cout de l'installation devait être réparti entre les copro priétaires utilisateurs,qu'ils soient ou non constructeurs,cette der- nière qualité,sans incidence sur l'avantage procuré ... chacun d'entre eux,n'étant pas de nature ... remettre en cause le rapport existant en tre leurs millièmes respectifs d'ascenseur,d'après le bareme ...

Commentaire

Si 4 copropriétaires sur 10 ont financé à l'origine une amélioration le calcul de l'indemnité à payer par un nouveau candidat doit être effectué sur la base de 5 quotes parts et non sur 10. Le nouvel utilisateur bénéficie par contre d'une créance éventuelle à l'occasion d'une candidature nouvelle future.



4463

**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
PROTECTION D'UN BÂTIMENT PAR CLAVIER CODE
INTERDICTION D'ACCÈS A UN PARKING EXTÉRIEUR
ATTEINTE AUX DROITS DES AUTRES COPROPRIÉTAIRES



Décision	CA PARIS 23 B	25/05/1990
antérieure	TGI BOBIGNY 5	28/06/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	30/06/1992
Parties	SDC RESIDENCE DE LA TOUR / GUILBARD	
Publication	ADM AOUT 90 SOMM	

Commentaire



2710

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RACHAT DU DROIT D'UTILISATION
MUTATION DE LOT
VENDEUR TENU (NON)



Décision

TGI PARIS

13/10/1969

Parties

/

Publication

GP 70 1 395

Lorsque l'acquéreur peut racheter le droit d'utilisation d'une installation financée ... l'origine par des copropriétaires minoritaires, il ne peut demander ... son vendeur le règlement du coût de rachat.

Commentaire

425
aa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
STATUT JURIDIQUE DE L'AMÉLIORATION
INDIVISION ENTRE LES MEMBRES DU GROUPE INITIATEUR
DEMANDE DE RACHAT D'USAGE CONTRE LE SYNDICAT RECEVABILITÉ (NON)



En cas d'amélioration aux frais de copropriétaires autorisés, l'installation nouvelle est propriété indivise des membres du groupe initiateur. Ils sont seuls concernés par une demande de rachat d'utilisation.

Décision TGI PARIS 8 03/07/1980

Parties SDC 9 RUE DE LA TOUR / BARTHOUX

Publication

que c'est entre les seuls copropriétaires intéressés qu'est intervenue la convention du [...] par laquelle ils se sont réparti les dépenses d'installation [...]; que la demande formée par [...] contre le syndicat des copropriétaires est irrecevable, seuls les copropriétaires déjà acquéreurs ayant qualité pour discuter le montant des sommes qui doivent leur revenir .

Commentaire

> Le statut juridique d'une installation nouvelle, amélioration réalisée aux frais de copropriétaires autorisés (groupe initiateur) demeure incertain. Le tribunal retient la formule de l'indivision entre les membres de ce groupe. Cette solution, seule admissible dans le silence de la loi, présente de multiples inconvénients car le syndicat doit avoir une relative maîtrise sur l'installation nouvelle et, de fait, elle est, dans la plupart des cas, liée à l'immeuble et solidaire de sa structure.

> S'agissant du rachat du droit d'utilisation, il est incontestable que les membres de groupe initiateur sont seuls concernés par le remaniement du financement. Cela ne saurait exclure impérativement l'intervention du syndicat dans une telle opération. On peut militer en faveur d'une intervention législative pour régler les difficultés relatives à ce genre d'opération.



973

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
STATUT JURIDIQUE DE L'AMÉLIORATION
COMPÉTENCE DU SYNDICAT (NON)



Décision TGI PARIS 8 1 08/06/1988

Parties SDC 23 RUE LEVERRIER / MUGNIER
Publication RL 89 19 SOMM GP 13/11/88 SOMM

Cette décision considère l'accord intervenu entre les promoteurs de l'opération comme une convention extérieure au syndicat des copropriétaires. Le syndicat n'a pas qualité pour demande ... titre personnel l'exécution de cette convention.

Commentaire



1429

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
STATUT JURIDIQUE DE L'AMÉLIORATION
PARTIE COMMUNE SPÉCIALE (SOLUTION IMPLICITE)
ASCENSEUR



Décision	CA PARIS 2	31/01/1969
antérieure	TGI PARIS	25/01/1968

Parties	SDC 1 RUE BONAPARTE / SCI BONAPARTE MALAQUAIS
Publication	GP 69 1 102

qu'il ne s'agit pas de la transformation d'une partie commune en partie privative mais de l'adjonction d'un équipement susceptible par sa nature même de s'incorporer aux parties communes .

Commentaire



1769

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
STATUT JURIDIQUE DE L'AMÉLIORATION
RECOUVREMENT DES QUOTES PARTS DE FINANCEMENT
ACTION SYNDICALE * RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA LYON 6

13/07/1989

Parties REGIE SAUZAY / PORTAL

Publication GP 08/11/89 SOMM

Selon la Cour, le syndicat se borne ... donner une autorisation d'exécuter les travaux. Cette appréciation pose ... nouveau le problème du statut juridique de l'amélioration.

Commentaire



1770
*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
STATUT JURIDIQUE DE L'AMÉLIORATION
RECOUVREMENT DES QUOTES PARTS DE FINANCEMENT
ACTION SYNDICALE * RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA LYON 6 13/07/1989

Parties REGIE SAUZAY / PORTAL
Publication GP 08/11/89 SOMM

Le rôle du syndicat se borne ... donner l'autorisation d'effectuer lestravaux.

Commentaire



843

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
STATUT JURIDIQUE DE L'INSTALLATION
ASCENSEUR



Décision

CA PARIS 23 B

13/07/1988

Parties

SDC 13 RUE BRECHE AUX LOUPS / LOPEO

Publication

Inédit

Commentaire



2002

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
TERRASSE DE CAFÉ FERMÉE (INSTALLATION)
NOTION D'AMÉLIORATION



Décision	CA PARIS 3	15/06/1971
postérieure	CASS CIV 3	14/03/1973
Parties	SDC 21 AV MARCEAU / SCI 21 AV MARCEAU	
Publication	Inédit	

Commentaire



121
**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
TRAVAUX OBLIGATOIRES (VENTILATION DE RESTAURANT)
TRAVAUX DEJA EXÉCUTÉS
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE POSSIBILITÉ



Décision CASS CIV 3 02/03/1988
antérieure CA PARIS 23 A 10/06/1986

Parties SDC 19 QUAI ST MICHEL / SCHINIOTAKIS
Publication Inédit ADM OCT 88 SOMM NOTE GUILLOT

La possibilité d'autorisation judiciaire visant les travaux de l'art.25 b existe également pour les travaux de l'art 25 e, si ces derniers;réalisés aux frais des demandeurs,constituent une amélioration confor-me ... la destination de l'immeuble.

Commentaire



AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT

1835



Décision

CASS CIV

25/03/1971

Parties /

Publication D 71 SOMM 132

Commentaire



AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT

2996



Décision

TGI BOBIGNY

18/06/1986

Parties /

Publication JCP 87 20804

Commentaire



6

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
CONFORMITÉ A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
CRITÈRES



Décision	CASS CIV 3	10/04/1986
antérieure	CA DOUAI	02/02/1983

Parties	SDC 119 AV FELIX FAURE / ANDRIOT
Publication	Inédit

Commentaire



1363

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
CONFORMITÉ A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
CRITÈRES



Décision CA PARIS 23 17/11/1976
antérieure TGI PARIS 8 06/12/1973

Parties SDC 25 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / ULMANN
Publication RL 77 423 SOMM GP 77 1 233 NOTE MORAND

que l'installation d'un ascenseur dans un immeuble de cette nature ne saurait être considérée comme une amélioration présentant un caractère somptuaire alors qu'un tel élément de confort existe souvent dans des immeubles beaucoup plus modestes, situés dans des quartiers moins recherchés

Commentaire



1579

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
VOTE DES COPROPRIÉTAIRES DU REZ DE CHAUSSÉE (OUI)
EXCLUSION DU VOTE NON PRÉVUE PAR LES TEXTES



Décision TGI PARIS 8 17/11/1973

Parties SDC 22 RUE DE L'ABBE GROULT / P...

Publication RL 74 166 GP 74 1 125 NOTE MATHONNET

Le tribunal juge que, bien que ne devant pas participer aux frais d'installation de l'ascenseur, les voix des propriétaires du rez de chaussée doivent être décomptées dans le vote et le calcul de la majorité. L'exclusion prévue par l'art 24 ne joue que lorsque le règlement de copropriété l'a expressément prévu, ce qui ne peut être le cas pour une création !

Commentaire

Le tribunal estime que le texte ne permet pas d'exclure des copropriétaires du vote. Il tire argument de l'existence d'une exclusion limitée aux copropriétaires ne participant à une charge en vertu du RC. Celui-ci ne pouvait prévoir une exclusion pour un équipement non installé. La décision est justement critiquée par Me Mathonnet.



5412
**

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
ASSEMBLÉE RESTREINTE (ESCALIER)
RÉGULARITÉ (NON) CONTESTATION POSSIBLE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS

22/02/1995

19/11/1992

Parties

Publication

SDC 127 Bis RUE DU RANELAGH / ACHARD

AJPI 95 965 NOTE GELINET

LOYI COP JUIN 95

Commentaire



1364

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN) (DANS UN BÂTIMENT)
ASSEMBLÉE RESTREINTE
INEXISTENCE * RECOURS JUDICIAIRE IMPOSSIBLE



Décision

TGI PARIS 8

05/03/1976

Parties

CABINET CAZALIERES / TAUPIN

Publication

RL 77 424 SOMM

GP 77 I SOMM 203 NOTE MORAND

Commentaire



4148
a

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ASCENSEUR VÉTUSTE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (ESCALIER) (NON)
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



La suppression d'un escalier de service afin de permettre la construction d'un ascenseur n'est pas assimilable à l'aliénation d'une partie commune

Décision	CA PARIS 1 A	17/03/1992	Infirmation
antérieure	TGI PARIS	06/06/1991	

Parties	SCI LA FERRONIERE / BARGAIN	
Publication		LOY COP JUIN 92
	ADM OCT 92 SOMM	

Commentaire

L'installation de l'ascenseur exigeait la suppression de l'escalier de service. On peut effectivement se demander si l'unanimité n'était pas nécessaire. Si la modernisation des immeubles est souhaitable, il n'est pas moins nécessaire de sauvegarder les droits des opposants.



670

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
BOITES A LETTRES (INSTALLATION DE)
MAJORITÉ ART 26 (OUI) UNANIMITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 10/05/1984
antérieure CA VERSAILLES 1 12/07/1982

Parties SDC 57 RUE DE SEVRES / FROMENTEAU
Publication ADM JANV 85 NOTE GUILLOT GP 84 2 PAN 281

Commentaire



947

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
BOITES A LETTRES (INSTALLATION DE)
MAJORITÉ ART 26
ATTEINTE AUX MODALITÉS DE JOUISSANCE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	12/07/1982
antérieure	TGI NANTERRE	02/02/1981
postérieure	CASS CIV 3	10/05/1984
Parties	SDC 57 RUE DE SEVRES / FROMENTEAU	
Publication	RL 83 377 SOMM	

Commentaire



417

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
CLAVIER CODE (INSTALLATION D'UN)
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision

TGI PARIS 8

26/06/1980

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
COMPTEUR ÉLECTRIQUE (INSTALLATION D'UN)



Décision

CASS CIV 3 06/03/1991

antérieure

CA VERSAILLES 4 17/02/1989

Parties

SDC 31 RUE DE LORRAINE / CHAZOTTES

Publication

ADM OCT 91 SOMM NOTE GUILLOT

GP 91 2 PAN 185

JCP 91 G IV 171

Commentaire



3007

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ÉCHELONNEMENT DÉCENNAL
TRAVAUX QUALIFIES TRAVAUX D'ENTRETIEN A TORT
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA ROUEN 1 06/05/1987

Parties SDC IMMEUBLE V 34 / LINAN

Publication GP 88 1 SOMM 101

Commentaire



3951

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ÉCHELONNEMENT DÉCENNAL
DÉLAI POUR FORMULER LA DEMANDE
DÉLAI DE L'ART L 42 (NON)



Décision	CA PARIS 19 A	25/02/1992
antérieure	TGI PARIS 8	29/09/1989
Parties	SDC 1 RUE GEORGES SACHE / DUSSART	
Publication	LOY COP MAI 92	D 92 IR 147

Commentaire

La question du délai dans lequel un opposant doit demander le bénéfice du paiement différé se pose dans la pratique. Il s'agit encore d'une lacune du statut. Une telle demande bouleverse en effet l'économie financière du projet. Les modalités d'APPLICATION du système de paiement différé demeurent d'ailleurs confuses.



4606

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ÉCHELONNEMENT DÉCENNAL
COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT * CONTESTATION (NON)
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	26/05/1993
antérieure	TI POISSY	11/12/1990

Parties	SDC RESIDENCE BOIS BAUDIN / PONTGELARD	
Publication	IRC 93 265 NOTE CAPOULADE	D 93 IR 150
	LOY COP OCT 93	RDI 93 424 (*)

qu'en statuant ainsi, alors que la décision de l'assemblée générale qui prévoyait le financement des travaux ... l'aide de sic appels de fond échelonnés sur quinze mois, sans recours ... l'emprunt, n'avait pas été contestée par le copropriétaire défaillant et que, dès lors, cette décision s'imposait ... lui, le Tribunal d'Instance a violé ...

Commentaire

Décision incontestable. On ne sait toujours pas comment, pratiquement, l'échelonnement des paiements par les minoritaires doit être réglé. En toute hypothèse, les copropriétaires souhaitant en obtenir le bénéfice doivent pas attendre d'être poursuivis en Justice pour en solliciter le bénéfice. (Sur ce point voir la note de Me RITSCHY).



4979
aaa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ÉCHELONNEMENT DÉCENNAL
COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT CONTESTATION (NON)
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	28/05/1993
antérieure	T.I POISSY	11/12/1990

Parties	SDC RESIDENCE BOIS BAUDIN / PONTGELARD
Publication	ADM JANV 94 NOTE GUILLOT

Qu'en statuant ainsi, alors que la décision de l'assemblée générale qui prévoyait le financement des travaux ... l'aide de 6 appels de fonds égaux, échelonnés sur 15 mois, sans recours ... l'emprunt, n'avait pas été contestée par le copropriétaire défaillant et que, dès lors, cette décision s'imposait ... lui, le tribunal d'instance a violé ...

Commentaire

Si les dispositions légales demeurent imprécises quant aux modalités de fonctionnement de l'échelonnement décennal, il est bien certain que la solution adoptée est conforme aussi bien au texte qu'aux nécessités pratiques de la gestion.



5789
aa

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
ÉCHELONNEMENT DÉCENNAL
DÉLAI POUR FORMULER LA DEMANDE COPROPRIÉTAIRE OPPOSANT
DÉLAI DE L'ART L 42 (NON) DATE DU PREMIER APPEL DÉCIDÉ



Le copropriétaire opposant à une décision d'amélioration majoritaire ne peut demander le bénéfice de l'échelonnement décennal (art L 33) après le premier appel de fonds fixe par la décision.

Décision CA PARIS 23 B 24/10/1997

Parties SDC 45 RUE DE TOLBIAC / THALY

Publication LOY COP janv. 1998 28

Mais considérant, pour autant que la demande d'un paiement échelonné, si elle n'a pas à être formée lors de l'assemblée générale, doit être présentée dans un délai raisonnable, alors même que la loi n'a fixé aucun délai, pour permettre au syndic de prendre les mesures nécessaires au financement par l'assemblée générale, que tel n'est pas le cas en l'espèce alors que les travaux ayant été décidés par l'assemblée générale le 24 juin 1994, le premier appel de fonds ayant été fixé au 1er octobre 1994, le syndic ayant appelé les charges d'ascenseur le 10 octobre 1994, en même temps que les charges trimestrielles pour la période du 1er juillet au 30 septembre 1994 et mis en demeure le 11 novembre 1994 les époux Thaly de payer ces dernières, ce n'est que le 21 novembre 1994 que les copropriétaires ont sollicité le bénéfice de l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965, qui ne pouvait dès lors que leur être refusé, les charges d'installation de l'ascenseur leur incombant étant dès lors dues, suivant l'échéancier fixé par l'assemblée générale

Commentaire

> A question précise sur un sujet important, pas de réponse trente ans après l'entrée en vigueur du statut. Dans le silence coupable des textes, la seule solution est de retenir le délai de contestation de la décision. Son expiration doit permettre de fixer la situation dans tous les domaines, y compris celui du financement. La Cour écarte cette solution, admise par l'arrêt du 26 mai 1993 de la Cour de Cassation, au motif qu'il s'agissait alors d'un copropriétaire défaillant. On ne voit pas la différence fondamentale qui justifie un autre traitement.

> Sur le plan strictement juridique, on doit considérer, lorsqu'un échéancier des appels de fonds a été établi par l'assemblée, qu'il devient définitif à défaut de contestation de la décision.

> Sur le plan pratique on constate avec étonnement que la disposition protectrice de l'article L 33 ne fait l'objet d'aucune obligation d'information préalable. Il semble possible d'insérer dans les documents annexes à la convocation une information et, mieux encore, dans un petit immeuble, de sonder les éventuels opposants à ce sujet, lorsque leur position est dictée par le coût de l'opération. L'action du conseil syndical peut également être déterminante en ce cas.

> L'échelonnement décennal comporte une procédure relativement lourde comportant l'établissement des garanties conservatoires, la détermination d'un financement de substitution et l'établissement d'un échéancier.



5210

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
INDEMNITÉ POUR PRÉJUDICE CONSÉCUTIF
FIXATION PAR LA DÉCISION D'AMÉLIORATION
NÉCESSITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	27/04/1994
antérieure	CA PARIS 19 A	25/09/1991

Parties	SDC 78 RUE JOSEPH DE MAISTRE / ROBERT
Publication	RDI 94 500

Commentaire

La solution est d'autant plus opportune que l'importance du préjudice ne peut en général être déterminée qu'après exécution des travaux.



AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
INTERPHONE (INSTALLATION D'UN)
MAJORITÉ ART 26 AL 1



Décision TGI PARIS 8 12/11/1980

Parties SDC 15 RUE MARBEAU / LADOUX
Publication Inédit D 81 IR 400 NOTE GIVERDON
RL 81 267

Commentaire



AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
INTERPHONE (INSTALLATION D'UN)
MAJORITÉ ART 26



Décision TGI PARIS 8 20/11/1980

Parties /
Publication Inédit RL 81 267

Commentaire



558

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
INTERPHONE (INSTALLATION D'UN)
MODIFICATION DE LA JOUISSANCE PRIVATIVE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 23/10/1985

Parties SDC 7 RUE DE LA MICHODIERE / LUCAS

Publication Inédit

Ce problème est réglé par les dispositions de l'art L 26 1 modifié parla loi du 31 Décembre 1985.

Commentaire



949

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
INTERPHONE (INSTALLATION D'UN)
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON)



Décision	CA PARIS 23	31/05/1983
antérieure	TGI PARIS	21/05/1981

Parties	SDC RUE DE LA QUINTINIE / STE SONEPAR
Publication	RL 83 447

Commentaire



3658

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
PARTICIPATION AU VOTE
ASCENSEUR COPROPRIÉTAIRES DU RDC (OUI)
EXCLUSION DU VOTE NON PRÉVUE PAR LES TEXTES



Décision TGI PARIS 8 17/11/1973

Parties SDC 22 RUE DE L'ABBE GROULT / P...
Publication RL 74 166 GP 74 1 125 NOTE MATHONNET

Le tribunal juge que, bien que ne devant pas participer aux frais d'installation de l'ascenseur, les voix des propriétaires du rez de chaussée doivent être décomptées dans le vote et le calcul de la majorité. L'exclusion prévue par l'art 24 ne joue que lorsque le règlement de copropriété l'a expressément prévu, ce qui ne peut être le cas pour une création !

Commentaire

Le tribunal estime que le texte ne permet pas d'exclure des copropriétaires du vote. Il tire argument de l'existence d'une exclusion limitée aux copropriétaires ne participant à une charge en vertu du RC. Celui-ci ne pouvait prévoir une exclusion pour un équipement non installé. La décision est justement critiquée par Me Mathonnet.



412

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
PORTE AUTOMATIQUE DE GARAGE (INSTALLATION D'UNE)
CONCEPTION DYNAMIQUE DE LA GESTION
MAJORITÉ ART 24



Décision TGI VERSAILLES 1 18/06/1980

Parties SDC RESIDENCE HENRI SIMON / ROUX
Publication Inédit IRC 81 168
RL 81 212 SOMM D 80 IR 402 NOTE GIVERDON

Attendu que compte tenu des circonstances, du danger, m[^]me pour les propriétaires qui ont clos leur emplacement de parking,[...],il convient de considérer que la modification votée [...] consiste en des travaux d'entretien [...] adapté ... la situation particulière de la residence et aux techniques modernes ...

Commentaire

Solution particulièrement audacieuse de la juridiction versaillaise ! Les praticiens ne peuvent éprouver que sympathie pour une conception aussi dynamique de la gestion des syndicats. L'amélioration ne s'entendrait ici que de la modification non indispensable à la sauvegarde des conditions normales de vie de la collectivité.



190

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
RÉPARTITION DES FRAIS
RÉPARTITION PAR UNE ASSEMBLÉE POSTÉRIEURE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	04/05/1987
antérieure	TGI PARIS 8	17/01/1985

Parties	SDC 9 BD DE BELLEVILLE / BAYKURT
Publication	Inédit D 87 IR 141

Commentaire

La solution est déplorable sur le plan pratique. Sa rigueur juridique peut être contestée puisque la décision efficace est un ensemble : nature des travaux - coût - répartition. La décision n'est parfaite que lorsque les trois volets ont été traités. Une décision imparfaite n'est donc qu'une décision de principe, par la même sans valeur.



204

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
RÉPARTITION DES FRAIS
RÉPARTITION PAR UNE ASSEMBLÉE POSTÉRIEURE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 04/05/1987

Parties SDC 72 bis RUE DES MARTYRS / GONARD

Publication Inédit

Commentaire



791

*

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
RÉPARTITION DES FRAIS
ABSENCE DE DÉCISION SUR CE POINT
ENGAGEMENT IRRÉGULIER DE LA DÉPENSE



Décision CA PARIS 23 A 02/12/1986

Parties SDC 39 BD DE MONTMORENCY / RENARD
Publication GP 88 I 125 NOTE MORAND ANN LOY 88 769

Le SCP avait considéré que le remplacement de l'ascenseur de servicevetuste par un ascenseur de type normal n'était pas une améliorationet se référait donc ... la répartition d'origine.La qualification d'amélioration donnée par la Cour impliquait une nouvelle répartition éven-tuelle.

Commentaire



865

AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
TRAVAUX SUR ALLÈGES ET FENÊTRES
FENÊTRES PARTIES PRIVATIVES
ANNULATION DE LA RÉOLUTION



Décision TGI VERSAILLES 2 22/09/1986

Parties SDC SQ DES SABLONS / REDERCHER

Publication RL 86 451

Commentaire



3106

APPROBATION DES COMPTES
ACTION DU SYNDIC CONTRE LES OPPOSANTS
COMPTE APPROUVES PAR L'ASSEMBLÉE
ACTION NON FONDÉE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	11/10/1990
antérieure	TGI PONTOISE	19/02/1988
Parties	CIE IMM REGION SARCELLES / GHIDALIA	
Publication	ADM JANV 91 73	

Commentaire



3876
**

APPROBATION DES COMPTES
ACTION EN NULLITÉ DE L'APPROBATION DES COMPTES
CARACTÈRE SUSPENSIF (ACTION EN RECouvreMENT) (NON)
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CA PARIS 23 A 27/06/1990

Parties SDC 61 RUE ST DIDIER / DESPUJOLS

Publication LOY COP OCT 90

Commentaire

Une action en nullité de la décision d'approbation des comptes ne saurait paralyser le recouvrement des charges dues et le fonctionnement financier du syndicat. Les charges éventuellement trop perçues seront en temps utiles restituées au copropriétaire.



3063

*

APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION DES COMPTES SOUS RÉSERVE DE CONTRÔLE ULTÉRIEUR
VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 3 07/10/1988

Parties SDC RESIDENCE SEVRES REPUBLIQUE / BLU

Publication IRC JANV 91

que si cette délibération n'est pas entachée d'irrégularité elle impliquait que l'assemblée délibère de nouveau après avoir recueilli l'avis du conseil syndical qu'elle avait ainsi sollicité ...

Commentaire

L'arrêt sanctionne une pratique fréquente. Le syndic doit inviter le conseil à vérifier les comptes avant l'assemblée. Le conseil commet une faute s'il ne le fait pas.



1382

*

APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION IMPLICITE DE LA RÉPARTITION
ORDRE DU JOUR PRÉVOYANT L'APPROBATION DES COMPTES
POSSIBILITÉ DE DÉLIBÉRER SUR LA RÉPARTITION



Décision CA LYON 1 08/01/1976

Parties SDC RESIDENCE PARC ST NICOLAS / SCI BOURG VENISSIEUX
Publication RL 76 508

il n'est pas contesté que l'ordre du jour mentionnait en particulier l'examen et l'approbation des comptes de l'exercice écoulé et le qui tus du syndic ; que ces questions comportaient implicitement mais de façon certaine le problème de la répartition des charges entre les copropriétaires qui est le domaine essentiel de l'A.G.O

Commentaire



3675
a

APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION IMPLICITE DE LA RÉPARTITION
MODIFICATION CONSÉCUTIVE A UNE DIVISION DE LOT
APPROBATION IMPLICITE DE LA DIVISION (NON)



Décision CASS CIV 3 03/10/1991
antérieure CA MONTPELLIER 1 D 25/10/1989

Parties SDC CAMPING AQUA DULCE / STE GUY MOCHRIS
Publication LOY COP DEC 91
IRC 92 88 NOTE CAPOULADE JCP 92 II 124

que ... la Cour d'Appel, ayant ... justement retenu qu'une nouvelle répartition des charges ne pouvait résulter implicitement de l'approbation des comptes de la copropriété pour certains exercices ...

Commentaire

Si l'approbation implicite peut, à notre avis, être admise pour une dépense précise, et notamment pour une amélioration dont la répartition du coût n'aurait pas été déterminée, il n'en peut être de même pour une modification du système lui-même, nécessitant au surplus une publicité foncière.



3527

*

APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION IMPLICITE DE LA RÉPARTITION (NON)
TRAVAUX D'AMÉLIORATION A LA CHARGE DU SYNDICAT
RÉPARTITION NON FIXÉE AU DÉPART



Décision CA PARIS 23 A 02/12/1986

Parties SDC 39 BD DE MONTMORENCY / RENARD

Publication GP 88 1 125 NOTE MORAND

Le SCP estimait que les travaux votés (remplacement d'ascenseur) rele-vaient de l'entretien et s'était référé ... la répartition du règlement de copropriété. La Cour d'appel a considéré qu'il y avait amélioration, d'où nécessité pour l'AG de fixer une répartition nouvelle. A défaut, l'approbation ultérieure des comptes couvre pas le vice. On ne peut ratifier une décision inexistante (?).

Commentaire



5417

APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION IMPLICITE DE LA RÉPARTITION (NON)
CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES
OPPOSABILITÉ DE L'APPROBATION AU LOCATAIRE (NON)



Décision CA PARIS 23 17/01/1995

Parties CT CAPIAN ET DAUPLAY / YOUWAKIM

Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire

L'inopposabilité de l'approbation des comptes au locataire est la règle car il ne peut être tenu par des décisions syndicales de gestion qui seraient abusives. Mais la limitation de la portée de l'approbation relative à la répartition est critiquable. Voir Cass Civ 3 02/12/92 Fiche 4446.



6249
aa

COPRO



Décision

APPROBATION DES COMPTES

APPROBATION IMPLICITE DE LA RÉPARTITION (NON)

DEMANDE DE RECTIFICATION DE COMPTE INDIVIDUEL

CONTESTATION INDIVIDUELLE DE LA RÉPARTITION RECEVABILITÉ (OUI)

L'approbation des comptes par l'assemblée, limitée aux comptes généraux du syndicat, n'interdit pas à un copropriétaire de contester la répartition des charges effectuée par le syndic.

CA PARIS 23 B

20/12/2001

Parties SDC 15 AVENUE DE FRIEDLAND / SNC SECOFINANCE

Publication

Qu'en effet l'assemblée générale avait compétence pour approuver les comptes de la copropriété mais non pour répartir individuellement les charges, opération qui incombe au seul syndic, lequel doit respecter à cet égard les règles posées par l'art. 10 de la loi du 10 juillet 1965; que l'approbation définitive des comptes généraux n'est pas un obstacle à une demande de rectification dans l'établissement des comptes individuels; que le copropriétaire qui a approuvé les comptes généraux de la copropriété est recevable à critiquer l'application qui en est faite dans son compte individuel, l'approbation des comptes de la copropriété ne valant pas approbation de son compte individuel;

Commentaire

> Sur ce point, l'arrêt peut irriter les praticiens mais reste dans la logique des errements prétoriens. Pour un professionnel en effet, les comptes (annuels par hypothèse) sont établis, contrôlés par le conseil syndical, mis en répartition puis en recouvrement avant l'assemblée annuelle appelée à les approuver. Ce mécanisme permet d'admettre que l'approbation des comptes implique celle de la répartition des charges qui est connue des intéressés.

> Le mécanisme prétorien est différent : le solde des comptes annuels ne peut être mis en répartition et en recouvrement qu'après l'approbation des comptes par l'assemblée. La différence des deux conceptions explique les solutions semblables à celles du présent arrêt. Les comptes généraux étant approuvés, la mise en répartition relève de la compétence du seul syndic. Il est alors logique de ne pas admettre l'approbation implicite de la répartition par l'assemblée et de réserver à chaque copropriétaire un droit de contestation de son compte.

> Le mécanisme des praticiens est préférable. L'approbation des comptes a pour objet de les figer à la date de clôture après exercice par l'assemblée d'un contrôle plénier portant aussi bien sur l'assiette que sur les modalités de répartition, au vu de l'ensemble des documents et du rapport du conseil syndical. Ce mécanisme réserve à l'assemblée un droit de rectification et à chaque copropriétaire un droit de contestation. Il est donc conforme aux exigences du contrôle collectif, à celles de la protection individuelle, enfin à celles de la sécurité juridique, comptable et financière du syndicat.

> Le mécanisme prétorien laisse planer une complète incertitude dans tous ces domaines. C'est un vice majeur pour toute institution collective.



APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION IMPLICITE DE LA RÉPARTITION (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/11/1988

Parties SDC X... / T...
Publication IRC 89 165

Commentaire



4327

APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION IMPLICITE DE LA RÉPARTITION (OUI)
IRRÉGULARITÉ DE LA RÉPARTITION INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	02/12/1992
antérieure	CA PARIS 23	31/05/1990
Parties	SDC 37 RUE SAINT SABIN / UNION DES MUTUELLES COGEREES	
Publication	LOY COP FEV 93	

Commentaire

Cette décision permet d'apprécier l'importance de l'approbation des comptes par l'assemblée. Elle purge tous les vices internes, y compris ceux relatifs à la répartition, à partir du moment où la décision est devenue définitive. En cas de recours, elle conserve caractère exécutoire jusqu'à annulation éventuelle et permet le recouvrement.

5104
aaaAPPROBATION DES COMPTES
APPROBATION IMPLICITE DES ACTES DE GESTION
EMBAUCHE DU PERSONNEL NOMBRE ET NATURE D'EMPLOIS
RATIFICATION (NON) POUVOIR PROPRE DE L'ASSEMBLÉE

Décision	CASS CIV 3	26/05/1994
antérieure	CA LYON	16/04/1992

Parties	STE COROGEST / BOUCARD	
Publication	ADM 26/05/94 NOTE GELINET RDI 94 499	LOY COP OCT 94

qu'en statuant ainsi, tout en relevant qu'il n'était pas démontré que l'assemblée générale ait, préalablement ... ces embauches, fixé par le nombre et la catégorie des emplois, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

L'approbation, pendant plusieurs années, des comptes reflétant les conditions d'embauche de trois salariés, ne vaut pas ratification des initiatives prises dans ce domaine par le syndic ! On peut penser que le quitus avait également été accordé par ces assemblées, et en toute connaissance de cause. La solution est surprenante.



3980

APPROBATION DES COMPTES
APPROBATION PAR ASSEMBLÉE DU GROUPEMENT DE GESTION
DÉFAUT DE PUBLICATION DE LA CONVENTION DE GESTION
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 12/06/1991
antérieure CA PARIS 23 B 12/01/1990

Parties SDC HALLES TREFONDS II / STE NATIOBAIL
Publication GP 92 2 SOMM 16 NOTE SOULEAU
JCP 91 G IV 317 GP 91 2 PAQN 294

Commentaire



APPROBATION DES COMPTES
AVANCE DE FONDS



Décision CASS CIV 3 20/01/1999

Parties SDC RESIDENCE EL PATIO / SUSSEL
Publication Loy cop avril 1999 106 note Vigneron

Commentaire



APPROBATION DES COMPTES
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE



Décision CASS CIV 3 27/11/1990
antérieure CA PARIS URG 24/01/1989

Parties SDC 32 BD ST MICHEL / MEZRAHI
Publication LOY COP FEV 91

Commentaire



3108

APPROBATION DES COMPTES
CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES
NÉCESSITÉ DE L'APPROBATION PRÉALABLE (NON)
OBLIGATION DU LOCATAIRE AU PAIEMENT



Décision	CA VERSAILLES 1 1	11/10/1990
antérieure	TGI PONTOISE	19/02/1988
Parties	CIE IMM REGION SARCELLES / GHIDALIA	
Publication	ADM JANV 91 73	

Commentaire



3109
**

APPROBATION DES COMPTES
CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES
OPPOSABILITÉ DE L'APPROBATION AU LOCATAIRE (NON)
DROIT DE CONTESTATION (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	11/10/1990
antérieure	TGI PONTOISE	19/02/1988
Parties	CIE IMM REGION SARCELLES / GHIDALIA	
Publication	ADM JANV 91 73	

Commentaire

Question pratiquement très importante. La contestation peut porter sur l'opportunité, la répartition, le montant ou le caractère récupérable. Encore faut-il écarter l'hypothèse d'une fraude concertée. Le caractère récupérable indiqué par le syndic n'est qu'indicatif. Ce problème mérite une étude approfondie.



5416
**

APPROBATION DES COMPTES
CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES
OPPOSABILITÉ DE L'APPROBATION AU LOCATAIRE (NON)
APPROBATION DE LA RÉPARTITION (NON)



Décision CA PARIS 23 17/01/1995

Parties CT CAPIAN ET DAUPLAY / YOUWAKIM

Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire

L'inopposabilité de l'approbation des comptes au locataire est la règle car il ne peut être tenu par des décisions syndicales de gestion qui seraient abusives. Mais la limitation de la portée de l'approbation relative à la répartition est critiquable. Voir Cass Civ 3 02/12/92 Fiche 4446.



4258

**

APPROBATION DES COMPTES
CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES
MODALITÉS NON ENCORE DÉTERMINÉES
POSSIBILITÉ DE CONTESTATION DU COMPTE INDIVIDUEL



Décision CA PARIS 23 11/09/1992

Parties SDC 24 RUE DE VARIZE / LE BLANT

Publication LOY COP DEC 92

ADM JANV 93

Commentaire

La solution est peu heureuse. Le défaut de détermination des modalités de contrôle venait sans doute d'une nomination non assortie des précisions légales. Valider la décision d'approbation des comptes en laissant subsister une possibilité de contestation individuelle n'est pas logique. Toute rectification individuelle a une incidence sur l'ensemble.



564

APPROBATION DES COMPTES
CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES (L. 31/12/85)
AUTORISATION JUDICIAIRE DE CONSULTATION



Décision TGI MOULIN REF 17/03/1986

Parties HOFFEINZ / BOURACHAT

Publication Inédit RL 86 496 NOTE BERTHAULT

Commentaire



2801

*

APPROBATION DES COMPTES
CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES (MODALITÉS)
INDICATION OMISE DANS LA CONVOCATION
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

13/06/1990

Parties SDC 17 AV DE LA BOURDONNAIS / CASTENOT

Publication LOY COP AOUT 90

Commentaire

La convocation doit rappeler ces modalités lorsque l'approbation des comptes figure à l'ordre du jour. L'omission vicie la décision relative à cette approbation mais non les autres décisions indépendantes de cette approbation. Notons que l'octroi du quitus et le renouvellement du mandat du syndic peuvent être liés à l'approbation des comptes.

5096

APPROBATION DES COMPTES
CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES (MODALITÉS)
INDICATION OMISE DANS LA CONVOCATION
MODALITÉS NON ENCORE DÉTERMINÉES CONSÉQUENCES



Décision CASS CIV 3 08/06/1994
antérieure CA DOUAI 18/05/1992

Parties SDC RESIDENCE APOLLO / STYCZEM
Publication RL 95 104 LOY COP OCT 94
RDI 94 498

qu'en statuant ainsi sans rechercher si l'AG avait antérieurement arrêté les modalités de consultation des pièces et sans constater la dé-faillance du syndic ... tenir les pièces ... la disposition des coproprié-taires, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire



APPROBATION DES COMPTES
COPROPRIÉTAIRE AYANT APPROUVE
CONTESTATION ULTÉRIEURE DE LA RÉPARTITION (NON)



Décision CASS CIV 3 09/11/1988

Parties SDC X... / T...
Publication IRC 89 165

Commentaire



APPROBATION DES COMPTES
DÉFAUT DE CONTESTATION DE LA DÉCISION
IMPOSSIBILITÉ DE TOUTE RÉVISION ULTÉRIEURE
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CA AIX 28/02/1989

Parties SDC RESIDENCE LE MONACO / NGO DINH LUYEN
Publication JURISDATA 043963

Commentaire



4328
**

APPROBATION DES COMPTES
DÉFAUT DE CONTESTATION DE LA DÉCISION
IMPOSSIBILITÉ DE TOUTE RÉVISION ULTÉRIEURE
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CASS CIV 3 02/12/1992
antérieure CA PARIS 23 31/05/1990

Parties SDC 37 RUE SAINT SABIN / UNION DES MUTUELLES COGEREES
Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

On l'a déjà vu, l'approbation des comptes interdit, lorsqu'elle est devenue définitive toute remise en cause.



5179

**

APPROBATION DES COMPTES
DÉFAUT DE CONTESTATION DE LA DÉCISION
DEMANDE D'EXPERTISE JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	23/11/1994
antérieure	CA PARIS 14	16/12/1992

Parties SDC 1 RUE DE LA NOUE / LAUNAY

Publication LOY COP MARS 1995

Commentaire



4335

APPROBATION DES COMPTES
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (NON)
BALANCE DES DÉBITEURS JOINTE A LA CONVOCATION
CONTESTATION DE LA DÉCISION NÉCESSITE (NON)



Décision CA PARIS 23 13/11/1992

Parties SDC 9 RUE DU MARECHAL JUIN / LAMOTTE
Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

Solution contestable. L'approbation est indivisible. L'inexactitude é-ventuelle du solde individuel a une incidence obligatoire sur l'ensem-ble de la situation de trésorerie. L'approbation par le débiteur,ou ledéfaut de contestation de l'approbation, s'il a voté contre, entrainela détermination définitive du montant d-.



4861
**

APPROBATION DES COMPTES
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (NON)
BALANCE DES DÉBITEURS JOINTE A LA CONVOCATION



Décision CA PARIS 23 25/10/1993

Parties SDC 7 RUE RAYNOUARD / BLOUD

Publication ADM MAI 94 55 LOY COP JANV 94

Commentaire



5084
aaa

APPROBATION DES COMPTES
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (NON)
DEMANDE DE RECTIFICATION DE COMPTE INDIVIDUEL
DÉLAI ART 42 EXPIRÉ RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/07/1994
antérieure	CA LYON	09/01/1992
Parties	SDC 32 COURS ALBERT THOMAS / LANGE	
Publication	RDI 94 694	LOY COP AOUT 94

Commentaire

La jurisprudence n'a pas encore saisi la notion d'indivisibilité des comptes généraux et individuels ! Il est vrai que l'action en nullité de décision est bien lourde pour obtenir la rectification d'erreurs matérielles. Une solution pratique doit être recherchée sur ce point.



5668

APPROBATION DES COMPTES
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (NON)



Décision CASS CIV 3 20/07/1999 Rejet

Parties SDC 106 RUE JEAN LEGALLEU / POPOFF

Publication RDI 1999 4 681

Commentaire



6212
aaa

APPROBATION DES COMPTES
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (NON)
APPROBATION EXPLICITE DE LA RÉPARTITION INOPÉRANTE
CONTESTATION INDIVIDUELLE DE LA RÉPARTITION RECEVABILITÉ (OUI)



L'approbation des comptes par l'assemblée, viserait-elle explicitement la répartition des charges, n'interdit pas la contestation d'un compte individuel relative à la répartition d'une charge.

Décision CA PARIS 23 B 22/02/2001

Parties /

Publication

L'obligation pour chaque copropriétaire d'acquitter sa quote-part dans les charges communes telles qu'elles sont avalisées par l'assemblée générale ne saurait tenir en échec le droit, pour un copropriétaire, de réclamer une correction de son compte individuel tenu par le syndic si le montant des sommes imputées sur son compte se révèle inexact en raison d'erreurs constatées dans la répartition entre les membres du syndicat du montant des dépenses approuvées par l'assemblée.

Commentaire

- > Cet arrêt, au niveau de l'appel, constitue la synthèse d'une construction jurisprudentielle restreignant la portée de l'approbation des comptes par l'assemblée en la limitant à la détermination de l'assiette tout en la rendant quasiment inopposable aux copropriétaires pour ce qui est de la répartition.
- > En l'espèce pourtant la résolution comportait l'approbation des comptes "dans leur teneur et leur répartition tels qu'ils ont été établis". La solution n'en a que plus de force. On retrouve ici un des nombreux effets de la conception du mandat du syndic, mandataire du syndicat mais non des copropriétaires.
- > Les conséquences pratiques de cette solution sont absurdes. Si le copropriétaire obtient satisfaction, la rectification exige la modification des comptes de tous les autres copropriétaires. Il faut donc remanier le compte approuvé alors que la demande ne se présente pas comme une action en nullité de la résolution d'approbation. Or le choix d'un mode de répartition est un acte de gestion collective. Son approbation relève de la compétence de l'assemblée et un contestataire ne peut faire valoir son droit que par le biais de l'action en nullité de décision. On rappelle incidemment que, généralement, le conseil syndical a "validé" l'option du syndic.
- > Une conception plus moderne de la copropriété éliminerait ce genre de difficulté en reconnaissant l'existence d'un lien juridique entre les copropriétaires et le syndic sans méconnaître sa qualité de mandataire du syndicat mais les observations qui précèdent sont parfaitement compatibles avec la conception traditionnelle et conduisent à souhaiter un revirement jurisprudentiel radical.

4420
**

APPROBATION DES COMPTES
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (OUI)
BALANCE DES DÉBITEURS JOINTE A LA CONVOCATION
CONTESTATION DE LA DÉCISION NÉCESSITE (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/01/1992

Parties SDC 1 RUE MURILLO / BARREAU
Publication RL 92 464 SOMM
RDI 93 129

Commentaire

L'approbation des comptes, lorsque le syndic a pris soin de joindre une situation des débiteurs à la convocation, valide même la position particulière de chaque copropriétaire. A l'extrême rigueur, le syndic peut effectuer le recouvrement des charges dues en se bornant à fournir justification de la seule approbation comportant le solde du.



3331
aa

APPROBATION DES COMPTES
ERREUR MATÉRIELLE
AVIS ET RECTIFICATION SPONTANÉS DU SYNDIC
VALIDITÉ (NON) NOUVELLE APPROBATION VALIDE



Décision TGI PARIS 2 29/06/1971

Parties SDC 147 RUE DE RENNES / CAULY
Publication GP 71 2 732 ADM MARS 72
AJPI 72 151 NOTE BRUN

Le syndic avait signalé, après approbation des comptes une erreur mini-me portant sur le solde de trésorerie du syndicat, porté de 5.278,73 fs... 6.424,66 fs. Les comptes approuvés le 19/03/70 avaient été ... nouveau approuvés le 31/03/71 après rectification. C'est l'approbation initiale qui est approuvée.

Commentaire

Certains copropriétaires font perdre bien du temps aux tribunaux. L'annulation d'une décision vicieuse, mais confirmée par une décision subséquente antérieure au jugement devait elle même être prononcée ?



3240

APPROBATION DES COMPTES
INSUFFISANCE DES DOCUMENTS ANNEXES A CONVOCATION
VALIDITÉ DE L'APPROBATION (NON)



Décision CA PARIS 23 B 10/03/1988

Parties SDC 6 RUE DES CLAMARTS / ISSARTEL
Publication LOY COP MAI 88 RL 88 434 PARTIEL

Commentaire

3307
****APPROBATION DES COMPTES
NON RENOUELEMENT DU MANDAT DU SYNDIC
POSSIBILITÉ D'APPROUVER LES COMPTES (OUI)****Décision** CASS CIV 3 04/01/1978

Parties SDC / LAMOUREUX

Publication AJPI 79 51

que c'est ... bon droit que la Cour d'appel a déclaré qu'il appartenait aux co - propriétaires et, parmi eux, aux Diles L. de solliciter la désignation d'un syndic, par application des dispositions de l'art D 46 ...

Commentaire

Solution satisfaisante en fait et en droit. L'irrégularité du statut du syndic n'affecte pas la possibilité pour l'assemblée d'approuver ou de critiquer sa gestion et ses comptes. Me Bouyeure estime que la Cour de Cassation valide ainsi la notion de mandat tacite du syndic.



4909

**

APPROBATION DES COMPTES
PRINCIPES GÉNÉRAUX COMPTABLES
APPLICATION (NON)
INCIDENCE (NON)

**Décision**

CASS CIV 3

03/02/1993

Parties

SDC 25 RUE ESCUDIER / MORIZON

Publication

RDI 93 268

Commentaire

La Cour semble donner une interprétation très souple des obligations comptables du syndic. C'est qu'à la vérité une recherche très insuffisante avait été demandée à la Cour d'Appel qui n'était pas tenue de pousser plus avant ses investigations. Il convient de tenir compte avec prudence de cette décision.

6244
aaa

APPROBATION DES COMPTES
QUITUS
NÉCESSITE DE DEUX VOTES DISTINCTS (NON) CONDITIONS
ORDRE DU JOUR PRÉVOYANT L'EXAMEN GROUPE DES QUESTIONS



L'approbation des comptes et l'octroi du quitus peuvent faire l'objet d'une décision unique si l'ordre du jour précise que les deux questions feront l'objet d'un examen groupé

Décision CA PARIS 23 A 14/11/2001

Parties SDC 138 AV GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU

Publication

Commentaire

- > Cette copropriété alimente régulièrement les gazettes judiciaires. Il en est de même du problème évoqué. Ne serait-il pas possible de lui apporter une réponse claire et définitive ?
- > Il est bien certain que les deux questions (approbation des comptes et quitus) sont différentes. Elles doivent donc figurer l'une et l'autre explicitement dans l'ordre du jour. La simplicité serait d'imposer leur séparation dans l'ordre du jour et des scrutins distincts. Encore faudrait-il imposer encore l'examen prioritaire de l'approbation des comptes car elle peut comporter l'approbation implicite ou non de certains actes de gestion.
- > Mais, par ailleurs, un copropriétaire peut approuver les comptes et refuser le quitus. Plus rarement le cas contraire peut également se présenter.
- > La modification législative ou réglementaire pourrait préciser que les votes des opposants devraient être motivés comme, finalement, une décision collective de refus.



3206

APPROBATION DES COMPTES
RECOUVREMENT DES CHARGES
DEMANDE D'EXPERTISE SUR COMPTES APPROUVES
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 03/05/1982

Parties /
Publication ADM NOV 82

Commentaire



4215

**

APPROBATION DES COMPTES
RECOUVREMENT DES CHARGES
DEMANDE D'EXPERTISE SUR COMPTES APPROUVES
RECEVABILITÉ (OUI) * DÉCISIONS NON NOTIFIÉES (?)



Décision	CA PARIS 8 A	11/07/1979
antérieure	TI PARIS 15	11/01/1978

Parties SDC 13 RUE FALLENPIN / MAUCOR

Publication D 80 IR 239 NOTE GIVERDON

Commentaire

Le Pr. Giverdon critique à juste titre cette décision tout aussi désastreuse juridiquement que pratiquement. Les décisions d'assemblées sont immédiatement exécutoires et le débiteur n'était pas opposant mais absent systématique aux assemblées.



5094
aa

APPROBATION DES COMPTES
RECouvreMENT DES CHARGES
CONDITION PRÉALABLE COMPTES TRIMESTRIELS
EXCEPTION RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	11/05/1994
antérieure	CA AMIENS	04/02/1992

Parties	SDC 6 RUE DE LONGUEVILLE / POUGHEON
Publication	LOY COP OCT 94

Commentaire



4446

**

APPROBATION DES COMPTES
RENOI A UNE ASSEMBLÉE ULTÉRIURE
DIFFICULTÉS ALLÉGUÉES DE COMPRÉHENSION
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (NON)



Décision CASS CIV 3 20/05/1992

Parties SDC RESIDENCE BERLIOZ / SAVI

Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire

Le syndic a droit à l'octroi du quitus ou à la motivation du refus. Il en est de même de la vérification des comptes, que la Cour confond ici avec le quitus. Le conseil syndical n'avait appréhender (sic) les comp-tes présentés. Leur exactitude a été vérifiée mais l'arrêt ne précise pas si leur présentation était si complexe que cela est allégué.



1433

*

APPROBATION DES COMPTES
TRAVAUX D'AMÉLIORATION A LA CHARGE DU SYNDICAT
RÉPARTITION DES FRAIS NON FIXÉE
APPROBATION DES COMPTES INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 A 02/12/1986

Parties SDC 39 BD DE MONTMORENCY / RENARD

Publication GP 88 1 125 NOTE MORAND

Le SCP estimait que les travaux votés (remplacement d'ascenseur) rele-vaient de l'entretien et s'était référé ... la répartition du règlement de copropriété. La Cour d'appel a considéré qu'il y avait amélioration, d'où nécessité pour l'AG de fixer une répartition nouvelle. A défaut, l'approbation ultérieure des comptes couvre pas le vice. On ne peut ratifier une décision inexistente (?).

Commentaire



5752
aa

ASSEMBLEE BIS (ASSEMBLEE GENERALE)
ABSENCE DE DECISION (NOTION)
NOMINATION DU SYNDIC
MAJORITE ART 25 NON OBTENUE EN PREMIERE ASSEMBLEE



Décision	CASS CIV 3	17/07/1997	Rejet
antérieure	CA MONTPELLIER	06/06/1995	

Parties	SDC RESIDENCE MER ET SOLEIL / BELLIA
Publication	ADM NOV 1997 70 Note Bouyeure Loy cop octobre 1997 268

Commentaire



6367
aaa

VARIA



Décision	CASS CIV 2	13/05/2004	Cassation
antérieure	CA ANGERS	17/10/2001	

Parties Y / Z

Publication

Mais sur le deuxième moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 29 de la loi du 29 juillet 1881 ;

Attendu que pour condamner M. X... à payer des dommages-intérêts pour diffamation non publique, l'arrêt retient que la deuxième phrase incriminée évoque la collusion des huit médecins avec la société 3 H , c'est à dire une entente secrète entre eux en vue d'agir à l'encontre des intérêts de la société Polyclinique du Maine et de leurs associés et accuse ces huit médecins de trahir les intérêts qui leur sont confiés, que cette allégation porte atteinte à leur honneur et à leur réputation ; que si l'expertise ordonnée postérieurement en référé remet en cause le bien-fondé de la convention liant la société Polyclinique du Maine et la société 3H, elle ne permet pas de considérer que l'erreur de gestion soit due à une collusion frauduleuse entre les représentants de la société Polyclinique du Maine et ceux de la société 3H ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les propos litigieux, qui, replacés dans leur contexte, se bornaient à dénoncer les anomalies de gestion de la société en termes véhéments, n'excédaient pas le droit de libre critique d'un actionnaire minoritaire sur un acte de gestion effectué par les actionnaires majoritaires de la société, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et vu l'article 627 du nouveau Code de procédure civile, la cassation encourue n'impliquant pas qu'il soit à nouveau statué sur le fond ; PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs du pourvoi : CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 17 octobre 2001, entre les parties, par la cour d'appel d'Angers

Commentaire

On peut tirer de cet arrêt, rendu en matière d'assemblée d'une clinique constituée en entité juridique civile, des enseignements à propos des assemblées de copropriété ;

En l'espèce huit médecins étaient accusés de collusion avec la société 3 H, susceptible de nuire aux intérêts de la collectivité dont les membres étaient réunis en assemblée générale. Une expertise avait établi le caractère préjudiciable de la convention mais laissait aux Juges le soin d'apprécier s'il s'agissait d'une faute de gestion ou d'une collusion frauduleuse.

On trouve des situations de ce genre à l'occasion d'interventions actives du conseil syndical dans l'étude de travaux.

En l'espèce, on peut penser que les indications fournies par l'expert judiciaire ont incité la Cour d'appel à une relative indulgence.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1673



Décision

CA PARIS

19/01/1978

Parties BERNADAC / IANCOULESCO

Publication Inédit

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1819



Décision

CASS CIV 3

16/04/1970

Parties

/

Publication

JCP 70 II 16405 NOTE GUILLOT

GP 26/09/70 NOTE MORAND

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

1926



Décision	CA PARIS 23 A	12/02/1987
postérieure	CASS CIV 3 (CASS)	07/12/1988
Parties	/	
Publication	Inédit	

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2499



Décision

25/05/1972

Parties /

Publication

JCP 72 17130 NOTE GUILLOT

D 72 SOMM 185

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2773



Décision

CASS CIV 3

25/11/1980

Parties /

Publication

D 81 IR 399 NORE GIVERDON

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2827



Décision

CA PARIS 23 B

17/12/1981

Parties /

Publication

D 82 IR 442 NOTE GIVERDON

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2852



Décision

CA PARIS 23 A

04/07/1983

Parties /

Publication

D 84 IR 407 NOTE GIVERDON

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2864



Décision

15/05/1984

Parties /

Publication

D 84 IR 409 NOTE GIVERDON

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2967



Décision

CA PARIS 23 A

27/11/1984

Parties /

Publication

D 85 IR 425 NOTE GIVERDON

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2983



Décision

TGI PARIS 8 1

02/07/1985

Parties

SDC 135 RUE DE CLIGNANCOURT / BENADY

Publication

GP 87 1 SOMM 25

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3016



Décision

CA VERSAILLES

25/01/1988

Parties /

Publication

D 88 IR 68

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3025



Décision

CA PARIS 23 A

20/09/1988

Parties /

Publication

D 88 IR 257

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

3431



Décision

CA PARIS 23

23/03/1979

Parties

CABINET GALLIENI /

Publication

D 80 IR 147 NOTE BRANE

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

4298
*



Décision

TGI PARIS

15/04/1976

Parties /

Publication

D 76 IR 305

Commentaire



1111

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
CARACTÈRE SUSPENSIF (OUI)
CESSATION DES TRAVAUX DÉCIDÉS



Décision TGI TOULON (ORD. M E 21/03/1978

Parties SDC RESIDENCE STE ANNE CYRNOS / HAMON
Publication RL 79 317 AJPI 79 49 NOTE BOUYEURE
D 79 IR 445

que cependant, aux termes de la loi, les décisions prises par les as -semblées générales de copropriétaires ne peuvent être exécutées quelorsqu'elles sont devenues définitives et applicables ... l'ensemble descopropriétaires.

Commentaire



3666

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
REFUS D'AUTORISATION DE TRAVAUX PAR L'ASSEMBLÉE
AUTORISATION JUDICIAIRE SPONTANÉE (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/07/1990
antérieure CA REIMS 27/01/1988

Parties SDC 7 RUE DES CAPUCINES / STE PARISIENNE DE MODE
Publication LOY COP AOUT 90 D 91 524 NOTE ATIAS (*)
AJPI 91 25 IRC FEV 91 NOTE CAPOULADE

que l'annulation d'une délibération faisant grief ... un copropriétaire impliquant nécessairement pour le juge le pouvoir d'ordonner les mesures propres ... lui permettre l'exercice de ses droits, la Cour d'appel, qui a constaté que les travaux sollicités avaient un tel objet, n'a ni modifié l'objet du litige, ni violé le principe de la contradiction ..

Commentaire

Décision importante : le juge, prononçant la nullité d'une décision de l'assemblée peut, ipso facto ordonner les mesures propres à donner satisfaction au demandeur. Qu'un tel pouvoir soit accordé au juge est une heureuse solution, mais encore faut-il, selon nous, que la demande d'autorisation judiciaire soit expressément formulée (cf ultra petita).



3883

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ANNULATION DE LA NOMINATION DU PRÉSIDENT
OMISSION DES RÉSULTATS DU SCRUTIN DANS LE PROCÈS VERBAL
ANNULATION CONSÉCUTIVE DE L'ASSEMBLÉE



L'omission des résultats détaillés du scrutin relatif à la nomination du président dans le procès verbal entraîne la nullité de cette nomination et celle de l'assemblée elle-même

Décision	CA VERSAILLES 1 1	15/11/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	21/04/1989

Parties	SDC 104 RUE DU MENIL / ASNIERES
Publication	ADM MARS 91 64

La décision concernant la désignation du président de l'assemblée, il convient finalement d'annuler finalement l'ensemble de l'assemblée.

Commentaire

C'est effectivement la décision qui devait être annulée, mais l'annulation de la décision entraînait un vice général de la procédure de tenue de l'assemblée et, finalement l'annulation de l'assemblée elle-même



2088

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN) (DANS UN BÂTIMENT)
NÉCESSITÉ D'UNE EMPRISE DANS LE SOL COMMUN
NÉCESSITÉ D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ENSEMBLE



Décision	CA PARIS 23 B	10/11/1989
antérieure	TGI PARIS	23/10/1987

Parties	SDC 13 RUE DE L'ODEON / CLOCHEAU
Publication	LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire



3201

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ASSEMBLÉE DU SYNDICAT SECONDAIRE
INCLUSION DANS UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE GLOBALE (NON)
ASSEMBLÉE DISTINCTE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 25/09/1980

Parties /

Publication ADM JUIL 81 SOMM

D 81 IR 97 NOTE GIVERDON

Commentaire

> Sous réserve d'un formalisme approprié, on peut pourtant concevoir la réalisation de telles assemblées qui peuvent présenter l'intérêt d'une information réciproque des copropriétaires d'un groupe d'immeubles. Elles pourraient être envisagées pour l'examen de certains projets précis, même si, formellement, leur réalisation est propre au seul syndicat secondaire. Ceci étant, il est bien certain que les assemblées ordinaires doivent être distinctes.



4791

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE DE TROIS SYNDICATS INDÉPENDANTS
ORGANISATION JURIDIQUE COMMUNE (NON)
INEXISTENCE DE L'ASSEMBLÉE



Décision	CASS CIV 3	31/03/1993
antérieure	CA DOUAI	20/09/1989

Parties	ENSEMBLE IMM ALFRED DE MUSSET / SCIC NORD
Publication	RDI 93 270

Commentaire

Trois syndicats indépendants ne peuvent être réunis en une même assemblée pour autoriser leur syndic commun à agir en justice. Une telle assemblée est inexistente. L'autorisation donnée tout aussi inexistente et l'action engagée irrecevable.



6275
aa

COPRO

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ASSEMBLÉE RESTREINTE
ABSENCE DE SYNDICAT SECONDAIRE
INEXISTENCE DE L'ASSEMBLÉE



Décision

En l'absence de syndicat secondaire, une décision relative à une partie commune spéciale ou dont les charges incombent à certains copropriétaires résulte d'un scrutin restreint en assemblée plénière.

CA Chambéry 14/11/2001

Parties SDC ESPACE LIBERTY / SCI YTREBIL

Publication Loy cop juillet 2002 182

Commentaire

> La solution est constante mais les situations de fait sont diverses comme les dispositions des règlements de copropriété. Indépendamment de l'assemblée générale d'un syndicat, seules peuvent être convoquées et tenues des assemblées de syndicats secondaires.

> En l'absence de cette organisation particulière, des scrutins restreints doivent être organisés au sein d'une assemblée générale plénière :

> lorsqu'il existe des parties communes à certains copropriétaires seulement

> lorsque certains copropriétaires seulement contribuent aux charges afférentes à une partie commune ou à un élément d'équipement qui demeurent néanmoins communs (art. L 24)

> Ce mécanisme n'est pas toujours facile à gérer à l'occasion d'une assemblée importante mais le statut ne laisse aucune autre possibilité de prendre une décision régulière. Il faut en particulier se défier de prétendues délégations de pouvoir.

2300
*****ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**
ASSEMBLÉE RESTREINTE D'UN BÂTIMENT
ABSENCE DE SYNDICAT SECONDAIRE
INEXISTENCE DE L'ASSEMBLÉE**Décision** CA PARIS 23 B 11/07/1984**Parties** SDC 5 RUE DU PRINTEMPS / LALOUX
Publication GP 84 2 702 NOTE BOUYEURE RDI JUIL 84 NOTE GIVERDON

* L'art. L 24 prévoit la possibilité de réserver aux copropriétaires* contribuant seuls ... une catégorie de charges le droit de vote sur u* ne décision concernant ces dépenses. Ce droit s'exerce dans le cadre* de l'assemblée générale globale. Il concerne des équipements en place* Une assemblée restreinte pour créer un équipement est inexistante.

Commentaire

Il convient dans ce cas de créer préalablement un syndicat secondaire. Une réforme législative devrait constater l'existence de plans de tels syndicats lorsque l'indépendance matérielle des bâtiments n'est pas douteuse.



4159
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ASSEMBLÉE RESTREINTE D'UN BÂTIMENT
DÉLÉGATION DE POUVOIR DE L'ASSEMBLÉE PLÉNIÈRE VALIDITÉ (NON)
AUTORISATION D'AMÉLIORATION AUX COPROPRIÉTAIRES DU BÂTIMENT



Dans un groupe d'immeubles, l'autorisation donnée aux copropriétaires d'un bâtiment d'installer un contrôle d'accès n'est pas une délégation de pouvoir à une assemblée restreinte

Décision

antérieure

CASS CIV 3	30/06/1992
CA PARIS 23 B	25/05/1990

Parties

SDC RÉSIDENCE DE LA TOUR / GUILBARD

Publication

LOY COP OCT 92	ADM AVR 93 SOMM NOTE GUILLOT
RL 93 163	RDI 92 372

Commentaire

L'autorisation donnée par le syndicat aux propriétaires d'un bâtiment d'en assurer la sécurité par un clavier code n'est pas une délégation de pouvoir car celle-ci ne peut viser que les décisions relevant de la majorité de l'art L. 24. Il s'agit d'une autorisation donnée à certains copropriétaires de réaliser une amélioration.



2945
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ASSEMBLÉE RESTREINTE D'UN ESCALIER
ABSENCE DE SYNDICAT SECONDAIRE
INEXISTENCE SAUF DÉLÉGATION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Décision	CA PARIS 23 B	25/05/1990	
antérieure	TGI BOBIGNY 5	28/06/1988	
postérieure	CASS CIV 3	30/06/1992	Rejet
Parties	SDC RESIDENCE DE LA TOUR / GUILBARD		
Publication			ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire

En cas de vote réservé à certains copropriétaires seuls appelés à supporter une charge, ce vote ne peut s'exprimer que dans le cadre de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Une modification législative pourrait intervenir sur ce point, une assemblée restreinte ne pouvant prendre aucune décision préjudiciant aux autres copropriétaires.



4738

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ASSEMBLÉE RESTREINTE D'UN ESCALIER
ABSENCE DE SYNDICAT SECONDAIRE
INEXISTENCE DE L'ASSEMBLÉE



Décision	CA PARIS 1 URG	19/11/1992
antérieure	TGI PARIS 8	25/01/1991

Parties	SDC 127 Bis RUE DU RANELAGH / ACHARD
Publication	ADM AOUT 93 48

Commentaire

Il s'agissait d'installer un ascenseur dans l'un des bâtiments et les copropriétaires concernés avaient, seuls, été convoqués.



2815

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CHOIX D'UN ARCHITECTE
CONSTRUCTEUR AUTREFOIS RECHERCHE EN RESPONSABILITÉ
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE * ABSENCE DE FRAUDE



Décision CA LYON 02/04/1981
antérieure TGI LYON 19/12/1979

Parties SDC IMMEUBLE NEPTUNE / ALLARD LATOUR
Publication RL 82 36 GP 81 2 638

* L'architecte, lui même copropriétaire, avait été, vingt cinq ans a-* vant recherché en responsabilité pour des malfaçons. La procédure a-* vait donné lieu ... une transaction. Cette circonstance ne peut justi-* fier la nullité de la décision le nommant architecte d'entretien.

Commentaire



5408

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONSTITUTION DU BUREAU
VÉRIFICATION DE LA FEUILLE DE PRÉSENCE
VÉRIFICATION POSTÉRIEURE A CONSTITUTION DU BUREAU



Décision

CA AIX

30/03/1995

Parties

SDC RESIDENCE BEL HORIZON II / APERS

Publication

LOY COP JUIN 95

Commentaire

Le bureau peut donc être constitué par le vote de personnes dont la légalité de la présence n'a pas été vérifiée !



5368
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE
COPROPRIÉTAIRES LES PLUS ANCIENS (3) (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 30/06/1995

Parties SDC 18 RUE MAGINOT / HOUEIX DE LA BROUSSE
Publication ADM NOV 95 SOMM

Commentaire

La solution n'est pas contestable : le bureau doit être élu.



5625
aaa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE
VOTES DISTINCTS POUR CHAQUE POSTE (PRÉSIDENT ET SCRUTATEURS)
NÉCESSITÉ (OUI)



La constitution du bureau de l'assemblée (président et scrutateurs) doit faire l'objet de votes distincts pour chacun des postes à pourvoir. Les résultats détaillés de ces votes sont reportés au procès verbal.

Décision	CASS CIV 3	17/02/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	31/01/1997	

Parties	SDC RÉSIDENCE FORMAGNE / SC HORIZONS TECHNOLOGIES
Publication	LOY COP juin 1999 157 Administrer avril 1999 35

Mais attendu qu'ayant relevé que le procès verbal de l'assemblée générale du 11 mai 1992, ne mentionnait que les noms des copropriétaires s'étant opposés à la désignation des deux assesseurs et que ce procès verbal, comme celui de l'assemblée générale du 25 mars 1993, ne portait mention que d'un seul vote pour la désignation du président et du bureau, la cour d'appel, qui a retenu que le résultat et les conditions du vote relatif à la désignation du président de la première assemblée générale n'étaient pas autrement indiquées et que des votes distincts n'avaient pas eu lieu, d'abord pour la désignation du président, ensuite pour celle du bureau, des deux assemblées générales attaquées, en a exactement déduit qu'en raison de l'inobservation des formalités substantielles prévues aux articles D 15 et D 17 les deux assemblées générales devaient être déclarées nulles.

Commentaire

> En présence de cet arrêt, nous renouvelons une observation : le statut de la copropriété ne précise pas les conditions dans lesquelles l'assemblée est ouverte et les scrutins tendant à la constitution du bureau réalisés. Qui prend l'initiative du vote ? Qui, d'ailleurs, peut voter, puisque la feuille de présence ne peut être certifiée qu'après désignation du président ? Quid, dès lors, du règlement d'une difficulté relative à la présence éventuellement contestée d'une personne se prétendant copropriétaire ? C'est, dans la pratique, le syndic, futur secrétaire, qui assure ces travaux sans le moindre statut ou, à défaut le président du conseil syndical, dans des conditions aussi incertaines.

> Une autre pratique courante est l'installation de fait du président du conseil comme président de l'assemblée, assisté d'autres membres du conseil, *putsch* aussitôt ratifié par une assemblée dont on dit fréquemment qu'elle est soumise à l'autorité du syndic ! On dit aussi, il est vrai, que le syndic marche avec le président du conseil syndical !

> Le principe de scrutins séparés n'est pas contestable, et le compte rendu doit en être établi soigneusement lorsqu'il y a des opposants dans l'un ou l'autre cas. La saisine relativement fréquente de la Cour de Cassation sur cette question laisse songeur.



4854

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE (RC)
OMISSION
VALIDITÉ (NON) NÉCESSITÉ D'UN GRIEF (NON)



Décision CASS CIV 3 17/11/1993
antérieure CA CHAMBERY 12/02/1991

Parties SDC RESIDENCE DU PARC / MOTTIER
Publication IRC 94 452 NOTE CAPOULADE LOY COP JANV 93
RL 94 86 SOMM RDI 94 101

qu'en statuant ainsi alors que les stipulations du règlement de copro-priété relatives ... la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires doivent être observées, indépendamment de l'existence d'un grief, la Cour d'Appel a violé

Commentaire

L'élaboration d'une décision collective est soumise à des règles strictes dont la violation est présumée vicier l'ensemble du mécanisme. Les particularités de celui-ci expliquent, comme l'indique M. Capoulade, que le droit de la copropriété ne fasse pas référence aux notions de droit processuel telles que la formalité substantielle et le grief.



1112

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONVOCATION
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 23 21/02/1976

Parties SDC 57 AV GEORGES MANDEL / D'ERCEVILLE

Publication AJPI 76 403

En l'espèce il n'y avait aucun lien entre les décisions prises et les points évoqués dans la demande d'ordre du jour complémentaire.

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONVOCATION
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
DÉFAUT NULLITÉ DES DÉCISIONS



Décision TGI PARIS 2 31/03/1971

Parties SDC 28 RUE GEORGES SAND / FOMBARLET
Publication ADM MARS 72 AJPI 71 649 NOTE BOUYEURE

Commentaire



2233

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONVOCATION DEMANDÉE PAR DES COPROPRIÉTAIRES
DEMANDE DE CONVOCATION JUDICIAIRE
NÉCESSITÉ D'UNE MISE EN DEMEURE PRÉALABLE



Décision CA PARIS 14 A 07/02/1990

Parties SDC 3 RUE DE LA BRETONNERIE / VANCOPPENOLLE
Publication LOY COP AVRIL 90 ADM JANV 91 NOTE GUILLOT

* De la combinaison des art D 8 et D 50 il résulte qu'une demande de* convocation judiciaire de l'assemblée ne peut être formulée qu'après* délivrance d'une mise en demeure au syndic et éventuellement au pré* sident du conseil syndical.

Commentaire



6155
aaa

COPRO

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONVOCATION PAR LE SYNDIC EN PLACE
TENUE APRÈS EXPIRATION DU MANDAT
VALIDITÉ DES DÉCISIONS (OUI)



Le mandat du syndic étant expiré à la date de tenue de l'assemblée, celle ci peut être tenue valablement sans sa présence dès lors que le mandat était en cours à la date de la convocation.

Décision

CA PARIS 23 B

06/09/2001

Parties

SDC 73 AVENUE PHILIPPE-AUGUSTE / MARUANI

Publication

LOY COP février 2002 41

Commentaire



2914

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DATE DE L'ASSEMBLÉE
ASSEMBLÉE TENUE UN DIMANCHE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	22/05/1990
antérieure	CA PAU 1	12/07/1988

Parties	SDC RESIDENCE SUNSET / BEGUE	
Publication		LOY COP JUIL 90
	IRC DEC 90	

Commentaire

Rappelons néanmoins aux syndics qu'il est d'usage de tenir compte pour l'organisation des assemblées des dates des grandes fêtes religieuses catholiques, juives et musulmanes. Compte tenu de la population de l'immeuble, il peut être inopportun de tenir l'assemblée un vendredi ou un samedi. C'est ici affaire de courtoisie.



6156
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
RETARD POSTAL ABSENCE DE FAUTE DU SYNDIC
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



La délivrance tardive d'une convocation due à une grève postale entraîne la nullité de l'assemblée même en l'absence de toute faute du syndic.

Décision CA PARIS 23 B 06/09/2001

Parties SDC 38 RUE BERTHE / FERREIRA

Publication LOY COP février 2002 42

Commentaire



5033
**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	18/03/1994
antérieure	TGI PARIS 8	12/07/1991

Parties	SDC 267 RUE LECOURBE / JOUANNEAU COURVILLE
Publication	ADM DEC 94 53

Commentaire

Jurisprudence constante



6113
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DÉSIGNATION DES MEMBRES DU BUREAU
CLAUSE RC DÉTERMINANT LE SCRUTATEUR LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)
COPROPRIÉTAIRE DÉTENANT LE PLUS DE QUOTES PARTS DE COPROPRIÉTÉ



La clause du règlement de copropriété imposant la constitution d'un bureau pour toute assemblée ne peut déterminer la désignation de ses membres, qui doit faire l'objet des votes appropriés.

Décision	CASS CIV 3	14/01/1998	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES	14/12/1995	

Parties	SDC PPAL CHESNAY TRIANON / MARCHESSEAU
Publication	LOY COP mars 1998 74

Commentaire

> La loi n'impose pas la constitution d'un bureau. Elle est obligatoire si le règlement l'impose mais la clause ne peut s'étendre à la détermination de la constitution du bureau. La désignation de ses membres doit alors faire l'objet des votes nécessaires.

> Cette solution n'est pas contestable.



6200
aaa

COPRO

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT ET DES SCRUTATEURS
ASSOCIE D'UNE SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION ÉLIGIBILITÉ (OUI)
ÉLIGIBILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS SEULS (NON)



L'associé d'une société d'attribution qui "participe à l'assemblée dans les mêmes conditions que les autres copropriétaires" peut être désigné en qualité de président ou de scrutateur

Décision

CASS CIV 3

06/03/2002

Rejet

antérieure

CA DOUAI

11/10/1999



Parties

SDC RÉSIDENCE LES QUATRE VENTS / GACZOL

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, n° RG 97-03256 du 11 octobre 1999), que M. Gaczol, copropriétaire, a assigné le Syndicat des copropriétaires en annulation d'une décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 juillet 1993 ;

Attendu que M. Gaczol fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que les stipulations du règlement de copropriété relatives à la tenue des assemblées générales des copropriétaires doivent être observées, indépendamment de l'existence d'un grief ; qu'en l'espèce, l'article 69 du règlement de copropriété de la Résidence Les Quatre Vents prévoyait que le président de l'assemblée générale était élu parmi les copropriétaires présents, ce qui excluait notamment que les associés des sociétés d'attribution, qui n'ont pas la qualité de copropriétaire en titre, puissent être éligibles ; qu'en considérant cependant que M. Van Peteghem, dont la qualité d'associé d'une SCI d'attribution n'était pas contestée, pouvait néanmoins être élu à la présidence de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé les articles 1134 du Code civil, ensemble les articles 22, 23 de la loi du 10 juillet 1965 et 15 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu que l'arrêt retient exactement qu'en application des dispositions des articles 23 de la loi du 10 juillet 1965 et 12 du décret du 17 mars 1967 qui sont d'ordre public, M. Van Peteghem pouvait être élu comme président de séance et que les scrutateurs avaient été désignés à la majorité dans des conditions conformes à la loi, chaque associé d'une société d'attribution participant à l'assemblée du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

> En plaçant les associés d'une société d'attribution au même rang que les copropriétaires, la Cour de Cassation satisfait les tenants d'une complète égalité, sans les inciter à faire le nécessaire pour y parvenir pleinement. Le législateur de 1965 avait logiquement prévu un statut particulier mais provisoire pour ces associés, qui ont vocation à l'attribution en toute propriété. Il se trouve que certains, peu soucieux de supporter les frais et soucis d'un retrait, ont conservé le statut d'associé. Malgré les accommodements récents, il présente de nombreux inconvénients et surtout celui de n'être pas respecté par la pratique.

> Le règlement de copropriété comportait une clause déterminant le choix des scrutateurs (les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quote-parts). Le moyen reprochait à la Cour d'appel de n'avoir pas vérifié la régularité des désignations au regard de cette disposition claire et précise. Il était voué à l'échec.

> Quitte à faire de la procédure, l'auteur du pourvoi aurait pu faire rechercher si le gérant de la société avait bien communiqué au syndicat la liste à jour des associés. Mais en l'espèce il y avait identité de personne entre gérant et associé. On verra (autre fiche) que c'était la raison profonde du litige.



4824

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE PARTICIPER
ASSOCIES D'UNE SCI SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION (NON)
LIMITATION AUX SOCIÉTÉS ART 212-1 CODE CONSTRUCT.



Décision

CA PARIS 23

19/03/1993

Parties

SDC 59 BIE RUE OLIVIER METRA / GAILLARD

Publication

LOY COP NOV 93

Commentaire

Solution conforme à l'esprit de la Loi



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
LOT TRANSITOIRE (NON)
LOT A CONSTRUIRE



Décision CASS CIV 3 10/04/1986

Parties SDC RESIDENCE PORT ROYAL / SCI ETANG DE L'OR
Publication D 81 IR 211 NOTE GIVERDON
JCP 80 IV 395

Commentaire



569
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
LOT TRANSITOIRE (NON)
LOT A CONSTRUIRE



Les voix de la SCI de construction sont celles correspondant aux lots déjà construits et non vendus. Les voix correspondant au lot à construire sont réparties entre tous les copropriétaires.

Décision CASS CIV 3 12/01/1982
antérieure CA NIMES 26/03/1980

Parties SDC RESIDENCE PORT ROYAL / SCI ETANG DE L'OR
Publication Inédit D 82 IR 285 NOTE GIVERDON
IRC 82 51 NOTE BARADUC BULL CNEIL NOV 82 NOTE SIZAIRE

la Cour d'appel a pu déduire que les tantièmes représentant le terrain non encore construit devaient être partagés entre tous les copropriétaires et que la SCI n'avait qu'un droit de vote limité au nombre de tantièmes des parties communes afférents aux lots construits et non encore revendus par elle.

Commentaire

Le RC stipulait a) la totalité du sol est partie commune b) le lot 4 est constitué par le solde du terrain non compris dans les 3 autres, et le droit d'utiliser celui-ci. La CA avait estimé que la présomption de communauté du terrain devait prévaloir, la SCI ne disposant que d'un droit de construire sur la partie résiduelle.



847

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
MODALITÉS D'ACCÈS A L'UN DES BÂTIMENTS
VOTE DES SEULS COPROPRIÉTAIRES DU BÂTIMENT CONCERNE



Décision CA PARIS 23 A 17/06/1986

postérieure CASS CIV 3 10/02/1988

Parties SDC RESIDENCE GALLIA / SOUCHET

Publication Inédit

Commentaire



984

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
USUFRUIT
NÉCESSITÉ D'UN MANDATAIRE COMMUN



Décision	TGI PARIS 8 1	13/06/1988
postérieure	CA PARIS 19 B (Conf)	05/10/1989
Parties	SDC 2 BIS RUE BUOT / PASTRE	
Publication	RL 89 102 SOMM	RDI 89 3 390

Commentaire



2514

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
TRAVAUX INCOMBANT A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
VOTE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 30/01/1973
antérieure CA PARIS 18/03/1971

Parties SDC 5 RUE GUSTAVE GOUBLIER / SMADJA TURJMAN
Publication GP 73 1 384

* Le vote enregistré faisait apparaître une majorité suffisante, m^{me}* si les copropriétaires intéressés, seuls, avait voté. La Cour, approuvée* par le présent arrêt, avait néanmoins annulé la décision.

Commentaire

Pour apprécier l'exacte portée de cette décision, il est nécessaire de vérifier si le copropriétaire en cause devait ou non participer au vote incriminé, ce qui n'apparaît pas à la lecture de l'arrêt.



3648

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
TRAVAUX INCOMBANT A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
HARMONIE DE L'IMMEUBLE AFFECTÉE VOTE DE TOUS LES COPROPRIETAIRES (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 10/04/1991
antérieure TGI MEAUX 09/11/1989

Parties SDC LES TERRASSES DE LA VALLEE / JOSQUIN
Publication ADM JUIL 91 SOMM 47

Commentaire



4759

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
EXCLUSION DU COPROPRIÉTAIRE CONCERNE PAR LE VOTE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 31/03/1993

Parties SDC 1 RUE DES RECULETTES / ETIENNE
Publication LOY COP AOUT 93

Commentaire

Le principe de la vocation de chaque copropriétaire à participer aux scrutins est absolu. L'exclusion d'un copropriétaire directement concerné par un scrutin (autorisation de travaux, décision d'engager une procédure) n'est pas pour autant une hypothèse absurde.



4855
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
LOT TRANSITOIRE (OUI)
LOT A CONSTRUIRE



Décision	CA PARIS 23	22/10/1993	Infirmation
antérieure	TGI BOBIGNY 5	24/04/1990	

Parties	SDC CENTRE PARIS NORD / SCI CENTRE PARIS NORD
Publication	ADM MAI 94 NOTE LAFOND / LOY COP JANV 93 ADM MAI 94 56

qu'il est constant que les lots appartenant ... [.] constituent des lotsde copropriété formés de terrains non b/ftis
privativement réservés ...l'exercice du droit exclusif du droit du titulaire d'y édifier une construction avec
affectation d'une quote part de parties communes ; queces lots transitoires ne sont pas assujettis ... un régime
particulier.

Commentaire



5552
a

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
TRAVAUX INCOMBANT A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
VOTE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 B 20/10/1999

Parties SDC 188 AVENUE JEAN LOLIVE / JACQUET
Publication LOY COP Fev 2000

que dès lors que le règlement de copropriété, en son article 67, ne distingue pas entre les charges spéciales qu'il vise, il n'y a pas lieu de distinguer entre des travaux d'entretien, des travaux d'amélioration, des travaux de mise aux normes en application de l'article 1er de la loi du 12 Juillet 1967 ou des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ; qu'ainsi, si la distinction faite par les premiers juges entre travaux d'entretien et travaux d'amélioration, est inopérante, à bon droit en revanche ceux ci ont retenu que la résolution n'avait pas été régulièrement votée par collèges séparés de copropriétaires concernés.

Commentaire

- > Lorsque le règlement de copropriété prévoit que les charges relatives à des parties communes spéciales ou des éléments d'équipement spéciaux dont l'usage est réservé aux propriétaires de lots déterminés, les propriétaires de ces lots sont seuls habilités à participer aux scrutins les concernant, au sein d'une assemblée générale réunissant tous les copropriétaires. Les assemblées dites restreintes sont nulles, à l'exclusion bien entendu, des assemblées de syndicats secondaires lorsque ceux ci ont été constitués
- > On doit admettre qu'à cette occasion les copropriétaires ne faisant pas partie du collège appelé à voter, peuvent néanmoins formuler des remarques. Dans certains cas, les travaux spéciaux nécessitent une emprise sur les parties communes générales, et le vote collège spécial est ainsi précédé d'un scrutin auquel participent tous les copropriétaires.
- > Sauf stipulation du règlement de copropriété, il n'y pas lieu d'effectuer des distinctions en fonction de la nature des travaux



1569

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ERREUR D'APPRÉCIATION DE L'ASSEMBLÉE
MAJORITÉ OBTENUE RECONNUE SUFFISANTE PAR LE JUGE
REVOI EN ASSEMBLÉE (NON) RECTIFICATION JUDICIAIRE



Décision TGI PARIS 8 30/11/1973

Parties SDC 20 AV FOCH / AVELLANEDA

Publication RL 74 288 NOTE VIATTE

GP 74 1 266 NOTE MORAND

* Le tribunal constate que l'assemblée a, en fait, accordé l'autorisation sollicitée, la majorité prévue par l'art 25 b ayant été recueillie et, en tant que de besoin accorde au surplus l'autorisation en vertu de l'art 30 al 4, ce qui est contesté par M. Viatte, les travaux n'impliquant aucune amélioration.

Commentaire



3137

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
ERREUR D'APPRÉCIATION DE L'ASSEMBLÉE
MAJORITÉ ART 26 PRÉVUE MAJORITÉ ART 25 OBTENUE
AUTORISATION ACCORDÉE (NON)



Décision TGI PARIS 8 25/02/1972

Parties SDC 35 BD MAGENTA / RAJNA

Publication GP 72 2 735

* L'assemblée a statué, croyant que la majorité nécessaire était celle* de l'art 26. Cette majorité n'a pas été obtenue mais celle de l'art * 25 l'a été. Le tribunal considère que l'autorisation n'est pas accor* dée. En effet les copropriétaires ont quitté l'assemblée pensant ...* un refus. Certains auraient peut être contesté la décision.

Commentaire

Cette décision se réfère opportunément au mécanisme de détermination de la volonté collective. Il convient également de tenir compte de l'idée que peut se faire chaque copropriétaire, après l'assemblée, de la réalité des résultats de celle-ci.



1083
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXCEPTION DE NULLITÉ
DÉLAI ART L 42 AL. 2 EXPIRÉ
ADAGE QUAE TEMPORALIA... APPLICATION (OUI)



Décision	CA LYON 1	23/04/1968
antérieure	TGI SAINT ETIENNE	20/12/1966

Parties	SDC 27 RUE DES GAUDS / TALIA
Publication	IRC JUIN 68 93 NOTE CABANAC

La Cour, relevant par ailleurs un certain nombre d'irrégularités dans la tenue des assemblées litigieuses, affirme formellement l'application de l'adage en ce cas, approuvée en cela par M. Cabanac. Il se réfère ... la théorie de l'inexistence des actes nuls de nullité absolue de Planiol (Ed. 1932 T. VI 424). Note de doctrine intéressante.

Commentaire

Position contraire au souci évident du législateur et à la nécessité absolue de rendre les décisions définitives à l'expiration du délai, nonobstant toute cause de nullité.



2550

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXCEPTION DE NULLITÉ
DÉLAI ART 42 AL 2 EXPIRÉ
QUAE TEMPORALIA APPLICATION (NON)



Décision CASS CIV 3 27/05/1974

Parties SDC BD RAIMBALDI / DE FORMEL
Publication RL 74 562 GP 74 2 SOMM 181
JCP 74 17836 NOTE GUILLOT

la déchéance d'un copropriétaire ... contester une décision de l'AG s'applique ... tous les cas d'irrégularité invoqués de cette décision [...];qu'enfin la déchéance instituée par l'art L 42 est absolue et que la contestation tardive d'une décision de l'AG n'est pas recevable même par voie d'exception

Commentaire

Position conforme à la nécessité de rendre définitive à l'expiration du délai toute décision, même irrégulière, de l'assemblée.



3862

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXCEPTION DE NULLITÉ
REJET NÉCESSITÉ D'UNE DEMANDE PRINCIPALE (NON)
RECEVABILITÉ (OUI) SAUF FORCLUSION CONSTATÉE



Décision	CASS CIV 3	11/03/1987
antérieure	CA PARIS 23 B	08/11/1984

Parties	PIRES RODRIGUES / BRULARD
Publication	D 87 IR 67

Commentaire



3863

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXCEPTION DE NULLITÉ
DÉLAI ART 42 EXPIRÉ VÉRIFICATION NÉCESSAIRE
QUAE TEMPORALIA... APPLICATION (NON)



Décision	CASS CIV 3	11/03/1987
antérieure	CA PARIS 23 B	08/11/1984

Parties	PIRES RODRIGUES / BRULARD
Publication	D 87 IR 67

Commentaire



4617
aaa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXCEPTION DE NULLITÉ
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ



En cas d'irrégularité de la convocation, le délai de l'art. L 42 al. 2 est inopposable à un défaillant qui peut demander la nullité, ou la soulever par exception, pendant un délai de dix années.

Décision	CASS CIV 3	14/06/1984	Cassation
antérieure	CA AIX	05/10/1982	

Parties	SDC 6 RUE DE LA GUIRLANDE / BONNET
Publication	ADM FEV 85 NOTE GUILLOT JCP 85 IV 269

Vu l'article L 42 alinéa 2

Attendu que si, aux termes de ce texte, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, de délai n'est pas opposable aux copropriétaires qui n'ont pas été régulièrement convoqués;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Bonnet, propriétaire de locaux dans un immeuble en copropriété, 6 rue de la Guirlande à Marseille, a été assigné par le syndicat des copropriétaires en paiement de sa quote part des frais d'installation d'un ascenseur, décidée lors d'une assemblée générale du 12 Juin 1978; que M. Bonnet, qui n'avait été convoqué que 12 jours avant la date prévue pour cette assemblée, a soulevé la nullité de la décision prise; que pour écarter sa contestation la Cour d'Appel a décidé que M. Bonnet aurait du agir dans le délai de deux mois à compter de la notification qui lui avait été faite du procès verbal;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que M. Bonnet, qui n'assistait pas à l'assemblée générale, n'avait pas été régulièrement convoqué, la Cour d'Appel a violé le texte susvisé.

Commentaire

> La sérénité de la gestion d'une copropriété exige le respect des procédures applicables, la fixation rapide des décisions prises par l'assemblée et corrélativement le règlement aussi rapide des litiges pouvant se présenter. Ces nécessités ont été clairement exprimées à l'occasion des discussions parlementaires. Le statut impose des règles pour le respect du droit fondamental qu'a tout copropriétaire de participer utilement à l'assemblée. Il a prévu dans l'intérêt des copropriétaires une possibilité de contestation et dans l'intérêt du syndicat un délai de contestation dont l'expiration entraîne la déchéance de l'action en nullité et donne aux décisions prises un caractère définitif et irrévocable. L'irrégularité manifeste et a fortiori le défaut de notification des décisions à un opposant ou à un défaillant peuvent, seules, justifier l'impossibilité pour le syndicat de se prévaloir de l'expiration d'un délai qui n'a pu courir faute de point de départ.

> La solution commentée est aussi néfaste en pratique que dépourvue de fondement juridique. La Cour de Cassation ajoute au texte une sanction qu'il ne comporte pas et qui est contraire au vœu du législateur qui n'a prévu ni la possibilité de contester par voie d'exception, ni l'application de la règle quae temporalia puisque il a fixé le délai à peine de déchéance. On peut, à la rigueur, admettre l'exception formulée dans le délai.

> On se référera utilement aux observations, dans le même sens, de M. Guillot qui insiste sur les aspects pratiques de cette question. Rappelant son approbation de l'arrêt du 17 juillet 1975, il établit entre irrégularité et défaut de convocation une distinction que nous contestons toutefois. A notre avis la notification régulière des décisions impose à tout opposant ou défaillant d'agir en nullité dans le délai.

> Bien qu'il s'agisse ici d'une exception de nullité, la position exprimée paraît applicable à l'action elle-même.



268

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXCEPTION DE NULLITÉ DE DÉCISION
DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (CONSTRUCTEUR)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 23/11/1983

Parties /

Publication Inédit BULL CIV III 183

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
EXCEPTION DE NULLITÉ DE DÉCISION
COMPÉTENCE DU TRIBUNAL D'INSTANCE (OUI)



Décision CASS CIV 3 05/02/1985

Parties SDC 81 RUE GENERAL DE GAULLE / GUINDY
Publication Inédit GP 85 SOMM 245

Commentaire



1435

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
INEXISTENCE DE L'ASSEMBLÉE
ASSEMBLÉE RESTREINTE NON COMPÉTENTE
INEXISTENCE RECOURS JUDICIAIRE IMPOSSIBLE



Décision TGI PARIS 8 05/03/1976

Parties CABINET CAZALIERES / TAUPIN

Publication RL 77 424 SOMM

GP 77 1 SOMM 203 NOTE MORAND

L'assemblée ayant pour objet l'installation d'un ascenseur dans un ba-timent devait reunir tous les copropriétaires et pas seulement ceux dubatiment considéré.Le recours contre une assemblée inexistente est im-possible.

Commentaire



2278

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
INTERVENTIONS DU SYNDIC
ASSIMILATION A LA PRÉSIDENTE (NON)
BUREAU RÉGULIÈREMENT CONSTITUÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3 28/03/1990

antérieure

CA PARIS 23 B 27/04/1988

Parties

SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY

Publication

ADM JUIN 90 NOTE GUILLOT LOY COP MAI 90
GP 90 2 PAN 136

Commentaire

Dans la pratique, et malgré la constitution du bureau, le syndic assure en fait la direction de l'assemblée. Cette pratique est admissible et souhaitable dans la mesure où elle reste conforme à un rôle d'assistance à des copropriétaires non techniciens. Les copropriétaires sont censés capables de réagir à d'éventuels abus d'autorité !



2525

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE DE L'ASSEMBLÉE
RENONCIATION A SE PRÉVALOIR DE L'IRRÉGULARITÉ
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/06/1973

Parties SDC RESIDENCE L'HERMITAGE / VAN BECELAERE
Publication RL 74 37 SOMM AJPI 73 1171 NOTE BOUYEURE

que la cour en a déduit, ... bon droit, qu'il avait renoncé, par cette initiative faite sans réserve, ... se prévaloir de l'irrégularité tenant au défaut d'inscription de cette demande ... l'ordre du jour.

Commentaire

Le problème posé par la renonciation d'un copropriétaire à invoquer une quelconque irrégularité de l'assemblée est important. Il conviendra de suivre l'évolution de la jurisprudence dans ce domaine.

3170
aaa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE DE L'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE CONTESTATION VALIDITÉ (NON)
COPROPRIÉTAIRE NON CONVOQUE DÉLAI ART 42 (NON)



Le délai de contestation d'une assemblée n'est pas opposable au copropriétaire qui n'a pas été convoqué, nonobstant la notification régulière des décisions.

Décision CASS CIV 3 17/07/1975 Cassation

Parties RAVAUULT ES QUAL / BAILLOU DE LA BROSSE
Publication RL 75 441 AJPI 76 301 NOTE BOUYEURE
JCP 75 18169 NOTE GUILLOT D 76 59 NOTE SOULEAU

que la Cour d'appel [...] a retenu le fait non contesté que celui ci n'était pas présent à l'AG et déclaré qu'il lui appartenait d'exercer, lors de la notification qui lui a été faite du procès verbal l'action en contestation prévue par les dispositions de l'art L. 42 ; qu'en statuant ainsi les juges du second degré ont violé ...

Commentaire

Décision critiquable. Elle porte inutilement atteinte à l'absolutisme du délai de l'art 42. Du fait de la notification, le copropriétaire vic-time d'un défaut de convocation avait la possibilité d'obtenir l'annulation de l'assemblée irrégulièrement tenue. La Cour fait peu de cas de la nécessaire cristallisation des décisions collectives.



1384

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION A LA REPRÉSENTATION EN ASSEMBLÉE
LICÉITÉ



Décision

TGI LYON

26/11/1975

Parties

BOCCARA / POZETTO

Publication

RL 76 510 SOMM
QUOT JUR 24/06/76

D 76 SOMM 66

Commentaire



1597

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
LIEU DE RÉUNION
RÉUNION HORS LA COMMUNE DE L'IMMEUBLE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA GRENOBLE 21/02/1989

Parties /
Publication RDI 89 251 ADM AVR 90

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
LIEU DE RÉUNION
COMMUNE COMPORTANT DES ARRONDISSEMENTS
TENUE DANS N'IMPORTE QUEL ARRONDISSEMENT POSSIBLE



Décision TGI PARIS 15/11/1975

Parties /
Publication DS 76 IR 319 275

Commentaire



2784

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
LIEU DE RÉUNION
RÉUNION HORS LA COMMUNE DE L'IMMEUBLE
NULLITÉ (ART D 9)



L'assemblée doit être réunie dans la commune de situation de l'immeuble, sauf stipulations du règlement de copropriété ou décision préalable de l'assemblée.

Décision	CASS CIV 3	22/05/1990
antérieure	CA AIX	01/12/1987

Parties	SDC RESIDENCE LES EUCALYPTUS	/	STE FRANCO HOLLANDAISE
Publication	IRC OCT 90		LOY COP AOUT 90
	GP 90 2 PAN 136		ADM MARS 91 NOTE GUILLOT

que la Cour d'appel a fait une exacte appréciation de l'art. D 9 en retenant qu'en l'absence de stipulation dérogatoire dans le règlement de copropriété, l'assemblée devait être réunie dans la commune de situation de l'immeuble.

Commentaire

M. Capoulade paraît admettre la possibilité de clauses du RC prévoyant la réunion de l'assemblée à l'étranger au nom de l'ouverture à l'Europe. Cette solution nous paraît contestable, le rattachement de la vie syndicale au lieu de situation de l'immeuble paraissant devoir être privilégié.



2868

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
LIEU DE RÉUNION
RÉUNION HORS LA COMMUNE DE L'IMMEUBLE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA GRENOBLE 21/02/1989

Parties /

Publication RDI 89 251

ADM AVR 90

A défaut de décision prise en assemblée de fixer hors la commune de l'immeuble le lieu de tenue de l'assemblée, celle ci convoquée hor la commune est annulable.

Commentaire



6267
aaa

COPRO

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
LIEU DE RÉUNION MODIFICATION APRÈS CONVOCATION
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE MODIFIANT LE LIEU DE RÉUNION
OBLIGATION DE RESPECTER LE DÉLAI DE CONVOCATION (OUI)



La notification d'un complément d'ordre du jour comportant modification du lieu de réunion de l'assemblée doit respecter le délai de convocation (art. D 9 al. 2) [ce qui semble impossible]

Décision

CASS CIV 3

26/06/2002

Cassation

antérieure

CA PARIS

05/10/2000



Parties

SDC 48 bis RUE CUSTINE / COINDOZ

Publication

Et sur le deuxième moyen :

Vu les articles 9, alinéa 2, et 13 du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu que, sauf urgence, la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long; que l'assemblée ne délibère valablement que dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du présent décret ;

Attendu que pour débouter les consorts Coindoz-Marschutz de leur demande d'annulation de l'assemblée générale du 27 juin 1996, pour irrégularité des modalités de la convocation, l'arrêt retient que dans sa première convocation pour cette assemblée, le cabinet GRL avait fixé le lieu de la réunion dans ses locaux, 4 rue du Commandant Rivière à Paris 8e, qu'en adressant aux copropriétaires par courrier du 12 juin 1996, un ordre du jour complémentaire pour cette assemblée, le cabinet GRL indiquait transmettre la lettre de M. Homburger, membre du conseil syndical, notifiant l'ordre du jour complémentaire et modifiant le lieu de l'assemblée générale en vue de la tenue de la réunion 48 bis, rue Custine ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le syndic avait notifié aux copropriétaires un changement du lieu de réunion sans respecter le délai réglementaire et sans constater un état d'urgence, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> Sur ce point, l'arrêt montre l'inopportunité de certaines interventions du conseil syndical et la multiplicité des pièges que recèle le statut de la copropriété. Il n'est pas certain que la solution juridique apportée soit justifiée.

> A réception d'une convocation en assemblée, M. Homberger, membre du conseil, notifie une demande de complément d'ordre du jour qui, au surplus, modifie le lieu de la réunion en le fixant à l'immeuble, en son domicile. Avait-il le droit de prendre cette initiative ? Quoiqu'il en soit la demande est notifiée aux copropriétaires. Elle respecte le délai prévu par l'article D 10 mais, bien sur, pas celui prévu par l'art. D 9 al. 2, ce qui était impossible.

> Le délai de convocation a pour objet de permettre aux copropriétaires d'organiser leur assistance personnelle ou leur représentation à l'assemblée, mais également de s'informer sur les questions inscrites. Le modification du lieu de la réunion ne peut poser qu'un problème : prévenir un mandataire de cette modification. Notons que le complément d'ordre du jour impose la même démarche. Dans l'un et l'autre cas, la notification fait grief au destinataire s'il n'est pas en mesure de joindre son mandataire.

> La Cour de Cassation vise l'article D 13. Or les notifications ont été effectuées conformément aux dispositions des articles D 9 à D 11. L'incident a pour seule source la mention de changement du lieu de réunion figurant dans la lettre de conseiller syndical auteur de la demande. Rappel est fait à ce sujet de nos observations relatives à la mise en cause de la responsabilité des membres du conseil syndical dans certains cas.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
INSTALLATION D'UN INTERPHONE
MAJORITÉ ART 26



Décision TGI PARIS 8 1 12/11/1980

Parties SDC 15 RUE MARBEAU / LADOUX
Publication GP 81 1 SOMM 151 D 81 IR 400 NOTE GIVERDON
RL 81 267

Commentaire



5074

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
MANDATAIRE COMMUN (DROIT D'USAGE ET D'HABITATION)
NOMINATION (NON)
CONVOCAION DU BÉNÉFICIAIRE (NON) INOPPOSABILITÉ



Décision CA PARIS 23 14/01/1994

Parties SDC 49 AV VICTOR HUGO / GALITZINE
Publication LOY COP MAI 94

Commentaire

Solution incontestable. Les décisions des assemblées, notamment sur le plan financier, sont inopposables au titulaire du droit d'usage et d'habitation non représenté par un mandataire commun et non convoqué aux assemblées. Le recouvrement des charges à son encontre est donc irrecevable.



2054

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
NATURE DE L'ASSEMBLÉE
NOTION D'ASSEMBLÉE EXTRAORDINAIRE
INEXISTENCE DE CETTE NOTION



Décision CA PARIS 19 B 20/12/1989

Parties SDC 49 bis RUE BIZET / HENNEBO

Publication LOY COP MARS 90

Toutes les assemblées sont de m[^]me nature et les assemblées autres que l'assemblée obligatoire annuelle ne sont ni moins, ni plus importantes que l'assemblée annuelle.

Commentaire

La distinction serait d'ailleurs sans intérêt pratique puisque les règles applicables à toutes les assemblées sont identiques, les majorités n'étant déterminées que par la nature de la question figurant à l'ordre du jour de l'assemblée.



5006

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
NOTION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
IDENTIFICATION DE L'AUTEUR DE LA CONVOCATION
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 A 25/01/1994
antérieure TGI PARIS 8 1 05/03/1991

Parties SDC 65 AV DU MAINE / VIOLLEAU
Publication ADM JUIN 94 56
RDI 94 297

Commentaire



5266
**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PARTICIPATION
ÉPOUSE D'UN COPROPRIÉTAIRE SANS PROCURATION
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision CASS CIV 3 09/11/1994

Parties SDC 36 RUE DU FOUR / HOUEVILLE
Publication RDI 95 160

Commentaire



3659

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PARTICIPATION AU VOTE
AMÉLIORATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
COPROPRIÉTAIRES DU REZ DE CHAUSSÉE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 17/11/1973

Parties SDC 22 RUE DE L'ABBE GROULT / P...

Publication RL 74 166

GP 74 1 125 NOTE MATHONNET

* Le tribunal juge que, bien que ne devant pas participer aux frais d'installation de l'ascenseur, les voix des copropriétaires du rez de chaussée doivent être décomptées dans le vote et le calcul de la majorité. L'exclusion prévue par l'art 24 ne joue que lorsque le règlement de copropriété l'a prévu, ce qui ne peut être le cas pour une création !

Commentaire

Le tribunal estime que le texte ne permet pas d'exclure des copropriétaires du vote. Il tire argument de l'existence d'une exclusion limitée aux copropriétaires ne participant à une charge en vertu du RC. Celui-ci ne pouvait prévoir une exclusion pour un équipement non installé. La décision est justement critiquée par Me Mathonnet.



3219

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE
REFUS DE DESOLIDARISATION D'UN LOT * CHAUFFAGE
AUTORISATION JUDICIAIRE IMPOSSIBLE



Décision CA LYON 1 13/07/1983

Parties SDC RESIDENCE ILOT BURIE / DAMARIN
Publication RL 84 313 GP 84 1 SOMM 31

Attendu que le débranchement demandé n'est pas au nombre des travaux qui puissent être autorisés par le Tribunal en application des art L.30 et L.34.

Commentaire

L'imagination des copropriétaires et de leurs conseils est sans limite. Il est vrai que certains techniciens ont fait valoir que la substitution d'installations individuelles de chauffage devait être considérée comme une amélioration.



651

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
MODALITÉS D'EXÉCUTION DE TRAVAUX OBLIGATOIRES
LIBERTÉ DU SYNDICAT



Décision CA VERSAILLES 1 16/09/1985

Parties LEGRAS /

Publication RL 86 40 SOMM

Commentaire



1367

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
FERMETURE DES PORTES A 21 H
VALIDITÉ (OUI) COMPATIBILITÉ AVEC RÈGLEMENT



Décision CA LYON 15/10/1975

Parties SDC 14 RUE VICTOR HUGO / MARTINEZ
Publication RL 77 230 SOMM NOTE VIATTE JCP 76 18488 NOTE GUILLOT
AJPI 77 212

Ce débit de boissons présentait la particularité de n'avoir pas d'issue directe sur la rue. Le règlement de copropriété prévoyait effectivement la fermeture des portes et la Cour a jugé que la décision ne comportait qu'une simple modalité d'application.

Commentaire



1406

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

POUVOIRS

AUTORISATION D'AFFECTATION MIXTE PRÉVUE PAR LE RC
POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE (NON)**Décision**

CASS CIV 3

13/11/1975

Parties

SDC RESIDENCE L'OBSERVATOIRE / CAHEN

Publication

RL 76 154 NOTE VIATTE

GP 76 1 SOMM 21

Le règlement de copropriété prévoyait la possibilité d'affectation mixte des lots, deux pièces au maximum pouvant être affectées à usage professionnel, avec autorisation préalable de l'AG. La Cour juge que l'AG ne pouvait ajouter d'autres conditions. On peut penser toutefois que l'AG pourrait se prévaloir valablement de la nature de l'activité envisagée.

Commentaire



1481

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
FERMETURE D'UN DES ACCÈS DE L'IMMEUBLE
TROUBLE A UN COMMERÇANT VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

12/03/1975

Parties

SDC RÉSIDENCE LE BELLEVUE / NEGRO

Publication

RL 75 305
AJPI 76 302

GP 75 1 SOMM 134

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
DIVISION DE LOT



Décision CASS CIV 3 12/03/1969

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2450

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
SERVITUDE D'HARMONIE ESTHÉTIQUE
DÉTERMINATION DES OBLIGATIONS TECHNIQUES (OUI)



Décision TGI TOULON 2 07/07/1970

Parties SDC GROUPE AZUR / BRANDEBOURG

Publication GP 71 1 SOMM 13

Le copropriétaire qui fait exécuter à sa diligence les travaux de peinture de ses parties privatives doit respecter les prescriptions édictées par l'assemblée, notamment quant aux références techniques de la peinture à utiliser.

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
FERMETURE DES PORTES GÊNE A UN COMMERÇANT



Décision CA PARIS 23 B 27/11/1981

Parties /
Publication D 82 IR 440

Commentaire



2871

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
PORTÉE D'UNE QUESTION INSCRITE
POUVOIRS DE L'AG EN FONCTION DE CETTE PORTÉE



Décision	CA PARIS 23 A	24/04/1984
antérieure	TGI PARIS 8	03/03/1982

Parties	SDC 86 RUE DE GRENELLE / BELLISSEN
Publication	RL 84 381

La question <Mesures destinées à assurer la sécurité de l'immeuble> permet à l'assemblée de limiter à six le nombre des voitures stationnant dans la cour mais non d'affecter nominativement ces six places à des copropriétaires déterminés (Application de l'art D 13)

Commentaire



3148

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
FERMETURE D'UN DÉBIT DE BOISSONS A 21 H
VALIDITÉ (NON)



Décision CA LYON 15/10/1975

Parties SDC 14 RUE VICTOR HUGO / MARTINEZ
Publication RL 77 230 SOMM NOTE VIATTE JCP 76 18488 NOTE GUILLOT
AJPI 77 212

Ce débit de boissons présentait la particularité de n'avoir pas d'issue directe sur la rue. Le règlement de copropriété prévoyait effectivement la fermeture des portes et la Cour a jugé que la décision ne comportait qu'une simple modalité d'application.

Commentaire



3943

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
REMPLACEMENT DE GARDE CORPS PARTIES PRIVATIVES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 18/12/1991

Parties SDC 2 RUE PIERRE LESCOT / ZINI
Publication LOY COP AVR 92

Commentaire



4315

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

POUVOIRS

FERMETURE DE LA PORTE * SUPPRESSION DE PÊNE LIBRE

VALIDITÉ (OUI) * NÉCESSITE DE SÉCURITÉ



Décision

CA TOULOUSE 1

12/10/1992

Parties

SDC 29 RUE MATABIAU / DOSSAT

Publication

RL 93 102 NOTE BOUYEURE

RDI 93 128

La Cour décide qu'à la suite de cambriolages, l'assemblée a pu décider la suppression d'un système de pêne libre et la fermeture de la porte sans que cette décision puisse être assimilée à une modification des modalités de jouissance, qui aurait nécessité la majorité de l'art 26. Les demandeurs, agès, ont subi une gêne réelle du fait de la fermeture.

Commentaire

Eternel conflit ! Il aurait suffi de rappeler que la fermeture des portes sur rue est une très ancienne obligation de police. Voir, pour l'installation d'une porte automatique de garage TGI Versailles 18/06/80.



4595

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
FERMETURE DES PORTES FERMETURE PERMANENTE
UNANIMITÉ (EN L'ABSENCE D'ACTIVITÉ AUTORISÉE)



Décision

antérieure

CA PARIS 23 B

TGI PARIS 8 1

11/12/1992

07/05/1991

Parties

Publication

SDC 108 RUE CAULAINCOURT / SAINT YRIAN

LOY COP AVRIL 93

ADM AOUT 93 49

Commentaire

4711
caduc**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**
POUVOIRS
RÉSEAU CÂBLÉ OBLIGATION D'ABONNEMENT (NON)

Cette décision est antérieure à la Loi du 13/07/1992.

Décision TGI EPINAL 13/12/1990Parties SDC RÉSIDENCE CHANTRAINE / VAUTRIN
Publication GP 29/09/93 SOMM**Commentaire**

La loi du 13 juillet 1992 a fait apparaître en l'article L 25 j la possibilité pour l'assemblée de voter l'installation d'un réseau interne à l'immeuble raccordé à un réseau câblé, établi ou autorisé en application de l'art. 34 Loi du 30/09/1986 relative à la liberté de communication.

Les cablo opérateurs ont ensuite proposé des contrats de service antenne groupant l'installation du réseau câblé interne et l'abonnement à un bouquet de programmes. C'est encore à Epinal que l'obligation d'abonnement au bouquet a été contestée avec succès (Cass civ 3 01/12/1999). Cet arrêt reprend l'avis de la Commission de la copropriété qui recommande aux syndics de ne pas porter une telle question à l'ordre du jour d'une assemblée.

Les cablo opérateurs ont imprudemment privilégié les aspects commerciaux en faisant abstraction des actions consoméristes.

4902

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
LIMITATION AUX QUESTIONS RELEVANT DU SYNDICAT
RÉFECTION DU MUR D'UN VOISIN VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 11/03/1993
antérieure TGI NANTERRE A B 08/11/1991

Parties SDC 21 RUE DES CERISIERS / STE C.I.P

Publication ADM DEC 93 52

Commentaire

La Cour précise que l'assemblée ne peut, sauf à l'unanimité, prendre une décision étrangère à l'objet du syndicat. Il n'est pas certain qu'une décision de cette nature puisse être prise à l'unanimité. En l'espèce la solution n'est pas douteuse. La compétence de l'assemblée est délimitée par l'objet du syndicat des copropriétaires.



4958

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
FERMETURE D'UN DES ACCÈS DE L'IMMEUBLE
TROUBLE A CABINET MÉDICAL (NON) VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 10/12/1993

Parties SDC RESIDENCE LES ARCADES / CHESNAY
Publication LOY COP AVR 94

Commentaire



5548

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
RÉSEAU CÂBLÉ RACCORDEMENT (OUI)
SERVICE ANTENNE ET BOUQUET DE CHÂÎNES (NON)



L'assemblée générale peut décider l'installation d'un réseau câblé interne et l'obligation d'y raccorder les lots mais non la souscription d'un abonnement de base dit service antenne

Décision	CASS CIV 3	01/12/1999	Rejet
antérieure	TI EPINAL	31/07/1997	

Parties SDC LE GROUPE DES VERGERS / MOLLARD

Publication LOY COP Fev 2000 47 Note Vigneron

Mais attendu qu'ayant relevé qu'aucune disposition de la loi du 2 juillet 1966, transposable aux copropriétés, ni aucune autre disposition légale n'autorisait un syndicat à imposer aux personnes se raccordant au réseau câblé interne à l'immeuble un abonnement à un ensemble de chaînes, nul ne pouvant être contraint de s'abonner à des programmes télévisuels et que la part réclamée au titre des charges correspondait à un tel abonnement et non à des frais d'installation, d'entretien ou de remplacement de ce réseau, le tribunal d'instance a légalement justifié sa décision de ce chef

Commentaire

- > L'arrêt est rendu sur une demande en paiement de charges (opposition à injonction de payer)
- > Le contrat TV Câble comportait d'une part l'installation du réseau câblé interne, d'autre part un abonnement à un bouquet de chaînes. L'assemblée du 20/03/1996 a adopté le contrat et n'a pas été contestée. La Cour de Cassation, qui exprime clairement son opposition au principe du service antenne, n'explique pas l'inopposabilité à un copropriétaire d'une décision d'assemblée non contestée.
- > La Cour de Cassation, à la suite de la Commission de la copropriété en sa Recommandation 19, écarte le service antenne. En sus du coût d'un équipement mis à disposition, il impose celui d'un service minimum (le bouquet) que certains ne souhaitent pas utiliser. La situation est objectivement la même pour l'ascenseur : celui qui monte à pied paie les frais de fonctionnement. Pratiquement il faut rechercher si le coût de l'abonnement au bouquet minimum trouve sa contrepartie dans une réduction du coût de l'installation, et si la collectivité y trouve un avantage raisonnable. On ne peut négliger, sans toujours l'approuver, l'évolution galopante des techniques et la nécessité pour la règle de droit, qui est au service de l'harmonie sociale, de la contrôler sans la contrarier vainement
- > Des spinaliens avaient déjà contesté une décision syndicale d'installation de réseau câblé interne (TGI Epinal 13/12/1990), avant la loi du 13 juillet 1992 qui a modifié l'art L 25.



5634

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
PARTIE COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE
TRAVAUX COMMUNS ABOUTISSANT A LA SUPPRESSION DE CE DROIT (NON)



L'assemblée ne peut, à l'occasion de travaux importants, décider une modification de structure entraînant l'impossibilité d'un droit de jouissance privative établi sur une partie commune

Décision CA PARIS 23 B 14/01/1999 Confirmation

Parties SDC 221 RUE LA FAYETTE / SAINT HILLIER

Publication LOY COP juin 2000 165

Qu'il est précisé au procès verbal de l'assemblée générale que la reconstruction des murets maçonnés autour des gaines de ventilation ne sera pas prévue; que cela permettra d'économiser une somme de 271 000 francs et une meilleure accessibilité aux gaines de ventilation et d'extraction en cas d'intervention de la Sté CGEC chargée de l'entretien de ces équipements;

Considérant qu'il résulte de l'article L 26 al 5 que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination d ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété

Considérant que le syndicat des copropriétaires, pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale, soutient qu'en application des articles 8 et 15 du règlement de copropriété, les copropriétaires qui bénéficient des terrasses privatives devront les entretenir et supporter sans indemnité l'exécution des réparations rendues nécessaires aux parties communes;

Mais considérant que ces deux articles ne concernent absolument pas la question de la non-reconstruction des murets maçonnés autour des gaines de ventilations ou d'extraction;

Qu'il apparaît en effet à la cour au vue des photographies produites et non contestées par le syndicat des copropriétaires que la suppression desdits murets rend inutilisables les terrasses et prive ainsi leurs propriétaires de la jouissance d'une partie privative qu'ils avaient acquise en tant que telle et en conséquence la décision de l'assemblée générale du 29 mai 1995 est sur ce point contraire à l'art L 26 al 5 d'ordre public

Commentaire

> L'assemblée générale ne peut certes pas prendre une décision aboutissant à la suppression directe ou indirecte d'un droit de jouissance privative régulièrement établi. L'obligation d'entretien, ou de souffrance passive de l'exécution de travaux, pesant sur le bénéficiaire ne peut ici être invoquée

> On doit réserver les cas particuliers dans lesquels une évolution des techniques, mais surtout des normes techniques rend obligatoire des modifications susceptibles d'altérer de fait, mais rarement de supprimer, le droit de jouissance privative. Dans cette hypothèse le bénéficiaire, comme l'ensemble de la copropriété, est tenu par une disposition réglementaire à laquelle la décision d'assemblée ne fait que se conformer. Tel n'était apparemment pas le cas dans l'espèce.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS
CONSTITUTION D'UN FONDS DE ROULEMENT (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997 Confirmation

Parties SDC 138 AV DU GENERAL LECLERC / BATTEAU
Publication LOY COP février 1998

Commentaire



4165
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
POUVOIRS RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE CESSIION DES LOTS SECONDAIRES
VALIDITÉ (NON)



Une décision d'assemblée ne peut inrerdire à un copropriétaire la vente séparée d'un lot accessoire

Décision	CA PARIS 19	09/04/1992	
antérieure	TGI PARIS 8 2	14/12/1990	
postérieure	CASS CIV 3	26/05/1994	Rejet
Parties	SDC 89 AV DE VILLIERS / SCI 89 AV DE VILLIERS		
Publication			LOY COP JUIL 92

Commentaire

La clause interdisant la cession séparée de lots secondaires est elle même contestée. Elle trouve sa justification dans la sauvegarde de l'homogénéité matérielle et sociale de l'immeuble, qui est un facteur incontestable de sérénité. En son absence, l'assemblée ne peut certes pas l'édicter autrement qu'à l'unanimité.

5088
aa**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE**
POUVOIRS RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE CESSIION DES LOTS SECONDAIRES
VALIDITÉ (NON)

Une décision d'assemblée ne peut inrerdire à un copropriétaire la vente séparée d'un lot accessoire

Décision CASS CIV 3 26/05/1994
antérieure CA PARIS 19 09/04/1992**Parties** SDC 89 AV DE VILLIERS / SCI 89 AV DE VILLIERS
Publication RL 95 24 NOTE GELINET LOY COP OCT 94

a légalement justifié sa décision en retenant, sans dénaturation du règlement de copropriété [...] que cette décision constituait une restriction au droit de chaque copropriétaire de disposer librement de sonlot et que l'unanimité requise pour pour son adoption n'avait pas été réunie ..

Commentaire



1333

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN SEUL COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (OUI)
CLAUDE DE QUORUM (RC) * VALIDITÉ (NON)



Décision TGI NICE 4 04/05/1988

Parties SDC RESIDENCE LE MELEZE / PIERRE

Publication IRC 89 122

que c'est abusivement que les demandeurs ont invoqué un article du RCalors que cet article [...] de ce règlement est réputé non écrit par application de l'art L 43. Si une clause de quorum est indiscutablement nulle, on peut se demander si l'assemblée comportant un seul présent peut valablement délibérer.

Commentaire

Une clause de quorum est indiscutablement nulle. Rien, semble-t-il, ne s'oppose à la validité d'une assemblée composée d'un seul copropriétaire, solution qui est admise dans le droit des sociétés.



1760

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN SEUL COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON) * INEXISTENCE



Décision

TGI PARIS 8

18/10/1982

Parties / COSTES

Publication

AJPI FEV 84 74

Le copropriétaire présent était porteur d'un pouvoir. Il ne s'agit pas d'une règle de quorum mais d'une incompatibilité entre la notion d'assemblée et l'unicité du présent.

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN TIERS
ÉPOUX D'UNE COPROPRIÉTAIRE TROUBLANT LE DÉBAT
EXPULSION (OUI)



Décision TGI PARIS 8 01/10/1970

Parties SDC 62 RUE SPONTINI / RIGOLLOT
Publication AJPI 71 237 NOTE BOUYEURE

Commentaire



3039

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN TIERS
HUISSIER REQUIS PAR LE SYNDIC
RATIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE * PRÉSENCE RÉGULIÈRE



Décision CA PARIS 8 A 23/10/1990

Parties SDC 41 RUE BEZOUT / HARRIS
Publication LOY COP DEC 90

Commentaire



4733
**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN TIERS
HUISSIER



Décision

TGI MARSEILLE

04/03/1969

Parties /

Publication

AJPI 69 639 NOTE CABANAC

Commentaire



4734

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN TIERS
AUTORISATION MAJORITAIRE DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

TGI AVIGNON 1

05/01/1993

Parties

SDC 40 RUE DES MARCHANDS / O...

Publication

ANN LOY 1993 838 NOTE ATIAS

Commentaire



5793

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN TIERS
ABSENCE D'INTERVENTION DANS LE DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE
PRÉSENCE D'UN TIERS INOPERANTE POUR LA VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997 Confirmation

Parties SDC 138 AV DU GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU

Publication LOY COP février 1998 50

Commentaire



4735
**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSENCE D'UN TIERS * AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 24



Décision TGI AVIGNON 1 05/01/1993

Parties SDC 40 RUE DES MARCHANDS / O...

Publication ANN LOY 1993 838 NOTE ATIAS

Commentaire



3028

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSIDENCE
PERSONNE EXTÉRIEURE A L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON) (SAUF CAS ART D 50 1)



Décision

CA PARIS 19 B

19/09/1990

Parties SDC 3 RUE DE LA BRETONNERIE / VANCOPPENOLLE

Publication LOY COP NOV 90

Commentaire



3410
*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSIDENTE
COPROPRIÉTAIRE DÉTENANT LE PLUS DE TANTIÈMES (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CA PAU 1 18/01/1990

Parties SDC RESIDENCE ZURBIAC / CERETTI

Publication RL 91 87

Commentaire



3803

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSIDENTE
PRÉSIDENTE PROVISOIRE CLAUSE DU RÈGLEMENT
OBLIGATION DE LA RESPECTER COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE



Décision CASS CIV 3 04/04/1991

Parties SDC 101 BD DE GRENELLE / DRAKIDES
Publication ADM 92 64 NOTE GUILLOT RDI 91 381

Commentaire



390

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSIDENCE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	18/10/1985
antérieure	TGI PARIS	17/06/1983

Parties	SDC 23 BD DES BATIGNOLLES / PEROT
Publication	Inédit

Commentaire



6114
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE PAR ADMINISTRATEUR PROVISOIRE (NON)
MISSION INCLUSE DANS L'ORDONNANCE DE NOMINATION MOYEN INOPÉRANT



L'administrateur provisoire d'un syndicat ne peut présider l'assemblée. C'est à tort que l'ordonnance le désignant comporte cette mission.

Décision	CASS CIV 3	14/01/1998	Cassation
antérieure	CA VERSAILLES	14/12/1995	

Parties	SDC PPAL CHESNAY TRIANON / MARCHESSEAU
Publication	LOY COP mars 1998 76

Qu'en statuant ainsi, alors que l'administrateur provisoire, désigné en application de l'article 47 du décret du 17 mars 1967, remplissant à titre temporaire les fonctions d'un syndic, est soumis aux mêmes devoirs et obligations que celui ci, la cour d'appel a violé les textes susvisés [Art. L 22 et art. D 47]

Commentaire

- > Le statut de l'administrateur provisoire d'un syndicat de copropriétaires demeure assez flou. Il est ainsi soutenu par certains administrateurs qu'ils n'ont à rendre de comptes qu'à la Présidence du tribunal
- > On peut se demander s'il ne serait pas opportun de prévoir au contraire la présidence de l'assemblée par l'administrateur dont la qualité permet de présumer tout à la fois la compétence, l'autorité nécessaire et l'objectivité, pour ne pas parler d'impartialité. L'article D 50 prévoit d'ailleurs cette possibilité dans le cas particulier d'un mandataire de justice désigné lorsque l'assemblée n'a pu être réunie dans les conditions prévues par l'art. D 8.
- > Il n'est pas certain qu'un copropriétaire, dans l'ambiance difficile de semblables assemblées, soit le mieux placé pour remplir la mission de présidence.



1167

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PROJET DE RÉOLUTION
AMENDEMENT EN COURS D'ASSEMBLÉE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 19/01/1983

Parties /

Publication D 83 IR 461 NOTE GIVERDON

Commentaire

Cette possibilité est liée directement au mécanisme d'interaction des copropriétaires au cours de la discussion. L'impossibilité d'amender le projet de résolution serait liée à une véritable procédure de référendum impliquant la possibilité du vote par correspondance. Cette possibilité peut, par contre, poser problème au mandataire.



6177
aaa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
PROJET DE RÉOLUTION
AMENDEMENT EN COURS D'ASSEMBLÉE POSSIBILITÉ (OUI)
ORDRE DU JOUR NOUVEAU NÉCESSITÉ (NON)



Un projet de résolution peut être amendé au cours des débats et soumis au scrutin sans nécessité d'un ordre du jour nouveau

Décision CA PARIS 23 B 15/11/2001

Parties SDC RÉSIDENCE PARC D'ARDENAY / CODACCIONI

Publication LOY COP avril 2002 96

Commentaire



1441

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
QUORUM
CLAUSE IMPOSANT DEUX PRÉSENTS AU MINIMUM
VALIDITÉ (NON) ASSEMBLÉE AVEC UN SEUL PRÉSENT VALIDE



Décision TGI NICE 4 04/05/1988

Parties SDC RESIDENCE LE MELEZE / PIERRE

Publication IRC 89 122

Commentaire



1666

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
CAS DE 3 SCI AYANT MÊMES MEMBRES MAJORITAIRES A 3
APPLICATION (NON)



Décision TGI ANGERS 24/04/1979

Parties SDC LE PARC MONTAIGNE / SCI RESID MONTAIGNE

Publication AJPI 79 11 18

Chacune des trois SCI était minoritaire mais le total de leurs tantie-mes reunis était majoritaire. A défaut de preuve d'une volonté de fraude ... la loi, les dispositions de l'art L 22 al 2 sont déclarées inapplicables. Il s'agissait de sociétés de construction demeurant propriétai-res de lots invendus.

Commentaire



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
SOCIÉTÉS FILIALES MAJORITAIRES A DEUX
RÉDUCTION (NON)



Décision CA PARIS 18/10/1974

Parties SCI NEUILLY SOYER / DOUDAIN
Publication Inédit

Commentaire



2305
aaa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTES FRAUDULEUSES
INOPPOSABILITÉ AUX MINORITAIRES



Décision TGI PARIS 8 2 24/05/1984

Parties SDC 52 RUE DES SAINTS PERES / BOSQUI
Publication GP 84 2 520 NOTE BOUYEURE

Le tribunal retient un certain nombre de faits établissant le caractère frauduleux de cessions consenties par le copropriétaire majoritaire. Celui ci, au moyen des délégations de vote détenues, détenait une majorité de fait. Le tribunal constate la nécessité de réduire les voix et la nullité des décisions prises.

Commentaire

Il convient de prendre connaissance de l'intégralité de cette importante décision concernant M. Hubert de Givenchy à la demanderesse. On pourra ainsi apprécier les artifices utilisés dans certaines copropriétés .



2482

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTE D'UN PETIT LOT
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CA AIX 1 21/10/1971

Parties SDC VILLA STE GENEVIEVE / X...

Publication RL 72 336 NOTE VIATTE AJPI 72 431 NOTE BOUSSAGEON

que l'ensemble de ces éléments fait apparaître une collusion manifeste entre X et Z pour créer une majorité fictive en violation des dispositions d'ordre public de la L. 10/07/65 et suffirait, s'il en était be-soin, à faire prononcer la nullité de la décision prise le 25/04/69.

Commentaire



2483
a

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI DONATION D'UN LOT
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 14/03/1988

Parties SDC 33 RUE DE LA REPUBLIQUE / LAZAREFF
Publication ADM JUIN 88 NOTE GELINET RDI 88 346
D 1988 IR 99

Considérant que ces éléments font apparaître à l'évidence que la donation n'avait d'autre but que de permettre à M. de se rendre maître des décisions aux assemblées par une fraude à la loi.

Commentaire



2484

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTE D'UN PETIT LOT
ANNULATION DE LA VENTE



Décision

CASS CIV 3

09/12/1986

Parties

LAFORGUE / MONCOQUET

Publication

ADM JUIL 87 SOMM NOTE GUILLOT
GP 88 1 PAN 254

D 88 228 NOTE SOULEAU

Commentaire



2485

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTE D'UN PETIT LOT
ANNULATION DE LA VENTE



Décision CASS CIV 3 06/07/1982
antérieure CA AIX EN PROVENCE 26/01/1981

Parties LEVY-BRISSAC / BALLAIN D'ANGLEBERMES
Publication RL 83 229 ADM AVRIL 83
D 83 IR 461 NOTE GIVERDON GP 82 2 PAN 354

qu'en en déduisant qu'il existait un faisceau de présomptions gravesprécises et concordantes donnant la conviction que la vente n'avait eud'autre but que de permettre ... L., par une fraude ... la loi, de se rendre maÊtre des décisions aux assemblées générales, la Cour d'appel a légalementjustifié ...

Commentaire

On notera qu'en l'espèce la CA a annulé la vente qui avait été consentie frauduleusement. Jusqu' à présent les décisions rendues sur ce point s'étaient bornées à annuler les décisions frauduleusement obtenues. Elles laissaient ainsi subsister la difficulté pour les assemblées suivantes.



2639

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTES FRAUDULEUSES
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision	TGI PARIS 8	21/04/1977
postérieure	CA PARIS	07/11/1977
Parties	SDC 189 AV DU MAINE / SCI VILLA COEUR DE VEY	
Publication	AJPI 78 814 NOTE BOUYEURE (*)	RL 79 107

Commentaire

Le promoteur majoritaire souhaitant obtenir la constitution d'une servitude de passage avait vendu avant l'assemblée quatre chambres de service. Le tribunal retient une présomption de fraude et prononce la nullité de l'assemblée en précisant que l'annulation préalable des ventes n'est pas nécessaires.



3040

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI CONSTITUTION D'UNE SCI
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 03/10/1990

postérieure CASS CIV 3 20/01/1993

Parties NOYAL / JUGIEU

Publication LOY COP DE C90

Commentaire



4396

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI CONSTITUTION D'UNE SCI
VALIDITÉ (NON) SCI COPROPRIÉTAIRE DISTINCT (NON)



Décision CASS CIV 3 20/01/1993
antérieure CA PARIS 23 A 03/10/1990

Parties NOYAL / JUGIEU

Publication LOY COP MARS 93

Commentaire

Le copropriétaire déjà majoritaire avait constitué en SCI une partie de ses lots. Il détenait la majorité des parts de la SCI. Le mécanisme est analysé comme une fraude à la loi.



4401
**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
COPROPRIÉTAIRE SALARIE DU MAJORITAIRE
APPLICATION (OUI)



Décision	TGI NANTERRE	27/03/1991
postérieure	CA VERSAILLES 1	25/05/1992
Parties	SDC 22 AV DE LA REPUBLIQUE / LELONG	
Publication	ADM MARS 93 13 CIT BOUYEURE	

qu'en présence d'une copropriétaire majoritaire qui introduit dans la copropriété un tiers dont les votes lui sont acquis, le calcul de la réduction des voix doit s'opérer en comprenant dans le nombre des voix dont dispose ce copropriétaire majoritaire, celles de ce tiers.

Commentaire

Solution conforme à l'esprit de la loi, mais certainement pas à sa lettre. Seule la notion de fraude à la loi peut contrecarrer de tels agissements.



4402

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
COPROPRIÉTAIRE SALARIE DU MAJORITAIRE
APPLICATION (NON) * PRÉSUMPTION D'ABUS (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1	25/05/1992
antérieure	TGI NANTERRE	27/03/1991
Parties	SDC 22 AV DE LA REPUBLIQUE / LELONG	
Publication	RL 92 463 SOMM	ADM MARS 93 13 CIT BOUYEURE RDI 93 129

que l'existence de certains interets communs entre deux ou plusieurscopropriétaires distincts ne saurait manifestement ... elle seule faireprésumer que les votes de ces copropriétaires dans les assemblées générales s'exerceront toujours necessairement et indistinctement ... l'en-contre de l'interet collectif de l'ensemble de tous les copropriétaire

Commentaire

La Cour retient de toute évidence la notion d'abus de majorité en fai-sant allusion à l'interêt collectif de l'ensemble des copropriétaires.



4403

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
ASSOCIES D'UNE SCI SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION (OUI)
APPLICATION (NON)



Décision CA ORLEANS 11/03/1969

Parties /
Publication AJPI 70 446 NOTE BOUYEURE

Commentaire

Les associés de la SCI participent à l'assemblée dans le cadre de la transparence juridique de la SCI. Ils sont réputés avoir des intérêts distincts.



4405

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
LOTS EN PLEINE PROPRIÉTÉ + LOTS EN USUFRUIT
APPLICATION (NON)



Décision	TGI PARIS 8 1	13/06/1988	
postérieure	CA PARIS 19 B (Conf)	05/10/1989	
Parties	SDC 2 BIS RUE BUOT / PASTRE		
Publication	RL 89 102 SOMM	RDI 89 3 390 GP 88 SOMM 442	

Commentaire



4407

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTE D'UN PETIT LOT
ANNULATION DE LA VENTE



Décision TGI GRASSE 15/12/1978

Parties /

Publication JCP 79 II 19246 NOTE GUILLOT

Commentaire



4704
aaa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI (NON) DONATION
JUSTIFICATION FISCALE



Décision	CA PARIS 23	03/03/1993	
postérieure	CASS CIV 3	28/06/1995	Rejet
Parties	SDC 2 PLACE PALAIS BOURBON / DE LA TOUR D'AUVERGNE		
Publication		LOY COP JUIN 93	

Commentaire

Le pourvoi formé contre cette décision a été rejeté par la Cour de Cassation.



4705

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
PARENTS ET ENFANTS CUMUL DES VOIX (NON)



Décision

CA PARIS 23

03/03/1993

Parties

SDC 2 PLACE PALAIS BOURBON / DE LA TOUR D'AUVERGNE

Publication

LOY COP JUIN 93

Commentaire



5014

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI DONATION D'UN LOT
NÉCESSITÉ DE PROUVER L'INTENTION FRAUDULEUSE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	13/12/1993
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	31/07/1992

Parties LAMY / LEDUC

Publication ADM JUIN 94 59

Commentaire



5114

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
OMISSION VALIDITÉ (NON)
RÉSULTAT INCHANGÉ DU VOTE INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 18/05/1994

Parties SDC 9 RUE CHRISTINE / ABASCAL
Publication LOY COP NOIV 94

Commentaire

L'intérêt de cette décision vient du fait que deux copropriétaires seulement assistaient à l'assemblée. Il était donc possible de constater que la prise en compte de la réduction des voix du majoritaire ne pouvait modifier le résultat des votes.



5328
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI (NON) DONATIONS
JUSTIFICATION FISCALE



Décision CASS CIV 3 28/06/1995
antérieure CA PARIS 23 02/03/1993

Parties SDC 2 PLACE PALAIS BOURBON / DE LA TOUR D'AUVERGNE
Publication LOY COP OCT 95
RDI 95 786

Commentaire



5407

**

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI DONATION
FRAUDE (NON) JUSTIFICATION FISCALE



Décision CASS CIV 3 21/02/1995
antérieure CA CHAMBERY 20/01/1993

Parties MICHAUX / SERPRIX

Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire



5944
aa

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
OMISSION VALIDITÉ (OUI)
RÉSULTAT INCHANGÉ DU VOTE APRÈS RECTIFICATION



En cas d'omission, au cours de l'assemblée, de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire, une décision est validée si la rectification du décompte laisse apparaître un résultat de vote identique.

Décision CA PARIS 23 A 20/09/2000 Confirmation

Parties SITRUK / STE LE TERROIR

Publication Loy cop mars 2001 72

Dans le cas ou, comme en l'espèce, le calcul a été effectué de manière inexacte, par suite du défaut d'application de la réduction prévue par l'article précité [L. 22], la nullité de la décision n'est pas encourue si le procès verbal de l'assemblée permet d'établir qu'en réalité, dans le respect des dispositions de l'article 22 de la loi précitée, le juste calcul des voix permet de constater que la majorité requise a été acquise pour l'adoption de la décision contestée ; Le jugement sera donc confirmé de ce chef.

Commentaire

- > La question est plus complexe qu'il n'apparaît à la lecture de l'arrêt et la Cour d'appel de Paris a adopté une solution contraire dans la même hypothèse (18/05/1994).
- > Le mécanisme majoritaire exige une information préalable qui s'étend aux modalités du vote devant intervenir sur une question déterminée, en particulier la majorité nécessaire. Il en résulte qu'un copropriétaire peut fort bien voter dans le sens du majoritaire parce qu'il pense que ce dernier l'emportera de toute manière, sans savoir que le nombre des voix de ce majoritaire n'est pas aussi important qu'il le pense.
- > Hypothèse d'école ? Admettons le pour partie. Il n'est pas moins vrai que, dans des circonstances de fait qui le justifieraient mieux, la jurisprudence écarte souvent la validité d'une décision régulièrement prise mais dont le détail du vote n'a pas été correctement retranscrit.
- > On est donc tenté de dire que l'omission de la mention en début d'assemblée de la réduction des voix d'un copropriétaire majoritaire constitue un vice fondamental de nature à provoquer son annulation intégrale. Admettons au moins que cette irrégularité doit inciter à accueillir avec bienveillance un recours laissant apparaître que certains votes individuels auraient été différents si les copropriétaires avaient été clairement informés.



2449

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
SCRUTATEUR
DÉPART VOLONTAIRE EN COURS D'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 01/10/1970

Parties SDC 62 RUE SPONTINI / RIGOLLOT

Publication AJPI 71 237 NOTE BOUYEURE

Une copropriétaire, désignée comme scrutateur, avait quitté l'assemblée en raison de l'expulsion de son mari, non copropriétaire, qui troublait les débats !

Commentaire



1626

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
SECRÉTAIRE (COLLABORATEUR DU SYNDIC)
DÉFAUT D'ATTESTATION D'EMPLOI
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS

10/03/1988

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1134

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
SECRÉTAIRE (COPROPRIÉTAIRE)
INEXACTITUDE DE L'ENREGISTREMENT DES VOTES
RESPONSABILITÉ DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision CASS CIV 3 02/10/1979
antérieure CA PARIS 20/01/1978

Parties BISIAUX / BOUFFANAIS

Publication RL 79 524 JCP 80 II 19289
ADM JANV 80 34 J NOT 80 33 NOTE DESIRY

Commentaire



3125

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
SPÉCIALISATION CORRÉLATIVE DES VOTANTS
VOTE RÉSERVE AUX COPROPRIÉTAIRES SUPPORTANT LA CHARGE



Décision CA PARIS 23 B 02/11/1990

Parties SDC 56 RUE DE VERNEUIL / VIGNAUD

Publication LOY COP JANV 91

Commentaire



974

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
SPÉCIFICITÉ DE L'ASSEMBLÉE
RÉUNION GROUPEE DES ASSEMBLÉES DE DEUX SYNDICATS
VALIDITÉ (NON)



Décision	TGI PARIS 8 1	25/05/1988
postérieure	CA PARIS 23	11/01/1988
Parties	SDC 89 BD SOULT / LOUIS	
Publication	RL 89 21 SOMM RDI 89 3 391	GP 13/11/88 SOMM

Commentaire

L'annotateur RDI estime que rien ne s'oppose, si les deux syndicats ont le même syndic, à ce qu'ils soient convoqués en un même lieu, à la même heure, si la nécessité de deux votes distincts est bien précisée. Cette solution nous paraît parfaitement fondée.



1777

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
SPÉCIFICITÉ DE L'ASSEMBLÉE
CONTRAT D'ARROSAGE
CONTRAT CONCERNANT TOUTES LES PARTIES COMMUNES



Décision CA VERSAILLES 27/04/1989
antérieure TGI NANTERRE

Parties SDC 10 RUE ANDRE THEURIET / AGREMI
Publication RDI 89 3 390

* La Cour d'appel, s'agissant d'un contrat dont le coût est réparti entre certains copropriétaires seulement juge souverainement qu'il concerne néanmoins tous les espaces verts et que la décision peut en conséquence être prise dans le cadre d'une assemblée de tous les copropriétaires.

Commentaire

On se demande comment il serait possible matériellement de convoquer des assemblées distinctes pour tenir compte des différentes échelles de répartition de charges. Le vote des seuls copropriétaires intéressés nous paraît suffire à respecter le voeu du législateur, même s'il intervient dans le cadre d'une assemblée de tous les copropriétaires.



3228
a

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
SPÉCIFICITÉ DE L'ASSEMBLÉE
PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASSEMBLÉE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES CONCERNES



Décision	CASS CIV 3	18/06/1985	Cassation
antérieure	CA PARIS	27/09/1983	
postérieure	CA ROUEN	10/02/1987	
Parties	SDC RESIDENCE CUSTINE / STE PARISIENNE NOUVEAUX GARAGES		
Publication	ADM DEC 85		

qu'en statuant ainsi, tout en constatant que cette cour terrasse était une partie commune non seulement aux lots des bâtiments A et B, d'une part; C et D d'autre part, mais aussi au lot constitué du garage initial et de son agrandissement ultérieur, la Cour d'appel a violé

Commentaire



1886

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
THÉORIE DE L'INTERACTION DES PRÉSENTS
REJET PAR LE BUREAU D'UNE PROCURATION RÉGULIÈRE
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision	CASS CIV 3	22/02/1989
antérieure	CA PAU	11/06/1987

Parties	SDC RESIDENCE BOIS LOUIS / RUIZ
Publication	RL 89 430

l'atteinte au droit fondamental d'un copropriétaire de participer ou de se faire représenter ... l'AG entraîne la nullité des décisions prises, sans qu'il y ait ... rechercher si le vote de ce copropriétaire ou de son mandataire aurait eu une incidence sur la majorité requise par la loi.

Commentaire

Cette décision s'oppose à celles qui dans des hypothèses identiques vérifient l'incidence mathématique des irrégularités. Elle admet l'importance primordiale du débat contradictoire dans le mécanisme d'élaboration de la décision collective.



1914

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
USUFRUIT
CONVOCAION
DÉCOMPTE DES VOTES



Décision	CA PARIS 19 B	05/10/1989
antérieure	TGI PARIS	13/06/1988

Parties	SDC 2 BIS RUE BUOT / PASTRE	
Publication	LOY COP DEV 89	JCP 89 G IV 425

Commentaire



3820

*

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
VICE DU CONSENTEMENT
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
ACTION EN NULLITÉ RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 2 30/10/1980

Parties SDC 14 RUE BREMONTIER / MACLOUF
Publication ADM MARS 82 SOMM GP 81 2 729

La décision visait le remplacement de l'ascenseur. Le demandeur repro-chait au syndic d'avoir fait croire ... la nécessité de ce remplacement alors que des réparations auraient suffi. Le tribunal admet la recevabilité d'une telle demande, même après expiration du délai de recours mais la juge en l'espèce mal fondée.

Commentaire



4386

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
VICE DU CONSENTEMENT
DEMANDEUR NI OPPOSANT NI DÉFAILLANT
ACTION EN NULLITÉ RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PAU 1

27/03/1979

Parties SAINT YPRIEX / BOUSSEGUI

Publication RL 80 53

Commentaire



6321
aaa

ASL

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
CAPACITÉ D'AGIR EN JUSTICE
PUBLICATION DES STATUTS DÉLAI D'UN MOIS TARDIVETÉ DÉCHÉANCE (NON)
DROIT D'AGIR APRÈS RÉGULARISATION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	03/10/2001	Rejet
antérieure	CA PARIS	02/12/1999	

Parties ASL LOTISSEMENT LA COUDRAIE / HEIMBURGER

Publication

Une cour d'appel retient, à bon droit, que le défaut de publication dans le délai d'un mois de l'extrait de l'acte d'association d'une association syndicale libre (ASL) n'a pas pour effet d'annuler l'acte lui-même et que, dès que la publication a eu lieu, même après le délai d'un mois, l'ASL bénéficie des droits énoncés à l'article 3 de la loi du 21 juin 1865.

Commentaire



6320

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ACCORD NÉCESSAIRE DU SYNDICATAIRE SUBISSANT UN AUGMENTATION



Décision	CASS CIV 3	20/06/2001	Cassation
antérieure	CA BORDEAUX	18/05/1999	

Parties AFUL NEUVE LE DOUANE / COLOMBERO

Publication

Viola l'article 1134 du Code civil l'arrêt qui, pour rejeter la demande d'un propriétaire d'un lot faisant partie de l'un des trois immeubles dont les propriétaires ont constitué entre eux une association foncière urbaine libre en annulation de la décision de l'assemblée générale ayant adopté un nouveau tableau de répartition des dépenses, retient que l'assemblée générale a régulièrement voté à la majorité des voix la modification de l'acte d'association pour adopter une nouvelle répartition des charges, sans constater que le propriétaire avait accepté la modification des statuts, alors que celle-ci aboutissait à une augmentation de ses engagements.

Commentaire



6302
aaaa

ASL

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
RECouvreMENT DES CHARGES (MESURES CONSERVATOIRES)
HYPOTHÈQUE INSCRITE EN PÉRIODE SUSPECTE VALIDITÉ (NON)
EFFET DÉROGATOIRE DE L'OBLIGATION RÉELLE D 18/12/1927 ART 2 (NON)



La qualité d'obligation réelle liée au paiement des charges d'une ASL ne fait pas obstacle à l'annulation d'une hypothèque inscrite en période suspecte sur un bien situé dans le périmètre.

Décision CASS COMM. 09/07/2002 Rejet
antérieure CA CHAMBÉRY Ch. civ. 30/03/1999

Parties ASL ZONE ARTISANALE COMMERCIALE DU / L.J SNC HÔTEL DU GOLLET

Publication

Commentaire

> Par jugement du 14/04/1994 la SNC Hôtel du Gollet, syndicataire, a été condamnée à payer à l'ASL la somme de 132.000 francs, montant des charges dues au 04/10/1993 suivant décompte du 07/10/1993. L'ASL a fait inscrire un hypothèque judiciaire le 23/09/1994, publiée le 28. La liquidation judiciaire d'une société S. a été étendue à la SNC par jugement du 21/12/1994 avec fixation de la cessation des paiements au 06/10/1993.

> La Cour de Chambéry a confirmé un jugement annulant l'hypothèque judiciaire et donné mainlevée.

> L'ASL soutenait que la nullité de l'art. 107 ne visait qu'un acte du débiteur et qu'en vertu de l'art. 2 du décret de 1927 la dette de charges suit le bien en quelques mains qu'il se trouve, donc entre les mains d'un éventuel acquéreur.

> La Cour de cassation rejette cette argumentation séduisante.

> Question alors : la dette pourrait-elle disparaître par l'effet de la liquidation judiciaire ? Demeure-t-elle au contraire opposable à un acquéreur potentiel, mais dépourvue de garantie, ce qui serait un moindre mal ? Dans ce dernier cas, les effets pratiques seraient identiques pour le liquidateur. Les acquéreurs éventuels tiendraient compte de la somme à payer pour porter des enchères.



6095
aa

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (ASSAINISSEMENT)
RÉGIME SPÉCIFIQUE (LOI DU 22 JUILLET 1912)
ACHÈVEMENT DES TRAVAUX PRESCRITS
EXTINCTION DE L'ASSOCIATION NÉCESSITE D'UNE AUTRE ORGANISATION



La spécialité des personnes morales commande l'extinction, après exécution des travaux, d'une association syndicale libre constituée pour l'assainissement d'un ensemble immobilier inorganisé.

Décision CA PARIS 23 A 30/06/1999

Parties PEROUZEL ES QUALITES / OHAYON
Publication RDI 1999 4 675 note Capoulade LOY COP JANV. 2000 23

[Le Préfet de Paris a enjoint par arrêté du 21 novembre 1968 aux propriétaires du passage Choiseul d'effectuer différents travaux d'assainissement par application de la loi du 22 juillet 1912. Cette injonction comportait l'obligation de constituer cet effet une association syndicale libre. Cette ASL était soumise aux règles budgétaires propres à ce type d'organisation (recouvrement des frais de fonctionnement comme en matière de contributions directes par la Trésorerie). Le préfet a donc fait connaître en 1988 la cessation de toute intervention du service spécialisé. Le syndic (au sens de la loi de 1912) se trouvait donc dépourvu de pouvoir et l'ASL dépourvu de compétence. Il était donc nécessaire de remettre en place une organisation appropriée]

S'il existe un règlement du passage Choiseul, qui date du 11 juin 1827, le règlement qui comporte huit articles ne crée pas une véritable organisation du passage; il édicte des interdictions, des facultés et des obligations mais il n'organise pas l'exercice majoritaire des pouvoirs ni les conditions dans lesquelles des décisions majoritaires seraient de nature à s'imposer au sein de l'ensemble immobilier ni a fortiori les conditions d'exercice de ces pouvoirs ni les organes propres à les exercer.

Il s'ensuit qu'à défaut d'une telle organisation, le statut de la copropriété a vocation à s'appliquer.

Le jugement entrepris qui en a justement décidé ainsi sera confirmé

Commentaire

- > L'arrêt rapporté présente un réel intérêt pratique car les situations de ce genre sont nombreuses.
- > Les associations syndicales libres constituées en vertu de la loi du 22 juillet 1912 ont un objet restreint à l'exécution de travaux d'assainissement. Ces travaux étant réalisés, elles se trouvent dépourvues d'objet et ne peuvent être utilisées pour la gestion courante de l'ensemble immobilier concerné, qui est le plus souvent une voie privée. La passivité souvent constatée des propriétaires concernés aboutit fréquemment à la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire. Il s'agit alors de réactiver une organisation juridique existante mais tombée en désuétude ou de constater l'inexistence de toute organisation.
- > C'était ici le cas dans la mesure où le règlement du 11 juin 1827 ne comportait pas d'organisation de l'exercice majoritaire des pouvoirs, indispensable au fonctionnement d'un groupe ayant vocation à la personnalité juridique.
- > On se trouvait en présence d'un cas typique d'application du statut de la copropriété en l'absence d'une autre organisation



6265
aaaa

ASL

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (LOTISSEMENT)
ACTION DIRECTE D'UN CRÉANCIER DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
PERSONNALITÉ MORALE DE L'ASSOCIATION PATRIMOINE PROPRE
RESPONSABILITÉ DES MEMBRES A L'ÉGARD DU CRÉANCIER DE L'ASL (NON)



Le créancier d'une association syndicale libre, dotée de la personnalité morale, ne peut exercer une action directe contre les syndicataires dans la limite de chaque quote-part

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS

12/06/2002

27/06/2000

Cassation



Parties

Sté XEROX / Sté UNION DES TRAVAUX

Publication

Vu les articles 3 et 5 de la loi du 21 juin 1865, ensemble l'article 1165 du Code civil ;

Attendu que les associations syndicales libres peuvent ester en justice par leurs syndics, acquérir, vendre, échanger, transiger, emprunter et hypothéquer, que l'acte d'association spécifie le but de l'entreprise, qu'il détermine les voies et moyens pour subvenir à la dépense, ainsi que le mode de recouvrement des cotisations ;

Attendu [...] que, n'ayant pu obtenir le paiement du prix des travaux exécutés au profit de l'ASL, placée depuis en liquidation judiciaire avec M. Moyrand pour liquidateur, ayant pour syndic la société Lovegim, en liquidation judiciaire avec Mme de Thore pour liquidateur, la société Union des travaux a assigné en paiement les membres de

l'ASL, dont la société Xerox, au prorata des tantièmes détenus par chacun d'eux ;

Attendu que pour déclarer recevable cette action, l'arrêt, après avoir relevé que, conformément à l'article 3 des statuts de l'ASL, ses charges et dépenses sont réparties entre ses membres au prorata des tantièmes détenus par chacun d'eux, retient que la contribution de ceux-ci aux dépenses et aux dettes constitue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatiquement à une créance de celui-ci sur chacun des membres, contre lesquels les tiers créanciers du syndicat peuvent poursuivre le paiement à concurrence de leur quote-part et que, par suite, c'est en vain que la société Xerox soutient que la société Union des travaux ne disposerait d'aucune action directe ou exercerait l'action oblique, irrecevable en l'espèce ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'ASL constitue une personne morale de droit privé dont le patrimoine est distinct de celui de ses membres, lesquels ne sont pas responsables à l'égard des tiers du passif de la personne morale, la

Commentaire

> Le créancier d'une ASL, entrepreneur pour des travaux impayés, dispose-t-il d'une action directe à l'encontre des syndicataires, dans la limite de la quote-part de chacun, pour obtenir paiement ? La question n'est pas sans intérêt. On sait que la réponse est affirmative en matière de copropriété. Celle donnée en l'espèce est négative. La Cour de Cassation se fonde à cet égard sur l'existence de la personnalité morale de l'ASL, motivation assez légère puisque le syndicat des copropriétaires en est également pourvu.

> La loi du 21/06/1865 vise, certes, le "but de l'entreprise" mais ce terme malheureux ne saurait conférer un caractère commercial à une institution essentiellement attachée aux actions et services fonciers ou immobiliers.

> Le caractère "réel" de l'appartenance à une association syndicale et des obligations qui en résultent pour les syndicataires à l'égard de l'association s'oppose-t-il au caractère personnel du droit du créancier ? On ne le pense pas et la Cour de Cassation ne fait aucune allusion à un tel conflit.

> Les rapports juridiques des syndicataires avec les cocontractants de l'ASL sont-ils dépourvus de la transparence juridique qui caractérise la copropriété ? La Cour de Cassation répond ici par l'affirmative. Le mécanisme de la dissociation est différent mais l'ASL reste un simple outil de gestion de parties communes et c'est à juste titre que le créancier avait invoqué la théorie de la répartition immédiate des charges et dépenses.

> On aimerait savoir alors comment s'apure la liquidation judiciaire de cette association. Le législateur ne songe-t-il pas à créer un régime spécifique des "associations syndicales en difficulté" ?



5922
aaa

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (LOTISSEMENT)
COPROPRIÉTÉ INCLUSE DANS LE PÉRIMÈTRE
SYNDICAT MEMBRE DE L'ASSOCIATION (NON)
CHARGES DE L'ASSOCIATION DUES PAR LES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Les copropriétaires d'un immeuble en copropriété inclus dans le périmètre d'une association syndicale libre sont seuls membres de l'association et débiteurs des charges de fonctionnement.

Décision	CA PARIS 23 B	10/10/1997	
postérieure	CASS CIV 3	09/12/1998	Rejet
Parties	SDC ENSEMBLE 2 ALLÉE D'ANDREZIEUX / ASL DE L'ENSEMBLE POISSONNIERS		
Publication	Loy Cop avril 1998 106		

Considérant que la circonstance que le syndicat des copropriétaires n'ait pas la qualité de membre de l'ASL, ce qui résulte des statuts comme l'a retenu le précédent arrêt, si elle lui interdit de solliciter l'annulation de l'assemblée générale, ne le prive pas de la faculté d'exercer l'action en répétition de l'indu, seul fondement désormais de sa demande, par application de l'article 1235 du Code civil.

Considérant, par application de l'article 55 du décret du 17 mars 1967, que le syndic peut exercer cette action, sans y avoir été autorisé par l'assemblée générale; qu'il importe peu, dès lors, que le procès verbal de cette assemblée, qui délivrerait une telle autorisation n'ait pas été produit aux débats, ce qui rend sans objet la demande de révocation de la clôture à cet égard;

Considérant dès lors, d'une part, que le syndicat des copropriétaires n'avait pas la qualité de membre de l'ASL, seuls les copropriétaires ayant cette qualité, et, d'autre part, qu'aux termes de l'article 20 du statut de cette ASL, les charges étant dues non par le syndicat des copropriétaires mais par les syndicataires à raison du nombre de voix dont ils disposent dans l'assemblée générale de l'ASL, le syndicat des copropriétaires est fondé à solliciter le remboursement des sommes qu'il a ainsi indûment réglées;

Considérant que, comme le soutient exactement et contrairement à ce que prétend l'ASL, le syndicat des copropriétaires n'avait pas à justifier d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires pour former une demande reconventionnelle ou une demande additionnelle d'article 700 NCPC en dommages et intérêts pour procédure abusive qui ne sont que des défenses à l'action principale ou exclusivement fondée sur celle ci

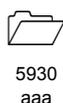
Commentaire

> Les rapports entre un syndicat de copropriétaires et l'association syndicale libre dans laquelle il est inclus sont souvent difficiles. On oublie trop souvent que, dans ce cas, ce n'est pas le syndicat qui est membre de l'ASL mais chacun des copropriétaires. Sur le plan pratique, cette solution n'est pas la mieux appropriée et les notaires, eux-mêmes, en cas de mutation de lot, n'en tiennent pas toujours compte.

> En l'espèce le syndicat avait payé les charges de l'ASL et demandait la régularisation des comptes par la voie de la répétition de l'indu, à charge pour l'ASL de recouvrer les arriérés auprès des copropriétaires. On conçoit la difficulté d'une telle opération, alors surtout que les modalités de répartition n'étaient pas forcément identiques dans l'un et l'autre cas.

> Ce cas particulier d'inclusion d'une copropriété dans le périmètre d'une association syndicale mériterait une recherche approfondie tendant à l'uniformisation d'un statut raisonnable.

> On note incidemment que l'action syndicale en répétition de l'indu n'exige aucune autorisation préalable de l'assemblée du syndicat. Il en va de même pour les demandes accessoires formulées par le syndicat.



5930
aaa

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (LOTISSEMENT)
COPROPRIÉTÉ INCLUSE DANS LE PÉRIMÈTRE
SYNDICAT MEMBRE DE L'ASSOCIATION (NON)
CHARGES DE L'ASSOCIATION DUES PAR LES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Les copropriétaires d'un immeuble inclus dans le périmètre d'une ASL sont redevables directement des charges de l'association, toute demande formée contre le syndicat étant irrecevable.

Décision CASS CIV 3 09/12/1998 Rejet
antérieure CA PARIS 2 B 04/10/1996

Parties SDC ENSEMBLE 2 ALLÉE D'ANDREZIEUX / ASL DE L'ENSEMBLE POISSONNIERS
Publication Loy Cop février 1999 49

Mais attendu qu'ayant relevé que les statuts de l'ASL précisait que "tout propriétaire ou copropriétaire, de quelque manière et à quelque titre que ce soit, d'une partie quelconque de l'ensemble immobilier sera membre de plein droit de la présente association syndicale" et qu'il était précisé que "si les unités de copropriété soumises aux présents statuts font l'objet d'une copropriété [...] ce sont les syndics qui représentent les copropriétaires à l'assemblée générale" la cour d'appel en a justement déduit sans dénaturation, que si le syndicat des copropriétaires du 2-4-6 allée d'Andrézieux, représentait les copropriétaires à l'assemblée générale de l'ASL, il n'était pas pour autant membre de cette association, cette qualité n'appartenant qu'aux copropriétaires eux-mêmes et que la demande en paiement de charges dirigée contre le syndicat des copropriétaires était irrecevable; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Commentaire

> L'inclusion dans le périmètre d'une association syndicale d'immeubles en copropriété est source de difficultés. Le lien de rattachement à l'ASL est le périmètre défini par les statuts. Il comporte les terrains d'assiette des parties et éléments d'équipement communs. Est de plein droit membre de l'association celui qui est propriétaire d'un terrain inclus dans son périmètre. Cette caractéristique doit être connue de tout acquéreur. Sous cette condition, la nécessité d'une adhésion, hormis le cas de l'association, est contestable.

> Les copropriétaires, comme les autres propriétaires associés, sont propriétaires indivis des parties communes administrées par l'association. Les statuts de l'ASL prévoyait leur représentation aux assemblées de l'ASL par le syndic. La Cour juge que cette disposition ne confère pas au syndicat la qualité de membre de l'ASL. Ce sont donc les copropriétaires qui sont débiteurs des charges de l'association.

> La solution, fondée sur des dispositions statutaires, contrarie le droit et la pratique. Pour la pratique, l'ASL n'a aucun contrôle sur les mutations de lots de copropriété. L'obligation aux charges de l'ASL a un caractère réel. Un arriéré dû par le vendeur d'un lot est donc reporté sur la tête de l'acquéreur, éventuellement à son insu. Pour le droit : l'exercice des droits indivis sur le terrain syndical est conféré au syndicat. L'ASL gère des parties communes et fournit des services communs. Tout commande une extension de la compétence du syndicat à l'ensemble des relations avec l'association, ce qui lui évite une gestion complexe incompatible avec ses moyens.

> Le recours fréquent à cette institution exige une modernisation éclairée de la loi du 21 juin 1865 dans l'intérêt supérieur des ensembles immobiliers et de leur population. Elle risque alors d'être coupée de ses sources historiques et des apports d'une pratique ancienne mais non anachronique.



5911
aaaa

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (LOTISSEMENT)
GESTION D'INSTALLATIONS COMMUNES PAR UNE ASSOCIATION (LOI DE 1901)
OBLIGATION D'ADHÉRER A UNE ASSOCIATION (NON)
CONVENTION DE SAUVEGARDE DES DROITS DE L'HOMME



L'obligation faite aux membres d'une association syndicale libre d'adhérer à une association chargée de la gestion d'équipements communs se heurte est nulle en vertu du **droit négatif d'association**

Décision	CASS Assemblée plénière	09/02/2001	Cassation
antérieure	CA DOUAI	17/05/1999	

Parties ASSOCIATION CLUB DES SPORTS DE / PALAZZO

Publication

[Le règlement du lotissement du domaine de Rimberlieu de juin 1965 a été approuvé par décisions préfectorales du 30 novembre 1965 et du 20 mai 1969. Le lotissement comporte notamment un ensemble attractif (jeux, manèges, piscine, etc.) "qui sera construit et administré par un club privé dont fera obligatoirement partie chaque acquéreur d'un lot. Ce club privé sera indépendant de l'Association syndicale, laquelle n'aura à sa charge que l'entretien des voies, des ouvrages spéciaux propres au lotissement et les espaces verts". M. Palazzo a acquis un lot en 1979 et donné sa démission du club privé en 1985 sans aliéner son lot. Il a été condamné par le T.I Compiègne à payer ses cotisations, décision confirmée par la Cour d'appel d'Amiens. L'arrêt a été cassé le 12 mars 1997. Sur renvoi, la Cour d'appel de Douai a confirmé le jugement du Tribunal d'Instance.]

Attendu que pour dire M. Palazzo tenu de régler ses cotisations, l'arrêt retient que l'obligation des colotis présente un caractère réel qui trouve son fondement dans l'approbation du règlement de construction et des statuts des différentes structures par l'autorité préfectorale et relève que ce règlement repris à l'acte d'acquisition fait obligation à chacun des acquéreurs d'être adhérent au club privé administrant l'ensemble attractif, sportif et culturel, peu importe qu'il soit érigé en association régie par la loi du 1er juillet 1901, toute démission du dit club doit être concomitante à l'aliénation du lot;

Qu'en statuant ainsi alors que, hormis les cas où la loi en décide autrement, nul n'est tenu d'adhérer à une association régie par la loi du 1er juillet 1901 ou, y ayant adhéré, d'en demeurer membre la Cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> Il est plus aisé de faire respecter les Droits de l'homme pour la gestion des tennis d'un ensemble immobilier que pour l'entretien élémentaire d'un immeuble à Clichy, c'est l'enseignement principal de cette décision. Exonération de cotisation dans un plateau, sept morts et vingt blessés dans l'autre, telle se présente la balance de dame Justice.

> C'est le droit d'association qui est seul en cause, et plus précisément son ombre virtuelle, le **droit négatif d'association**, innovation de la Cour Européenne des droits de l'homme (CEDH). C'est le droit pour tout individu de ne pas être intégré contre son gré à une association. On le croyait à tort dédié à la lutte contre certaines pratiques syndicales, professionnelles et ouvrières. On croyait aussi que la protection du droit d'association passait par le retour à l'interdiction de tout but lucratif. Erreur ! Elle interdit avant tout l'administration des ensembles attractifs au sein des lotissements d'habitation.

> Les conclusions de l'Avocat général Guérin rappellent que "pour autant d'autres formes d'organisation que la loi du 1er juillet 1901 permettent, en l'état actuel de la jurisprudence, de répondre à la volonté des parties de lier une activité, un service à une propriété immobilière, notamment dans le cas d'un lotissement", et de citer l'ASL, sans relever qu'un courant prétorien tend à contester, déniait ainsi les sources de cette institution, le caractère réel (propter rem) des obligations qu'elle impose dans son périmètre.

> Certains souhaitent une modernisation de la loi du 21 juin 1865. Il serait alors nécessaire qu'un groupe de praticiens en élabore le projet. L'exemple de la loi SRU, pour la copropriété, montre que les meilleures intentions se heurtent aux difficultés de la procédure parlementaire.



6056
aaa

ASL

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (LOTISSEMENT)
RECOUVREMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (ART 2277 CC) (NON)
RECOUVREMENT PAR APPELS PROVISIONNELS INOPÉRANT



Les charges dues par les adhérents des associations syndicales ne sont pas soumises à la courte prescription prévue par l'article 2277 C. civ., feraient-elles l'objet d'appels provisionnels périodiques.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	24/10/2000	Cassation
CA AIX 4 B	19/05/1998	



Parties

ASL CITE LACUSTRE DE PORT GRIMAUD / STE CHRISTIALE II

Publication

Vu les articles 2277 et 1134 du Code civil ;

Attendu que la prescription quinquennale ne s'applique pas au paiement des cotisations dues par les adhérents d'une association syndicale au titre des charges communes de réparation, d'amélioration et d'entretien, qui sont nécessairement indéterminées et variables dans leur existence, celles-ci dussent-elles faire l'objet d'appels de provisions ;

Attendu que, pour dire que les "charges courantes" dues par la société Christale II (la société) à l'Association syndicale des propriétaires de la Cité lacustre de Port Grimaud (l'association) ne sont dues qu'à compter du 18 août 1990, compte tenu de l'acte interruptif du 18 avril 1995, et avoir en conséquence limité à la somme de 92 038,70 francs la condamnation de cette société envers l'association, l'arrêt attaqué retient que ces "charges courantes" sont payables à échéances périodiques et suffisamment déterminées au regard des précisions de l'article 25 du cahier des charges;

En quoi la cour d'appel, qui a dénaturé ce texte qui porte sur l'appel de provisions en cours d'exercice, a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> L'article 2277 du Code civil (rédaction de la loi 71-586 du 16/07/1971) fixe à 5 ans le délai de prescription de certaines créances, notamment les loyers et fermages, et plus généralement de "tout ce qui est payable par année ou à des termes périodiques plus courts". Pour écarter l'application de cette courte prescription dans les cas généraux, la jurisprudence invoque l'indétermination des redevances périodiques.

> C'est le cas des charges de copropriété, notamment lorsqu'elles font l'objet de mises en répartition trimestrielles en fonction des dépenses réellement payées par le syndic.

> Pour les associations syndicales la Cour de Cassation (Cass civ 1 03/04/1990) a déjà écarté la prescription quinquennale pour la même raison. Le présent arrêt précise en outre que le financement des charges par appels provisionnels ne permet pas plus d'invoquer la courte prescription. Cette précision s'appliquera sans doute aux syndicats de copropriétaires. Elle est importante après la promulgation de la loi du 13/12/2000 (SRU) qui impose le mécanisme de la gestion par appels provisionnels.

> Il est bon de rappeler que la prescription de l'article 2277 n'est pas fondée sur une présomption de paiement mais une prescription libératoire extinctive, qui a pour objet de permettre le "nettoyage" des comptes dans certaines hypothèses.



6305
aaa

VARIA

ASSURANCE

DÉGÂT DES EAUX INDEMNISATION COMPLÈTE DE LA VICTIME ART 1382 C. CIV.

ABATTEMENT POUR VÉTUSTÉ (NON) VALEUR VÉNALE DES OBJETS (NON)

RÉTABLISSEMENT DANS LA SITUATION DE LA VICTIME AVANT SINISTRE



La victime d'un dégât des eaux doit, par l'indemnisation, être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit.

Décision

CASS CIV 3

23/01/2003

Cassation

antérieure

CA LYON 6

15/11/2000

Parties

GMF / MACIF et PEZET

Publication

LOY COP juin 2003 123

Viole l'article 1382 du Code civil une cour d'appel qui, pour évaluer l'indemnité due à la victime d'un dégât des eaux, retient, d'une part, qu'un abattement pour vétusté était justifié en ce qui concerne les travaux de réfection des plafonds, peintures et tapisseries et, d'autre part, que la valeur vénale des objets détériorés n'était pas supérieure à celle mentionnée dans le procès-verbal d'évaluation des dommages établi en présence des experts des compagnies d'assurances, sans replacer la victime dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit.

Commentaire

> La solution a déjà été donnée pour un sinistre incendie (Cass civ 3 09/01/1990)



6306
aaa

VARIA

ASSURANCE

INCENDIE INDEMNISATION COMPLÈTE DE LA VICTIME ART 1733 ET 1149 C. CIV.
ABATTEMENT POUR VÉTUSTÉ (NON)

RÉTABLISSEMENT DANS LA SITUATION DE LA VICTIME AVANT SINISTRE



La victime d'un dégât des eaux doit, par l'indemnisation, être replacée dans la situation où elle se serait trouvée si l'acte dommageable ne s'était pas produit.

Décision

CASS CIV 3

09/01/1990

Cassation

antérieure

CA VERSAILLES 12

24/11/1988

Parties

GRABOWSKI / STE ANCIENS ETS THOMET

Publication

LOY COP mars 1991 104

Attendu que pour débouter les époux G. de leur demande, l'arrêt retient que l'indemnité à la charge du preneur doit se calculer d'après le prix nécessaire pour reconstruire le bâtiment, diminué de la différence du neuf au vieux.

Qu'en statuant ainsi, alors que la déduction d'un coefficient de vétusté ne replaçait pas les propriétaires dans la situation où ils se seraient trouvés si l'acte dommageable ne s'était pas produit, la Cour d'appel a violé les textes susvisés

Commentaire

> On doit noter que, dans ce cas, l'assureur intervient comme garant de la responsabilité du locataire, et non comme assureur de la chose détruite par incendie.

> La différence de situation est-elle inopérante sur le principe de l'indemnisation ? L'assureur du bailleur conservant son droit de recours contre le bailleur se trouverait face au même principe en ce qui concerne le montant de l'indemnisation. Quel peut être l'effet alors d'une clause de la police d'assurance du bailleur prévoyant un abattement pour vétusté ?



6096
aaa

ASSURANCE CONSTRUCTION
EXCLUSION DE LA COUVERTURE DE LA RESPONSABILITÉ IN SOLIDUM
PORTÉE QUOTE PART DE RESPONSABILITÉ DE L'ASSURÉ (OUI)
ASSUREUR TENU AU PAIEMENT DE L'INDEMNITÉ TOTALE (NON)



L'assureur d'un des "constructeurs" déclarés responsables in solidum de dommages ne peut être dispensé de payer la part de son assuré à raison d'une clause excluant la responsabilité in solidum

Décision CASS CIV 1 30/01/2001 Cassation
antérieure CA LYON (Aud. solennelle) 04/05/1998

Parties LLOYDS DE LONDRES / BOURGUIGNON

Publication

Attendu que la SCI "Le Diamant" (la SCI) a assuré la promotion d'un immeuble vendu en copropriété, M. de la Fuente, architecte, étant chargé d'une mission complète de maîtrise d'œuvre ; que la société Streiff a été chargée du lot chauffage, sanitaire, ventilation mécanique contrôlée, le cabinet J. , devenu la société (Cotib), ayant été chargé, lui-même, de la conception et de la direction des travaux pour le lot chauffage sanitaire ; que, se plaignant de dysfonctionnements des installations de chauffage sanitaire et ventilation, la copropriété a agi en justice et un jugement [...] a retenu la responsabilité de M. de la Fuente, de la Cotib, de la société Streiff et de la SCI, aucune condamnation ne pouvant être prononcée contre la SCI et la Cotib, toutes deux en liquidation des biens, ni contre la société Streiff, en règlement judiciaire; que M. de la Fuente a été condamné, in solidum avec les Souscripteurs du Lloyd's de Londres (le Lloyd's), assureur de la société Streiff et contre lequel avait été exercée une action directe en paiement de diverses sommes correspondant à des travaux de remise en état et conservatoires ; que, sur appel de M. de la Fuente, un arrêt de la cour d'appel de Grenoble a confirmé le jugement et déclaré irrecevables [...], les demande et appels en garantie formés par lui-même et par la société Streiff et son assureur contre la compagnie Commercial Union IARD, assureur en 1974 de la Cotib ; que, cet arrêt ayant été cassé (Civ. 3e, 17 juillet 1996), mais seulement en ce qu'il avait déclaré irrecevables les appels en garantie formés contre Commercial Union, l'arrêt attaqué, statuant sur renvoi, a déclaré mal fondées les demandes formées par M. de la Fuente, M. Barbey, commissaire à l'exécution du plan de redressement de la société Streiff et le Lloyd's contre Commercial Union;

Attendu que, pour se prononcer ainsi, l'arrêt énonce que, la police excluant de la garantie les conséquences de la solidarité ou des condamnations in solidum, l'assureur ne pouvait être tenu "in solidum" des condamnations prononcées contre les coauteurs d'un dommage dont la société Cotib avait été déclarée responsable avec eux par l'arrêt du 24 janvier 1994 ; qu'en statuant ainsi alors que la clause stipulée au contrat ne dispensait pas l'assureur de la prise en charge de la part contributive incombant à son assuré dans l'indemnisation du dommage, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> Cette décision concerne la responsabilité des constructeurs, domaine dans lequel on trouve des cas fréquents de responsabilité in solidum comme en l'espèce, entre une entreprise, un cabinet de conception et de contrôle d'exécution (ici en chauffage) et un architecte. De manière aussi fréquente on trouve dans les polices d'assurance une clause excluant la prise en charge de toute responsabilité solidaire ou in solidum. En l'espèce le paiement de l'intégralité du dommage était demandé à l'assureur du cabinet d'étude, responsable pour une part déterminée mais condamné in solidum avec d'autres constructeurs. Cet assureur, par référence à la clause de la police, refusait tout paiement.

> La solution de la Cour de Cassation s'insère entre les deux positions : l'assureur n'est pas tenu au paiement de l'intégralité mais doit payer à concurrence de la part de responsabilité de son assuré. La logique est sauve mais il faut en tirer l'enseignement que le juge du fond doit impérativement indiquer les parts de responsabilité qu'il retient à la charge de chaque participant à l'acte de construction.

> La solution ne semble pas devoir être limitée au domaine de la construction.



6292
aaa

CONSTR

ASSURANCE CONSTRUCTION
FAUTE DU SOUS-TRAITANT INEXÉCUTION DE L'OBLIGATION DE RÉSULTAT
ACTION DIRECTE DE L'ENTREPRENEUR PRINCIPAL (OUI) ART L 124-3 C. ASS.
QUALITÉ DE TIERS AU CONTRAT D'ASSURANCE DU SOUS-TRAITANT



L'entrepreneur principal est un tiers à l'égard de l'assureur du sous-traitant. Il peut exercer une action directe contre cet assureur en vertu de l'article 124-3 C. assurances

Décision

CASS CIV 1

09/04/2002

Parties MAAF / SNC QUILLERY

Publication

Commentaire



ASSURANCE DU SYNDICAT

5991



Décision

CA PARIS 23 A

Parties STE LUTECE ASSURANCES / GODIN

Publication Adm janvier 2001 48 note Bouyeure

Commentaire



6206

ASSURANCE DU SYNDICAT
ASSURANCE CONTRE LES DÉGÂTS D'EAU ASSURANCE DE CHOSE
DÉFAUT D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE EXCLUSION DE GARANTIE
VICE DE CONSTRUCTION CONFUSION DES CAUSES GARANTIE (OUI)



En présence d'un sinistre par dégât d'eau causé par un vice de construction et un défaut d'entretien de l'immeuble, la confusion des causes impose la prise en charge par l'assureur

Décision CASS CIV 3 18/07/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> Le défaut d'entretien de l'immeuble est fréquemment visé dans les polices d'assurance comme une cause d'exclusion de la garantie. Encore faut-il que la faute soit imputable à l'assuré lui-même car l'article 121-2 du Code des assurances, qui est d'ordre public, s'oppose à l'exclusion de garantie dès lors qu'elle incombe à un préposé. Peut-il alors s'agir d'un entrepreneur chargé de l'entretien courant ou est-il nécessaire qu'il s'agisse d'un salarié du syndicat qui, a priori, n'a pas mission d'intervenir dans ce domaine ?

> Le vice de construction est plus déterminant puisque le syndicat est alors tenu en vertu de l'article L 14.



6303
aa

VARIA

ASSURANCE DU SYNDICAT
CLAUSE D'EXCLUSION DE GARANTIE MESURES DE SAUVEGARDE
BÂCHAGE DU BIEN SINISTRÉ NON CONFORME AUX RÈGLES DE L'ART
FAUTE DE L'ASSURÉ (OUI)



Un bâchage sommaire du bien assuré après sinistre ne répond pas aux exigences de la clause de la police relative à la protection contre les intempéries et justifie son application

Décision	CA PARIS 7 A	12/11/2002
antérieure	TGI CRETEIL 4	11/06/2002

Parties SCI DAMARA / STE GAN ASSURANCES

Publication

Commentaire



6014
aaa

ASSURANCE DU SYNDICAT
CONDITION PARTICULIÈRE DU CONTRAT IMPOSANT UNE OBLIGATION
INFORMATION PRÉCONTRACTUELLE DE L'ASSURÉ
PREUVE A LA CHARGE DE L'ASSUREUR



L'assureur invoquant l'inobservation d'une condition particulière du contrat doit rapporter la preuve de l'information précontractuelle suffisante de l'assuré à cet égard.

Décision	CASS CIV 1	27/03/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS 5 C	22/05/1998	

Parties AXA COURTAGE / STE BC ET A

Publication

Vu l'article L 112-2 du Code des assurances

Attendu que pour écarter le moyen invoqué par la société BC et A qui soutenait que la clause n° 49 du contrat d'assurance lui imposant de faire graver le numéro d'immatriculation sur les vitres du véhicule assuré n'avait pas été portée à sa connaissance, l'arrêt attaqué retient qu'au nombre des clauses particulières figurait la clause n° 99 laquelle vise une clause spéciale jointe aux conditions personnelles du contrat laquelle était en l'espèce la clause n° 49 et que cette clause ayant été expressément visée par la police qu'il a signée, il appartenait à l'assuré d'en demander une copie au cas où, comme il l'affirme, le texte de cette clause n'aurait pas été joint à la police;

Attendu, cependant, que lorsque l'assureur subordonne sa garantie à la réalisation, par l'assuré, d'une condition particulière, il doit rapporter la preuve qu'il a précisément porté cette condition à la connaissance de l'assuré; qu'en se déterminant comme elle a fait, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision au regard du texte susvisé;

Commentaire

- > Cette décision, qui n'a pas été rendue en matière de copropriété, a une portée générale dont l'intérêt est évident.
- > Comme beaucoup de contrats, les polices d'assurances sont souvent signées dans des conditions qui n'en permettent pas un examen préalable attentif. Malgré des progrès qu'il serait injuste de ne pas signaler, elles demeurent parfois complexes dans leur présentation, avec en particulier des renvois de clause à clause.
- > Une attention spéciale doit être accordée aux conditions particulières qui, à côté d'extensions de garantie bénéfiques, peuvent comporter des obligations à la charge de l'assuré comme celle citée dans l'arrêt. Dans le domaine immobilier, il peut s'agir de la réalisation de travaux, de systèmes de sécurité, de modalités de gardiennage. Ces conditions figurent souvent dans des annexes au contrat principal, car elles sont propres au courtier, a fortiori à l'agent général, qui en a obtenu le bénéfice en contrepartie d'importants apports d'affaires.
- > Sur le plan pratique, la solution est légitimement favorable aux assurés, dans la mesure où elle impose à l'assureur refusant sa garantie pour inobservation d'une condition de ce type, de rapporter la preuve de l'insertion effective de la condition dans le contrat signé. La solution des juges du fond, imposant une relecture du contrat après sa signature et la demande de délivrance des pièces manquantes était difficilement admissible.



ASSURANCE DU SYNDICAT
INDEMNITÉ TRANSACTIONNELLE ET DÉFINITIVE



Décision CASS CIV 1 07/10/1998 Rejet

Parties SDC RESIDENCE LE VAL / CIGNA FRANCE
Publication

Commentaire



6137
aa

VARIA

ASSURANCE DU SYNDICAT
INTÉRÊTS MORATOIRES PAIEMENT TARDIF DE L'INDEMNITÉ ART 1153-1 C. CIV.
INCIDENCE DE LA LIMITATION DE GARANTIE (NON)
POINT DE DÉPART : POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE (ASSIGNATION)



Le plafond contractuel de garantie, comme la valeur de la chose assurée, est sans incidence sur le montant des intérêts moratoires mis à la charge de l'assureur par une décision judiciaire.

Décision

antérieure

CASS CIV 1	11/07/2001	Cassation
CA VERSAILLES 3	03/07/1998	

Parties

LA PRÉSERVATIVE FONCIÈRE / STE OUROUMOFF

Publication

Vu les articles 1153-1 du Code civil et L. 113-5 du Code des assurances;

Attendu que les intérêts alloués à la victime en application de l'article 1153-1 du Code civil pour une période antérieure à la date de la décision qui fixe l'indemnité ont nécessairement un caractère moratoire ;
Attendu qu'à la suite de désordres apparus sur un ouvrage dont elle avait assuré la maîtrise d'oeuvre, la société Ouroumoff Ingénierie et son assureur, la compagnie Préservatrice foncière accident (PFA), ont été condamnées, par un arrêt du 14 avril 1994, devenu irrévocable, à payer au maître de l'ouvrage et à son assureur dommages-ouvrage diverses indemnités atteignant le plafond contractuel de garantie, assorties des intérêts au taux légal à compter du 2 janvier 1984, date de l'assignation en justice ; que, pour dire que la PFA n'était pas redevable des intérêts ayant courus entre l'assignation et l'arrêt, la cour d'appel énonce qu'en application de l'article L. 113-5 du Code des assurances, l'assureur ne peut être tenu au-delà de la prestation déterminée par le contrat, et que les intérêts litigieux revêtant un caractère compensatoire, sont partie intégrante des dommages-intérêts accordés à titre principal en réparation du préjudice subi par la victime et, comme tels, soumis au plafonnement de la garantie;

Attendu qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

- > La distinction entre les intérêts compensatoires et les intérêts moratoires semblait suffisamment classique pour que la Cour de Cassation n'ait pas à en débattre encore de nos jours.
- > Les intérêts moratoires réparent le préjudice résultant du retard apporté à l'exécution de l'obligation, qui était en l'espèce le versement d'une indemnité d'assurance. Il importe donc peu que le cumul de l'indemnité et des intérêts moratoires résultant de son paiement tardif dépasse le plafond contractuel de garantie ou la valeur de l'objet assuré puisque le fondement juridique de ces intérêts est indépendant de la cause de l'obligation. L'assureur pouvait s'en exonérer en payant dans le temps voulu, sans imposer une action judiciaire à l'assuré ou à la victime.
- > Il faut enfin distinguer les dispositions de l'article 1153 C. civ. applicables aux obligations de sommes d'argent en général, et celles de l'article 1153-1 applicables aux sommes d'argent dues en vertu d'une décision judiciaire.
- > Au surplus, le juge est libre d'en fixer le point de départ au jour de l'assignation ou au jour de la décision judiciaire et leur montant, dont le taux annuel est fixé par la loi, dépend donc de l'option retenue.
- > Cette décision, rendue en matière d'assurance dommage ouvrage, est dotée d'une portée très générale puisqu'elle se borne à faire une juste application de l'article 1153-1 du Code civil. Les syndicats doivent donc veiller à ce que ces intérêts soient réglés dans les conditions sus indiquées par les assureurs des syndicats, dans un cas identique.
- > NOTE : Voir, pour une application, cette fois, de l'article 1153, l'arrêt rendu le 14 novembre 2001 qui fait application de ce texte aux assurances de responsabilité. Dès lors le point de départ du calcul est la date de la



6138
aaa

ASSURANCE DU SYNDICAT
INTÉRÊTS MORATOIRES PAIEMENT TARDIF DE L'INDEMNITÉ ART 1153-1 C. CIV.
INCIDENCE DE LA LIMITATION DE GARANTIE (NON)



L'assureur de responsabilité est tenu au paiement des intérêts de retard sans pouvoir invoquer à ce titre la limitation contractuelle de ses obligations

Décision	CASS CIV 1	14/11/2001	Cassation
antérieure	CA ROUEN CH RÉUNIES	24/06/1998	

Parties CPAM DE L'EURE / NORWICH UNION

Publication

Vu les articles 1153 du Code civil et L. 113-5 du Code des assurances ;

Attendu que, selon le premier des textes susvisés, dans les obligations qui se bornent au paiement d'une certaine somme, les dommages-intérêts résultant du retard dans l'exécution sont dus, sans que le créancier soit tenu de justifier d'aucune perte, à compter de la sommation de payer ou d'un acte équivalent ; que le second texte ne fait pas obstacle à ce que la prestation due par l'assureur en vertu des engagements qu'il a contractuellement consentis et correspondant au capital stipulé dans la police produise des intérêts en cas de retard, même non fautif, dans son paiement ;

Attendu que, pour débouter la CPAM de sa demande d'intérêts de retard, l'arrêt énonce qu'en raison de la limitation à 2 000 000 francs de l'indemnisation globale, il n'y avait pas lieu de statuer sur les demandes de la CPAM au titre des intérêts au taux légal sur les prestations payées ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que le plafond de garantie ne pouvait s'appliquer qu'à la prestation mise à la charge de l'assureur en vertu du contrat d'assurance de responsabilité et non aux intérêts de retard afférents à sa dette en application de l'article 1153 du Code civil, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> L'arrêt ci dessus est sans nul doute un arrêt de principe, énonçant clairement une règle de droit. On le comparera à celui rendu le 11 juillet 2001, au visa, cette fois, de l'article 1153-1.

> Il est couramment admis que le problème des intérêts de retard ne se posait pas pour les assurances de choses. Il suffit dans ce cas de déterminer la valeur de la chose assurée au jour du sinistre. Ceci fait il apparaît une obligation de paiement à la charge de l'assureur, qui relève de l'article 1153.

> La controverse porte sur les assurances de responsabilité. On fait alors valoir que c'est alors au Juge de déterminer le montant de l'indemnité. L'obligation résulte donc d'une décision judiciaire d'où l'application de l'article 1153-1. La situation devient plus complexe si l'on distingue l'indemnité due par le responsable et celle due par son assureur, dont les natures sont différentes et l'on a tenté de ramener l'assurance de responsabilité vers l'article 1153. C'est la position adoptée par la Cour de Cassation.

> Le point de départ du cours des intérêts demeure à déterminer : date du sinistre, demande de l'assuré, demande directe de la victime ?



5833
aa

ASSURANCE DU SYNDICAT
PRESCRIPTION BIENNALE INTERRUPTION
LETTRE RECOMMANDÉE AVEC ACCUSÉ DE RÉCEPTION NÉCESSITE (OUI)
FORMALITÉ SUBSTANTIELLE



L'interruption de la prescription biennale exige la notification par lettre recommandée avec accusé de réception, formalité substantielle excluant toute substitution par l'aveu du destinataire

Décision CASS CIV 1 09/03/1999

Parties /
Publication RDI avril juin 1999 282

Commentaire

- > On a longtemps pensé que la nécessité de l'accusé de réception n'avait pour objet que de ménager à l'expéditeur la preuve de la réception effective de la lettre et plus particulièrement de sa date. On estimait en conséquence que la reconnaissance par le destinataire de ces deux éléments suffisait à la validité de la notification. Au demeurant il est possible d'obtenir des services postaux un justificatif de la remise et de sa date.
- > D'une manière générale, la jurisprudence n'admet pas cette position, considérant, a fortiori lorsque les modalités de notification sont établies par un texte comportant explicitement mention des modalités d'envoi, qu'il s'agit d'une formalité substantielle à laquelle aucune autre ne peut être substituée.
- > C'est le cas notamment de la formalité nécessaire pour l'interruption du délai de prescription biennale en matière d'assurance, la formalité étant prévue par l'article 114-2 du Code des assurances.
- > Il est vrai que la prudence élémentaire commande le respect de la formalité, mais on saisit pas l'intérêt de la rigueur manifestée, lorsque le destinataire reconnaît la bonne réception. Pour l'ensemble de la question voir G. Leguay Chronique RDI 1993 528



5810
aaa

ASSURANCE DU SYNDICAT
RÉDUCTION DE LA GARANTIE POUR FAUTE DU SYNDICAT
CLAUSE SPÉCIFIQUE NÉCESSAIRE (OUI) ABSENCE RÉDUCTION (NON)
AGGRAVATIONS DUES A LA CARENCE ALLÉGUÉE DU SYNDICAT



L'assureur ne peut imposer la couverture partielle d'un sinistre qu'en vertu d'une clause spécifique du contrat répondant aux exigences du Code des Assurances

Décision	CASS CIV 1	07/11/2000	Cassation
antérieure	CA BASTIA	30/05/1997	

Parties SDC IMMEUBLE DIAMANT BLEU / A.G.F

Publication <http://www.dalloz.fr/actualite/actualite.asp?actu=898>

Commentaire

> Cette décision, qui est de portée générale, est fondée sur les articles L 113-1, L 113-2 et L 121-1 du Code des Assurances. On notera l'intéressant commentaire de S. Deis sur le site Internet Dalloz, qui fait le point sur la doctrine et la jurisprudence relatives aux exclusions de garantie, objet de la méfiance des Juges et du législateur, pour reprendre le titre de l'étude citée de F. Chapuisat in RGAT 1983 page 5.

> Rappelons que la clause d'exclusion, comme la clause de déchéance, doit être claire, précise et apparaître en gros caractères dans le texte de la police. Ces clauses sont souvent à des tarifications réduites que recherchent les conseils syndicaux et les tableaux de mise en concurrence doivent être analysés avec un soin particulier. Leur examen exige une compétence en ce domaine que les syndics, même professionnels, n'ont pas toujours.



6084
aaa

VARIA

ASSURANCE DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DE L'ASSUREUR
OBLIGATION DE CONSEIL CONSEILS ERRONÉS FAUTE
CLAUSES DU CONTRAT CLARTÉ SUFFISANCE (NON)



L'assureur est tenu envers l'assuré d'une obligation de conseil directe, indépendante des documents écrits qui sont remis à l'assuré, quelle que soit leur clarté.

Décision	CASS CIV 1	09/05/2001	Rejet
antérieure	CA BASSE-TERRE 2	25/05/1998	

Parties STE HÔTELIÈRE ANSE HEUREUSE / GAN ASSURANCES

Publication

[La société Soualiga avait, pour garantir des bâtiments lui appartenant, contracté auprès de Axa (ex UAP) Caraïbes, en coassurance avec le GFA et le GAN une police assurant le risque "cyclones", avec un plafond de 17 922 544 francs. Ce contrat étant venu à échéance, les parties en ont renégocié les conditions. La SHAH, qui avait le 7 juillet 1995 acquis les bâtiments, ayant donné mandat à cette fin à la société de courtage Draft. Elles sont ainsi convenues de fixer à 3 000 000 francs le plafond de la garantie précitée. L'avenant constatant leur accord a été signé le 11 septembre 1995, avec effet au 1er juillet 1995. Les bâtiments assurés ont été endommagés par les cyclones des 4 et 7 septembre 1995, puis par des cyclones survenus en 1996 ; Après évaluation des dommages à 18 154 802 francs, la SHAH a demandé aux coassureurs le versement d'une indemnité de ce montant. Ces derniers ont opposé le plafond de la garantie et versé la somme de 3 000 000 francs. L'arrêt attaqué a condamné les coassureurs à payer la somme de 15 154 802 francs. et invité cette dernière à évaluer le préjudice par elle invoqué à la suite du retard dans l'indemnisation du sinistre]

Attendu que, contrairement à ce qu'affirme le moyen, la clarté des stipulations d'une police d'assurance définissant les garanties et en fixant le montant n'est pas exclusive d'un manquement de l'assureur à son devoir de conseil, dès lors qu'il est établi, comme en l'espèce, que c'est sur les conseils erronés de l'assureur que ces stipulations ont été acceptées par l'assuré

Commentaire



6085
aaa

VARIA

ASSURANCE DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DE L'ASSUREUR
RESPONSABILITÉ DU FAIT D'UN AGENT GÉNÉRAL (OUI)
CONSEILS ERRONÉS CLAUSES DU CONTRAT INOPÉRANTES



L'assureur est responsable du fait de son agent général, qui est son mandataire, à raison des conseils erronés donnés par celui-ci à l'assuré lors de la conclusion du contrat d'assurances

Décision	CASS CIV 1	09/05/2001	Rejet
antérieure	CA BASSE-TERRE 2	25/05/1998	

Parties STE HÔTELIÈRE ANSE HEUREUSE / GAN ASSURANCES

Publication

[La société Soualiga avait, pour garantir des bâtiments lui appartenant, contracté auprès de Axa (ex UAP) Caraïbes, en coassurance avec le GFA et le GAN une police assurant le risque "cyclones", avec un plafond de 17 922 544 francs. Ce contrat étant venu à échéance, les parties en ont renégocié les conditions. La SHAH, qui avait le 7 juillet 1995 acquis les bâtiments, ayant donné mandat à cette fin à la société de courtage Draft. Elles sont ainsi convenues de fixer à 3 000 000 francs le plafond de la garantie précitée. L'avenant constatant leur accord a été signé le 11 septembre 1995, avec effet au 1er juillet 1995. Les bâtiments assurés ont été endommagés par les cyclones des 4 et 7 septembre 1995, puis par des cyclones survenus en 1996 ; Après évaluation des dommages à 18 154 802 francs, la SHAH a demandé aux coassureurs le versement d'une indemnité de ce montant. Ces derniers ont opposé le plafond de la garantie].

Attendu qu'appréciant souverainement les éléments de preuve discutés devant elle, la cour d'appel a retenu que la SHAH établissait par attestations que le plafond de la garantie "cyclones" avait été évalué à 300 000 francs par toiture, sur l'indication donnée par M. Kancel, agent général de l'UAP et, que si les dommages étaient supérieurs à ce montant, le sinistre ferait l'objet d'un arrêté de classement en catastrophe naturelle, ce qui aurait pour effet d'entraîner sa couverture au titre de la garantie "incendie", que si elle a relevé que M. Kancel contestait ces attestations, elle a retenu que leur valeur probante était renforcée par le fait que l'avenant modificatif avait été signé postérieurement au sinistre, à une date où la SHAH ne pouvait ignorer que les dommages qu'elle subissait étaient largement supérieurs au plafond de la garantie ainsi convenue ; que le fait que M. Charles et la société Draft aient, eux-mêmes, pu commettre des manquements à leur devoir de conseil n'est pas de nature à exonérer l'UAP, envers la SHAH, des conséquences de la faute commise par son agent général, dont elle répond ;

Commentaire



6086
aaa

VARIA

ASSURANCE DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DE L'ASSUREUR
CONTINUATION DE L'ASSURANCE AU PROFIT DE L'ACQUÉREUR
RESPONSABILITÉ POUR FAUTE ANTÉRIEURE A LA VENTE (OUI)



L'acquéreur d'un bien immeuble ayant continué l'assurance conserve l'action en responsabilité contre l'assureur fondée sur une faute commise à l'occasion de la conclusion du contrat d'assurances.

Décision	CASS CIV 1	09/05/2001	Rejet
antérieure	CA BASSE-TERRE 2	25/05/1998	

Parties STE HÔTELIÈRE ANSE HEUREUSE / GAN ASSURANCES

Publication

[La société Soualiga avait, pour garantir des bâtiments lui appartenant, contracté auprès de Axa (ex UAP) Caraïbes, en coassurance avec le GFA et le GAN une police assurant le risque "cyclones", avec un plafond de 17 922 544 francs. Ce contrat étant venu à échéance, les parties en ont renégocié les conditions. La SHAH, qui avait le 7 juillet 1995 acquis les bâtiments, ayant donné mandat à cette fin à la société de courtage Draft. Elles sont ainsi convenues de fixer à 3 000 000 francs le plafond de la garantie précitée. L'avenant constatant leur accord a été signé le 11 septembre 1995, avec effet au 1er juillet 1995. Les bâtiments assurés ont été endommagés par les cyclones des 4 et 7 septembre 1995, puis par des cyclones survenus en 1996 ; Après évaluation des dommages à 18 154 802 francs, la SHAH a demandé aux coassureurs le versement d'une indemnité de ce montant. Ces derniers ont opposé le plafond de la garantie et versé la somme de 3 000 000 francs. L'arrêt attaqué a condamné les coassureurs à payer la somme de 15 154 802 francs. et invité cette dernière à évaluer le préjudice par elle invoqué à la suite du retard dans l'indemnisation du sinistre]

Attendu qu'il est fait grief à l'arrêt d'avoir retenu, sur le fondement d'un manquement à leur obligation de conseil, la responsabilité des assureurs alors que le cessionnaire du contrat d'assurance ne devenait créancier que des obligations postérieures à la cession, en sorte qu'en statuant comme elle a fait, la cour d'appel aurait violé l'article L. 121-10 du Code des assurances ;

Mais attendu que la continuation de plein droit de l'assurance au profit de l'acquéreur de la chose assurée permet à celui-ci d'invoquer les fautes commises par l'assureur à l'égard du souscripteur lors de la négociation du contrat et qui ont causé le dommage dont l'acquéreur recherche la réparation ; qu'en retenant qu'en cas de vente de l'objet assuré, l'assurance continuait au profit de l'acquéreur et, avec elle, les actions en responsabilité contractuelle en dérivant, la cour d'appel a fait une exacte application de l'article L. 121-10 du Code des assurances ; que les griefs ne sont pas fondés

Commentaire



5717

ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES SPÉCIALES PAR BÂTIMENT
ACTIONS CONJOINTES INDIVIDUELLE ET SYNDICALE
CONSTRUCTIONS SUR TERRASSES PRIVATIVES
ATTEINTE AU RÈGLEMENT (OUI) RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 19 B	26/09/1996	
postérieure	CASS CIV 3	03/03/1999	Cassation
Parties	VUITTON / ATLAN		
Publication	LOY COP Dec 1996 498		

[Le syndicat comporte, sur un terrain commun 4 bâtiments. Il n'existe pas de syndicats secondaires mais le règlement de copropriété prévoit des parties communes propres à chaque bâtiment dont les toitures terrasses. Il prévoit qu'aucune construction ne pourra être édifiée sur les terrasses privatives. L'action judiciaire a été engagée conjointement par le syndicat et certains copropriétaires en vue de la suppression de constructions réalisées sur des terrasses privatives. Le syndicat agit en vertu d'une autorisation donnée par l'assemblée du 17 juin 1992. Certains copropriétaires se sont joints à cette action et demandent la suppression de constructions qui peuvent avoir été édifiées dans un bâtiment autre que celui dans lequel se trouve le lot dont ils sont propriétaires.]

D'autre part l'ensemble des copropriétaires étant concerné par le respect du règlement de copropriété, même si les constructions irrégulières ont été édifiées sur tel ou tel bâtiment constituant des parties communes spéciales, c'est bien l'assemblée générale des copropriétaires qui était compétente pour habilitier le syndic à agir en justice.

Le syndicat est donc bien recevable à agir et les copropriétaires le sont également, même en l'absence de préjudice, à seule fin de réclamer le respect du règlement de copropriété; ils ne peuvent être présumés avoir renoncé à leur action individuelle en habilitant le syndic pour agir dès lors que l'art. L 15 prévoit que l'action du syndicat peut être exercée conjointement avec un ou plusieurs copropriétaires; enfin il importe peu de rechercher dans quel bâtiment tel ou tel copropriétaire est titulaire d'un lot pour apprécier sa qualité pour agir dès lors que cette qualité trouve sa source dans le seul fait qu'il est partie au règlement de copropriété.

Commentaire



CAUTIONNEMENT

6074



Décision

CA PARIS 8 B

19/09/1991

Parties LEBORGNE / STE GVP

Publication

Commentaire



6073
aaa

VARIA

CAUTIONNEMENT

ACTE DE CAUTIONNEMENT ABSENCE DE L'ENGAGEMENT MANUSCRIT

BAIL SIGNÉ PAR LA CAUTION CONNAISSANCE SUFFISANTE DE L'OBLIGATION

POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Le juge du fond apprécie souverainement la suffisance de l'information de la caution qui a signé le bail, malgré l'absence de toute mention manuscrite.

Décision

CASS CIV 1

04/10/2000

Parties

UAP / ZIEGLER

Publication

Commentaire



6091
aaa

VARIA



CAUTIONNEMENT

CAUTIONNEMENT PAR ACTE AUTHENTIQUE

PROCURATION DE LA CAUTION PAR TÉLÉCOPIE ANNEXÉE

CARACTÈRE AUTHENTIQUE (NON) CONTESTATION PAR LA CAUTION (OUI)

En présence d'un acte authentique de cautionnement comportant en annexe la procuration télécopiée de la caution, celle peut contester la procuration, document annexé dépourvu de caractère authentique.

Décision

antérieure

CASS CIV 1

19/06/2001

Rejet

CA ORLÉANS Comm.

04/03/1999

Parties

COMPTOIR DES ENTREPRENEURS / LEMAIRE

Publication

Attendu que, selon un acte notarié du 22 décembre 1989, le Comptoir des entrepreneurs (CDE) a consenti un prêt à une société ; qu'à cet acte est intervenu un clerc de l'étude, agissant au nom et comme mandataire de M. Lemaire et se constituant pour lui caution personnelle de l'emprunteur, en vertu de pouvoirs conférés par procuration sous seing privé datée à Orléans du 19 décembre 1989, transmise à l'étude par télécopie et demeurée annexée à l'acte authentique ; que, souhaitant engager contre la caution une procédure de saisie, le CDE a obtenu l'autorisation de faire établir un procès-verbal de description des biens ; que M. Lemaire a ensuite demandé la rétractation de cette mesure en se fondant sur des irrégularités affectant la procuration visée ; que l'arrêt attaqué (Orléans, 4 mars 1999) a accueilli ses prétentions ;

Attendu que l'annexion d'un acte sous seing privé à un acte authentique ne lui confère pas la force probante de celui-ci ; qu'ayant relevé, sans commettre la dénaturation alléguée par la quatrième branche du moyen, que la télécopie annexée à l'acte authentique révélait différentes anomalies, dont, notamment, une datation ambiguë, une écriture difficilement lisible et une signature à peine perceptible, c'est dans l'exercice de son pouvoir souverain d'appréciation que la cour d'appel a estimé que M. Lemaire était bien fondé à contester cet acte ; qu'il s'ensuit que le moyen, qui n'est pas fondé en sa quatrième branche, est inopérant en ses six autres branches ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Commentaire

> On doit tirer de cette décision plusieurs enseignements de portée générale.

> L'annexion régulière (respect des dispositions du décret du 26/11/1971 : le document doit être revêtu d'une mention constatant cette annexe signée par le notaire) d'un document à un acte authentique ne confère pas à ce document un caractère authentique. Ces formalités avaient, ici, été remplies.

> La validité de l'annexe est appréciée en fonction des articles 1323 et 1324 du Code civil, qui soumettent le document à une reconnaissance d'écriture. La partie à qui est opposé le document peut désavouer son écriture ou sa signature. C'est alors à la partie invoquant le document d'en démontrer la sincérité et le juge est conduit à vérifier le document. La vérification d'écriture relève du pouvoir souverain des juges du fond. En l'espèce, ils ont estimé fondée la contestation de la caution mise en cause.

> On notera enfin que l'usage de la télécopie n'est pas mis en cause. Voir sur ce point Cass. com. 02/12/1997 D 1998 192 note Martin ; JCP II 1998 10097 note Grynbaum.



6065
aaa

VARIA

CAUTIONNEMENT
CAUTIONNEMENT PAR UN ÉPOUX RÉGIME COMMUNAUTAIRE
CONSENTEMENT DE L'AUTRE ÉPOUX (NON)
ENGAGEMENT LIMITÉ AUX BIENS PROPRES ET REVENUS DE LA CAUTION



Le cautionnement donné par un époux sans accord exprès de l'autre n'engage pas la communauté. Le créancier ne peut exécuter que sur les biens propres de la caution et ses revenus

Décision	CASS CIV 1	03/04/2001	Rejet
antérieure	CA PARIS	28/01/1999	

Parties AIPAL CRÉDIT / BENDENOUN

Publication

Par application de l'article 1415 du Code civil, chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus par un cautionnement ou un emprunt contractés sans le consentement exprès de l'autre. En conséquence, n'est pas saisissable en exécution d'un cautionnement contracté par un seul des époux le compte alimenté par les revenus de chacun d'eux, faute pour le créancier d'identifier les revenus de l'époux débiteur.

Commentaire

> L'article 1415 C. civ. (rédaction L. 85-1372 du 23/12/1985) dispose que "chacun des époux ne peut engager que ses biens propres et ses revenus par un cautionnement ou un emprunt, à moins que ceux-ci n'aient été contractés avec le consentement exprès de l'autre conjoint qui, dans ce cas, n'engage pas ses biens propres".

> Cette disposition ne s'applique pas seulement aux rapports entre les époux. Elle interdit aux créanciers de chacun d'eux, dont la dette est née pendant la communauté, d'en poursuivre le paiement sur les biens communs (Cass. civ. 1 02/07/1991 JCP 1992 II 21830 note Le Guidec). De même le créancier de l'époux débiteur ne peut prendre inscription sur un bien commun (Cass. civ. 1 18/11/1992 JCP 1993 I 3656 n° 9 note Tisserand).

> Avant la réforme des régime matrimoniaux on admettait que le cautionnement n'était pas assimilé à un acte disposition à titre gratuit pour lequel le consentement de l'épouse n'était pas requis par ce que la caution n'implique pas le dessaisissement immédiat et définitif d'un bien patrimonial. De ce fait la communauté était engagée par un cautionnement donné par le mari.



6253
aaa

VARIA

CAUTIONNEMENT
CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE SUBSTITUE A RETENUE DE GARANTIE
FAILLITE DE L'ENTREPRENEUR MISE EN ŒUVRE DU CAUTIONNEMENT
DÉCLARATION DE CRÉANCE PRÉALABLE NÉCESSITÉ (NON)



En cas de cautionnement solidaire substitué à la retenue de garantie d'un entrepreneur, le maître d'ouvrage créancier conserve son droit contre la caution sans déclaration de créance préalable.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA ROUEN 2

03/10/2001

20/05/1999

Rejet



Parties

STE HLM DU GRAND-QUEVILLY / CAISSE RÉGIONALE CRÉDIT AGRICOLE

Publication

Attendu que la CRCAM fait grief à l'arrêt de la condamner à payer une somme à la société CMEG, subrogée dans les droits de la société HLM, alors, selon le moyen, que l'établissement financier, qui a souscrit le cautionnement de l'article 1er, dernier alinéa, de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971, peut exciper de l'extinction, par application de l'article 53, dernier alinéa, de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985, de la créance du maître de l'ouvrage contre l'entrepreneur ; qu'en décidant le contraire, la cour d'appel a violé les articles 2036 du Code civil, 1er de la loi n° 71-584 du 16 juillet 1971 et 53 de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985;

Mais attendu que, par le cautionnement solidaire substitué à la retenue de garantie, l'établissement financier agréé à cet effet s'oblige, en cas de défaillance de l'entrepreneur, à garantir contractuellement l'exécution des travaux pour satisfaire, le cas échéant, aux réserves à la réception faites par le maître de l'ouvrage ; qu'ayant exactement relevé que l'engagement de la CRCAM possédait un caractère spécifique et ne s'assimilait pas au cautionnement prévu par les articles 2011 et suivants du Code civil, la cour d'appel en a déduit à bon droit, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, que sa mise en œuvre n'était pas soumise à une déclaration préalable de créance en cas de redressement ou de liquidation judiciaire de l'entrepreneur ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

> Cette décision présente un intérêt évident pour les professionnels immobiliers. Concernant ici le cautionnement solidaire substitué à la retenue de garantie d'un entrepreneur, la solution peut être étendue aux garanties de même genre en matière de construction (garantie de livraison ou d'achèvement de travaux) mais aussi à tous les mécanismes de garantie financière y compris ceux prévus par la loi Hoguet.

> Le mécanisme particulier ainsi admis constitue une dérogation aux principes généraux du cautionnement qui exige au contraire que le créancier garanti fasse déclaration de sa créance. Dans ce cadre le cautionnement constitue une garantie accessoire.

> Les juristes s'offusquent en présence de l'extension constante de ces "garanties autonomes". Elles trouvent leur justification dans la nécessaire sécurité économique et juridique d'une clientèle protégée par des dispositions spécifiques et généralement d'ordre public. En l'espèce il s'agit de la retenue de garantie dont la pratique contractuelle était ancienne mais désormais prévue par la loi n° 71-584 du 16/07/1971 (cf. art. 1779 3° C. Civ.).



6081
aaa

VARIA

CAUTIONNEMENT
CHANGEMENT DE CRÉANCIER VENTE DE L'IMMEUBLE LOUÉ
EXTINCTION DE LA CAUTION (OUI)

MANIFESTATION DE VOLONTÉ CONTRAIRE DE LA CAUTION POSSIBILITÉ (OUI)



La vente du bien loué entraîne un changement de créancier et l'extinction du cautionnement a défaut d'une manifestation de volonté de la caution pour la continuation au profit du nouveau bailleur

Décision	CASS COMM.	26/10/1999	Cassation
antérieure	CA PARIS 8 D	06/03/1997	

Parties SOFAL / STE MARCEL DASSAULT

Publication Loy cop mais 2000 107 note Vial-Pedroletti

Vu l'article 2015 du Code civil

Attendu que, pour condamner la caution envers l'acquéreur de l'immeuble loué, l'arrêt énonce que la substitution d'un bailleur à un autre n'a en rien changé les stipulations du bail conclu le 14 septembre 1988 et que le cautionnement suit l'obligation du débiteur principal de telle sorte qu'en cas de substitution d'un créancier à un autre, le débiteur principal reste tenu à l'égard du nouveau créancier et qu'il en est de même pour la caution;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'à défaut de manifestation de volonté de la part de la caution de s'engager envers le nouveau bailleur, le cautionnement souscrit au profit de la compagnie AGF ne pouvait être étendu au profit de la société FIMD, la Cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> La vente de l'immeuble loué, dont la caution garantit le paiement des loyers, a pour conséquence un changement de créancier dont on ne voit pas en quoi il constituerait une extension des obligations de la caution, nécessitant de sa part une manifestation de volonté. Il faudrait admettre que c'est par faveur pour l'ancien propriétaire que la caution se serait engagée, élément intellectuel dont la matérialité n'apparaît pas en l'espèce. Mme Vial-Pedroletti remarque justement qu'en principe c'est la personnalité du preneur qui détermine la caution.

> On suit moins facilement sa démarche fondée sur l'application de l'article 1692 du Code civil. Il n'y a en ce cas aucune cession de créance. Celle-ci est liée à la jouissance de l'immeuble vendu. Aussi admet-on mieux l'incidence de l'article 1743, bien qu'il ait été jugé qu'il ne "concerne que le bail et non les conventions qui, fussent-elles du même jour, en sont distinctes". Il s'agissait alors d'un engagement pris par le bailleur initial à titre personnel dans des actes dépourvus de date certaine (Cass. civ. 3 18/12/1991).

> Les praticiens doivent être prudents : la vente du bien loué exige une démarche auprès de la caution pour obtenir le maintien de son engagement. La caution peut en profiter pour se délier d'un engagement devenu pesant et, surtout lorsqu'il s'agit d'un bail commercial, la perte de la caution peut affecter la valeur même du bien mis en vente.

6072
aaa

VARIA

CAUTIONNEMENT
DÉBITEUR EN REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE
BÉNÉFICE DE DISCUSSION ET DE DIVISION RENONCIATION DE LA CAUTION
CAUTION TENUE AVANT L'ADMISSION DÉFINITIVE DE LA CRÉANCE (OUI)



En présence d'un débiteur placé en redressement ou liquidation judiciaire, la caution ayant renoncé au bénéfice de discussion ou de division est tenue au paiement avant l'admission définitive de la créance

Décision

CA PARIS 16 A

10/05/2000

Parties DE JÉSUS / ASTORRI

Publication AJDI 2000 733

Commentaire

> Lorsque la caution a renoncé au bénéfice de discussion et/ou de division, le créancier peut lui demander paiement avant l'admission définitive de la créance, si le débiteur est placé en redressement ou liquidation judiciaire.

> Cette hypothèse attire des observations relatives, d'une part, à l'éventualité d'un rejet ou d'une admission partielle, d'autre part au jeu de la subrogation. Le paiement par la caution doit être prudent. Il faut tenir compte des moyens que pourrait invoquer le débiteur à l'encontre du créancier. Ce sont ces moyens qui peuvent justifier une admission partielle, voire le rejet de la production, mais la procédure collective contraire leur mise en œuvre.

> On peut noter incidemment que la caution ne profite pas de l'arrêt cours des intérêts à compter du jugement d'ouverture prévu par l'art. 55 de la loi du 25/01/1985.



6069
aa

VARIA

CAUTIONNEMENT
ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT
FRAIS NON INCLUS DANS LA MENTION MANUSCRITE (NON)
FRAIS D'ASSURANCE ACCESSOIRE A UN PRÊT



La caution engagée pour le remboursement d'un prêt ne peut être condamnée à payer les frais d'une assurance accessoire au prêt, non visés dans les mentions manuscrites de l'acte de caution.

Décision	CASS CIV 1	22/05/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS 15 B	02/10/1998	

Parties BICS / BELAICH

Publication

Vu l'article 2015 du Code civil ;

Attendu que la cour d'appel a condamné Mme Belaich à payer à la banque, au titre des frais et accessoires du prêt cautionné, une somme de 8 679,23 francs correspondant à une prime due par son mari à raison de son adhésion à une assurance de groupe afférente audit prêt ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que la mention manuscrite apposée par Mme Belaich sur l'acte de cautionnement ne faisait pas état de la prime d'assurance, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu à renvoi de ce chef, la Cour de Cassation pouvant donner au litige la solution appropriée par voie de retranchement en application de l'article 627, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile ;

Commentaire

> La 1^e chambre civile de la Cour de Cassation s'en tient à une jurisprudence très ferme en ce qui concerne l'étendue du cautionnement qui est strictement déterminée par les mentions manuscrites figurant sur l'acte.

> La chambre commerciale donne une interprétation plus souple de l'article 2015 (Cass com 16/03/1999 JCP Ed. E 1999 p. 1055 note Legeais ; D 1999 IR 99).



CAUTIONNEMENT
ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT



Décision CA PARIS 16 B 28/11/1991

Parties /
Publication D 1992 IR 65

Commentaire



6076
aa

VARIA



CAUTIONNEMENT
ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT
INDEMNITÉ D'OCCUPATION (NON)

L'engagement de la caution pour la garantie des loyers ne s'étend pas à la garantie des indemnité d'occupation.

Décision CA PARIS 14 C 23/02/1996

Parties SCI AMBROISE THOMAS / LEDRU

Publication

Commentaire



6077
aa

VARIA



CAUTIONNEMENT
ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT
INDEMNITÉ D'OCCUPATION (NON) RÉPARATIONS LOCATIVES (NON)

L'engagement de la caution pour la garantie des loyers ne s'étend ni à la garantie des indemnité d'occupation. ni à celle des réparations locatives.

Décision CASS CIV 1 15/12/1998

Parties TOUSSAINT / BUSCHBAUM

Publication

Commentaire



6078

CAUTIONNEMENT
ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT
INDEMNITÉ D'OCCUPATION (OUI)

VARIA



L'engagement de la caution pour la garantie des loyers ne s'étend pas à la garantie des indemnité d'occupation.

Décision CA PARIS 8 11/10/1989

Parties /
Publication D 1990 somm 310

Commentaire



6079
aaa

VARIA



CAUTIONNEMENT
ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT
CAUTIONNEMENT DE TOUTE SOMME SANS LIMITATION DE DURÉE
CONFORMITÉ A L'ENGAGEMENT MANUSCRIT EFFICACITÉ (OUI)

L'engagement manuscrit détermine l'étendue de la caution, voire son indétermination s'il est donné pour toute somme due et sans limitation de durée.

Décision

CASS CIV 1

31/03/1998

Parties MAHMOUDI / KATZ-SULZER

Publication

Commentaire



6070
aaa

VARIA

CAUTIONNEMENT

ÉTENDUE DU CAUTIONNEMENT DONNE PAR UNE SOCIÉTÉ ANONYME
CAUTION POUR ACHAT DE VÉHICULE EXTENSION AU CRÉDIT-BAIL (NON)
ÉTENDUE FIXÉE PAR L'AUTORISATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



L'autorisation de donner caution donnée par le conseil d'administration d'une société anonyme est limitée à l'opération visée. Donnée pour l'achat d'un véhicule, elle ne s'étend pas à un crédit-bail.

Décision

antérieure

CASS COMM.

CA AIX 2

22/05/2001

26/03/1998

Cassation



Parties

CRÉDIT UNIVERSEL / BOURDES

Publication

Vu les articles 98, alinéa 4, de la loi du 24 juillet 1966 devenu l'article L. 225-35, alinéa 4, du Code de commerce, 1582 du Code civil et 1er de la loi n° 66-455 du 2 juillet 1966 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué que la société compagnie du Crédit universel (le Crédit universel) aux droits de laquelle se trouve la société BNP Lease a assigné la société CAA, aux droits de laquelle se trouve la société Côte d'Azur véhicules industriels (Cotavi) prise en sa qualité de caution des engagements de la société C2A services, qui avait souscrit un contrat de crédit-bail destiné au financement d'un véhicule industriel, résilié pour défaut de paiement des loyers, en règlement des indemnités contractuellement prévues ; que la société CAA s'est opposée à cette demande en faisant valoir que l'engagement de caution lui était inopposable pour n'avoir pas été autorisé par son conseil. d'administration, celui-ci n'ayant autorisé son président à donner la caution de la société que pour l'achat par la société C2A d'un tel véhicule ;

Attendu que pour déclarer l'engagement de caution valable et opposable à la société Cotavi, l'arrêt retient que le fait que l'opération cautionnée soit décrite, non comme un crédit-bail, mais comme l'achat du véhicule est dénué de conséquence, le contrat de crédit-bail donnant au preneur vocation à acquérir un bien et que le conseil d'administration avait eu en vue cet objet final et habituel de l'opération de crédit-bail;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors que l'autorisation du conseil d'administration de la société CAA portait sur un cautionnement donné pour l'achat d'un véhicule par la société C2A et non pour un contrat de crédit-bail fut-il relatif au même véhicule, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> Commentant un arrêt sur le cautionnement rendu le même jour par la 1ere Chambre civile, nous avons noté que les règles relatives à l'étendue du cautionnement sont interprétées de manière plus souples par la Chambre commerciale. L'arrêt ci dessus rapporté montre la relativité de cette affirmation.

> Le cautionnement donné par une société anonyme est soumis à une autorisation du conseil d'administration qui doit être donnée avant l'opération, sans possibilité de ratification tacite ni même expresse. Elle doit être reportée sur le procès verbal de la réunion du conseil et transcrite à ce titre sur le registre spécial.

> On voit qu'indépendamment des conditions de forme, la validité du cautionnement est fonction de la conformité de l'opération juridique réalisée avec celle visée par l'autorisation. Celle ce, donnée pour l'achat d'un véhicule, ne pouvait être étendue à une opération de crédit-bail.

> Qu'il soit civil ou commercial, le cautionnement impose au créancier le contrôle minutieux de l'engagement manuscrit de la caution ou de l'autorisation donnée lorsqu'elle émane d'une personne morale.



6071
aaa

VARIA

CAUTIONNEMENT
FAUTE DU CRÉANCIER BAILLEUR
RECOUVREMENT LAXISTE ET DÉFAUT D'INFORMATION DE LA CAUTION
RESPONSABILITÉ DU CRÉANCIER (OUI) INDEMNITÉ A LA CAUTION (OUI)



Le créancier bailleur commet une faute en laissant s'accumuler les loyers impayés sans informer la caution.

Décision

CA PARIS 6 B

30/03/2000

Parties CORIC / LESAUX

Publication AJDI 2000 637

Commentaire



6082
aa

VARIA



CAUTIONNEMENT
FORME DU CAUTIONNEMENT
QUALITÉS DE LA CAUTION PRISE EN CONSIDÉRATION (OUI)

La qualité de la caution, justifiant sa parfaite information sur l'importance de son engagement, peut être prise en compte pour l'appréciation des modalités d'établissement du cautionnement

Décision CASS COMM. 15/11/1988

Parties /
Publication D 1990 3 note Ancel

Commentaire



6080

CAUTIONNEMENT
PERTE DE GARANTIES PAR LA FAUTE DU CRÉANCIER
DÉCHARGE DE LA CAUTION (OUI)

VARIA

ACCROISSEMENT DE LA DETTE DE LOYER FAUTE (OUI)



Le créancier bailleur commet une faute en laissant s'accumuler les loyers impayés sans informer la caution.

Décision

CASS CIV 1

16/07/1998

Parties

CHAMBON / LEPELLETIER

Publication

REV HUISS janvier 1999 19

Commentaire



6083
aaa

VARIA



CAUTIONNEMENT
REDRESSEMENT OU LIQUIDATION JUDICIAIRE DU DÉBITEUR
SUSPENSION DES POURSUITES CONTRE LA CAUTION (NON)

L'existence d'une procédure collective concernant le débiteur ne suspend pas les poursuites contre la caution

Décision

CASS CIV 2

24/03/1993

Parties

CRCAM DU GERS / VINCENT

Publication

Commentaire



6060
aa

VARIA

CAUTIONNEMENT

SUBROGATION IMPOSSIBLE DE LA CAUTION

DÉCHARGE DE LA CAUTION FAUTE EXCLUSIVE DU CRÉANCIER NÉCESSAIRE

INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE (NON) FAUTE DU DÉBITEUR CAUTION TENUE



La caution n'est déchargée que si la perte de la subrogation dans les garanties est due à la faute exclusive du créancier (Art. 2037 C. civ.)

Décision

CASS CIV 1

09/05/2001

Cassation

antérieure

CA ROUEN 2

24/09/1998

Parties

DUTHIEUW / STE SODERBANQUE

Publication

Vu l'article 2037 du Code civil ;

Attendu qu'en application de ce texte, la caution n'est déchargée que si, par le fait exclusif du créancier, elle ne peut plus être subrogée dans les droits de celui-ci ;

Attendu que le 22 mai 1989, la société Cofluma, aux droits de laquelle vient la société Soderbanque, a consenti un prêt destiné à l'acquisition de deux péniches et à l'exécution de travaux sur une troisième; que le remboursement de ce prêt était garanti par le cautionnement des époux Duthieuw et une hypothèque de premier rang sur les trois bateaux, à régulariser dans le mois de la mise à disposition des fonds ; que, devant la défaillance des emprunteurs, la société prêteuse a assigné les cautions en paiement ; que celles-ci ont demandé à être déchargées de leur engagement ;

Attendu que pour accueillir ce moyen de défense et débouter le créancier de sa demande, l'arrêt attaqué retient que si les emprunteurs n'ont pas remis au créancier les justifications requises pour permettre l'inscription des hypothèques convenues, ce dernier n'en avait pas moins commis des négligences en attendant six mois après la remise des fonds pour mettre en demeure les emprunteurs de remplir leur obligation, en omettant d'avertir les cautions des difficultés relatives à la prise des sûretés et en ne réagissant pas après avoir vainement relancé les emprunteurs ;

Attendu qu'en se déterminant par des motifs desquels il résultait que le défaut de constitution des sûretés convenues n'était pas le fait exclusif du créancier, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> Les administrateurs de biens sont fréquemment confrontés aux difficultés liées au cautionnement, éventuellement dans leur activité de syndic de copropriété. Il n'est donc pas inutile de rapporter cette décision dont la sévérité est conforme à la loi qui écarte toute libération de la caution privée de subrogation en cas de faute commise par une personne autre que le créancier.

> Tel était le cas en l'espèce puisque le débiteur n'avait pas fourni les pièces nécessaires à l'inscription de l'hypothèque fluviale. La tardiveté de la réaction du créancier est inopérante, en présence d'une faute du débiteur particulièrement lourde. Il faut ajouter que la loi n° 84-148 du 01/03/1984 a pros crit toute clause contraire aux dispositions de l'article 2037

> A noter, pour un cautionnement de loyers, qu'en omettant d'exercer en temps utile l'action résolutoire contre le preneur placé ensuite en redressement judiciaire, le bailleur créancier a commis une faute qui a privé la caution de toute subrogation dans cette action (Cass civ 1 17/02/1993).



6090
aa

VARIA

CAUTIONNEMENT
SUBROGATION IMPOSSIBLE DE LA CAUTION
DÉCHARGE DE LA CAUTION FAUTE EXCLUSIVE DU CRÉANCIER (OUI)
MAINLEVÉE PRÉMATURÉE DE L'INSCRIPTION SUR LA CAUTION SOLIDAIRE



Le créancier, donnant prématurément mainlevée d'une inscription sur un bien d'une caution solidaire, prive l'autre caution solidaire de la subrogation et lui permet d'opposer sa décharge (art. 2037 C. civv.)

Décision	CASS CIV 1	06/06/2001	Rejet
antérieure	CA PARIS 15 B	18/09/1998	

Parties UDECO DIFFUSION / DALLOUX

Publication

Attendu que la société Udeco diffusion fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir violé l'article 2037 du Code civil en décidant que la mainlevée de l'hypothèque inscrite sur le bien immobilier de M. Nicolas Dalloux devait entraîner la décharge de M. Roland Dalloux, alors qu'elle avait relevé que c'était à la demande de la caution hypothécaire que cette mainlevée avait eu lieu ;

Mais attendu que l'arrêt relève que c'était en pleine connaissance du risque par elle couru de perdre sa sûreté que la société créancière avait accepté que M. Nicolas Dalloux prît possession du prix, sans prise préalable d'une nouvelle hypothèque ou de l'autre garantie proposée ; qu'elle a pu en déduire que c'était donc bien par le fait du créancier que cette sûreté avait été perdue ; que c'est donc à bon droit que la cour d'appel a retenu que l'impossibilité pour M. Roland Dalloux d'être subrogé dans les droits du créancier résultait du fait exclusif de ce dernier ; que le moyen n'est donc pas fondé en sa seconde branche ;

Commentaire

> La SA Udeco diffusion a consenti un prêt à la Sarl Nico. Nicolas Dalloux, gérant de la Sarl et Roland Dalloux, son père, se sont portés cautions solidaires de la Sarl. Celle et son gérant n'ayant pas rempli leurs obligations, Udeco a demandé à Roland Dalloux de s'exécuter.

> Il se trouve que la créancière disposait d'une hypothèque sur un bien de Nicolas et en a donné mainlevée avant d'avoir été payée. Dès lors Roland Dalloux ne pouvait plus être subrogé et pouvait opposer à la créancière les dispositions de l'article 2037 du Code civil.

> Il est certain qu'en l'espèce la faute de la créancière est, seule, à l'origine de la perte de la subrogation. La faute est d'autant plus étonnante qu'elle s'insère dans une opération distincte au cours de laquelle un notaire avait proposé à la créancière des modalités assurant la pleine sauvegarde de ses intérêts. Mais ceci est une autre histoire.



6089
aaa

CAUTIONNEMENT
VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT
GARANTIE FINANCIÈRE D'ACHÈVEMENT (ART R 261-1 CCH)
EXTENSION AUX AGENCEMENTS ET ÉQUIPEMENTS DU LOCAL (OUI)



La garantie financière d'achèvement accordée par une banque au vendeur en l'état futur d'achèvement couvre les agencements et équipements indispensables à l'utilisation du local vendu

Décision	CASS CIV 3	03/05/2001	Rejet
antérieure	CA CAEN	08/06/1999	

Parties SCI DE LATTRE DE TASSIGNY / BANQUE SBA

Publication

Justifie légalement sa décision une cour d'appel qui accueille la demande d'application de la garantie d'achèvement formée contre une banque par les acquéreurs d'un lot ainsi que de ses agencements et aménagements, après avoir constaté par une interprétation souveraine des stipulations contractuelles, que l'acte de cautionnement souscrit par le vendeur en l'état futur d'achèvement auprès de la banque couvrirait nécessairement l'achèvement complet des lots que celui-ci s'était engagé à livrer, que le local devait être remis clés en mains avec ses équipements et agencements et que la banque devait en conséquence contractuellement aux acquéreurs la garantie d'achèvement de l'immeuble, au sens de l'article R. 261-1 du Code de la construction et de l'habitation, ces agencements et équipements portant en l'espèce sur des éléments qui s'incorporaient au local lui-même et étaient indispensables à son utilisation, et la vente, à deux personnes distinctes, du local "brut de tous travaux" et des aménagements et agencements, correspondant à une opération immobilière unique et indissociable.

Commentaire

- > L'arrêt rapporté s'applique à la garantie dont bénéficiait l'acquéreur d'un lot mais, elle présente un intérêt tout aussi grand pour le syndicat d'un nouvel immeuble.
- > Il est judicieusement précisé que la garantie n'est pas limitée à la livraison des murs. Elle s'étend au parfait achèvement du local tel doit être entendu en fonction des stipulations contractuelles. Les agencement set équipements prévus s'incorporent matériellement au local vendu et juridiquement à l'objet du contrat, opération immobilière unique et indissociable.
- > On peut penser que la solution est identique pour les agencements et équipements communs. On connaît sur ce point certaines difficultés classiques : les extincteurs par exemple. Reste la rédaction du contrat de cautionnement, qui doit faire apparaître que les acquéreurs peuvent agir aussi bien pour le parfait achèvement des parties privatives que pour celle des équipements indivis. Ajoutons une difficulté éventuelle, en ce qui concerne les équipements communs à certains propriétaires seulement.



6368
aaa

VARIA

CESSION DE CRÉANCES PROFESSIONNELLES (LOI DAILLY)
EXCEPTION D'INEXÉCUTION
ACCEPTATION DE LA CESSION NON CONFORME A ART L 313-29 CMF
EXCEPTION RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS COMM.

29/10/2003

Cassation

Parties

BANQUE GALLIERE / SA MANULI AUTO FRANCE

Publication

Commentaire



6369
aaaa

VARIA



CESSION DE CRÉANCES PROFESSIONNELLES (LOI DAILLY)
EXCEPTION DE SUBSTITUTION CLAUSE INTERDISANT CESSION DE CRÉANCES
EFFET RELATIF DU CONTRAT OPPOSABILITÉ AU CESSIONNAIRE (NON)

Pari l'effet relatif du contrat, la clause interdisant à un fournisseur la cession de sa créance professionnelle (loi Dailly) est inopposable au cessionnaire

Décision	CASS COMM.	21/11/2000	Rejet
antérieure	CA COLMAR	29/04/1997	

Parties BANQUE SCALBERT DUPONT / SA CLEMESY

Publication

3° qu'en présence d'une clause subordonnant la cession de créance à l'autorisation du débiteur cédé, la banque cessionnaire, qui réclame le paiement du titre cédé, a pour obligation de rapporter la preuve que les conditions requises pour ouvrir droit au paiement sont réunies ; qu'en estimant néanmoins qu'il appartenait à ce débiteur cédé, d'établir que la clause subordonnant la cession de créance à son autorisation faute de quoi ledit débiteur cédé ne devait se libérer qu'entre les mains de son créancier initial, la société Sepi était opposable à la banque Scalbert Dupont, la cour d'appel a renversé la charge de la preuve et violé l'article 1315 du Code civil ;

Mais attendu qu'après avoir décidé, à juste titre, que la banque Scalbert Dupont, cessionnaire de la créance née du contrat souscrit entre la société Clemessy et la société Sepi, n'était pas partie à ce contrat, la cour d'appel en a déduit à bon droit que la banque cessionnaire n'était pas engagée par la clause d'agrément y figurant sauf si elle l'avait acceptée, ce que la société Clemessy n'établissait pas ; qu'ainsi, sans inverser la charge de la preuve, les juges du fond ont fait une exacte application des textes susvisés ; que le moyen n'est fondé en aucune de ses branches ;

Commentaire

> Les syndics de copropriété sont parfois confrontés aux difficultés résultant de la cession par un fournisseur ou un entrepreneur de sa créance dans les conditions prévues par la loi Dailly. Comme d'autres clients ou maîtres d'ouvrage, ils insèrent dans les marchés une clause interdisant ce genre de cession sans leur accord préalable.

> Pour les fournisseurs la cession Dailly présente l'avantage de permettre la mobilisation de leurs créances. Pour les syndics elle présente l'inconvénient d'interdire tout aménagement des paiements. De plus le recours à la cession Dailly annonce souvent des difficultés financières de l'entreprise et une éventuelle interruption du chantier.

> En l'espèce la Cour de cassation écarte l'opposabilité de la clause interdisant la cession à la banque cessionnaire. Elle note que le cessionnaire n'est pas partie au contrat initial, d'où l'inopposabilité de l'une de ses clauses.

> Elle prend ainsi à contre-pied la Cour d'appel de Paris qui avait admis la solution contraire par un arrêt du 26/01/1996 (Daloz affaires 1996 352)

> On peut pourtant prétendre que les caractères de la créance sont définis par le contrat initial et qu'il est concevable d'imposer à la banque de vérifier la consistance de la créance et ses modalités.

Mais en matière d'affacturage le régime juridique précise que la transmission de créance a lieu "nonobstant toute



CONCIERGE

6066



Décision	CASS SOC	27/03/2001	Cassation
antérieure	CA LYON	11/06/1998	

Parties	SDC 4 RUE COMMANDANT FAURAX / DUBREUIL
Publication	BICC 2001 537 n° 629

1° Si l'article L. 122-45 du Code du travail qui fait interdiction de licencier un salarié notamment en raison de son état de santé ou de son handicap, sauf inaptitude constatée par le médecin du Travail dans le cadre du titre IV du livre II de ce même Code, ne s'oppose pas à son licenciement motivé, non par l'état de santé du salarié, mais par la situation objective de l'entreprise dont le fonctionnement est perturbé par l'absence prolongée ou les absences répétées de l'intéressé, celui-ci ne peut toutefois être licencié que si ces perturbations entraînent la nécessité pour l'employeur de procéder à son remplacement définitif.

2° Le contrat de travail ne peut faire obstacle à l'application d'un usage plus favorable au salarié.

3° La clause d'un règlement de copropriété prévoyant que le concierge affecté à l'ensemble immobilier sera logé gratuitement par les copropriétaires dans les locaux établis à cet effet, emporte engagement unilatéral des copropriétaires de loger gratuitement le concierge, qui peut se prévaloir de cet engagement.

Commentaire



6223
aa

CONCIERGE ET SALARIÉS DU SYNDICAT
ASTREINTE DE NUIT RÉSIDENCE RETRAITE
OBLIGATION DE RÉPONDRE A TOUT MOMENT AUX COPROPRIÉTAIRES
LIBERTÉ DE VAQUER A SES OCCUPATIONS (NON) SIMPLE ASTREINTE (NON)



Dans une résidence retraite, le travail de nuit d'un salarié tenu à des interventions à tout moment sur les sollicitations des occupants n'est pas soumis à une simple astreinte

Décision

antérieure

CASS SOC	18/12/2001	Cassation
CA VERSAILLES	29/10/1998	

Parties SDC HESPÉRIDES SAINT GERMAIN / SALESSE

Publication

Les syndicats de copropriétaires, lorsqu'ils emploient des salariés, sont soumis aux dispositions du livre II du Code du travail relatives à la réglementation du travail.

Ne tire pas les conséquences légales de ses constatations d'où il résultait que le salarié effectuait pendant ses heures de travail nocturne un travail effectif et non une simple astreinte, la cour d'appel qui relève que le salarié devait être présent sur le lieu de son travail et disponible pour intervenir à tout moment pour répondre aux sollicitations des copropriétaires, sans pouvoir vaquer librement à des occupations personnelles

Commentaire

> Le régime des salariés de syndicats de copropriétaires présente des particularités notables lorsqu'il s'agit de résidences retraite soumises au régime de la copropriété.

> Si leur statut justifie des dérogations justifiées par la destination de l'immeuble et l'objet de l'activité de la résidence, on ne saurait par contre assimiler à une simple astreinte un travail de nuit qui exige des interventions à tout moment sur les sollicitations des occupants. On ne peut donc qu'approuver la solution.



6224
aa

CONCIERGE ET SALARIÉS DU SYNDICAT
REPOS DOMINICAL DÉROGATIONS RÉSIDENCE RETRAITE
REPOS HEBDOMADAIRE PAR ROULEMENT POSSIBILITÉ (OUI)
APPLICATION ART. L 221-9 et R 221-4-1 C. TRAV. RECHERCHE NÉCESSAIRE



Dans une résidence retraite en copropriété le juge doit vérifier si les salariés peuvent être soumis au repos hebdomadaire par roulement en vertu des L. 221-9 et R. 221-4-1 du Code du travail

Décision	CASS SOC	18/12/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS	12/05/1998	

Parties SPGI / UNION RÉGIONALE FO

Publication

Il résulte des articles L. 221-9 et R. 221-4-1 du Code du travail que le repos hebdomadaire peut être accordé par roulement dans les établissements qui exercent, à titre principal, l'une des activités qu'ils énumèrent. Ne donne pas de base légale à sa décision la cour d'appel qui ne recherche pas si des syndicats de copropriétaires de résidences assurant à leurs habitants divers services pour lesquels ils emploient des salariés appelés à travailler le dimanche n'ont pas pour activité principale une activité de prestations de services et de soins impliquant une continuité dans le temps

Commentaire

- > Le régime des salariés de syndicats de copropriétaires présente des particularités notables lorsqu'il s'agit de résidences retraite soumises au régime de la copropriété (Voir par exemple fiche 6223)
- > Les nécessités attachées à la destination de résidence retraite peuvent justifier l'application des dérogations au repos dominical dans les conditions prévues par les art. L. 221-9 et R. 221-4-1 du Code du travail et la Juge doit en toute hypothèse effectuer la recherche nécessaire et justifier sa décision de ce chef.



2918

*

CONSEIL SYNDICAL
ACTION SYNDICALE
DÉLÉGATION AU CONSEIL SYNDICAL * VALIDITÉ (NON)
AUTORISATION AU SYNDIC NON DONNÉE * IRRECEVABILITÉ



Décision	CASS CIV 3	22/05/1990
antérieure	CA PARIS	25/11/1988

Parties	SDC BALCONS DU POINT DU JOUR / SCGPM	
Publication	RL 91 90	LOY COP AOUT 90
	IRC JANV 91	GP 90 2 PAN 136

que l'arr[^]t, qui énonce exactement que l'autorisation d'agir en justi ce doit [^]tre donnée au syndic, seul habilité ... représenter le syndi - cat, ce qui exclut qu'elle puisse [^]tre donnée au conseil syndical ..

Commentaire

L'assemblée avait donné tous pouvoirs au conseil syndical à l'effet de prendre toutes les décisions utiles dans les procédures. La rédaction était maladroite mais l'intention d'engager une procédure était manifeste. Ici encore un défendeur bénéficie de la rigueur inopportune de la Cour de Cassation.



1309

CONSEIL SYNDICAL
ATTRIBUTIONS
AUTORISATION D'EXERCER UNE PROFESSION LIBÉRALE
CLAUSE DU RÈGLEMENT VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	16/05/1986
antérieure	TGI CRETEIL 5	17/03/1982

Parties	SDC RESIDENCE LE HAMEAU / RUINY	
Publication	GP 86 2 452 NOTE BOUYEURE	RDI 4 86 501

Commentaire



2437
*

CONSEIL SYNDICAL
ATTRIBUTIONS
ACTION JUDICIAIRE (NON)



Décision CA PARIS 2 31/05/1969

Parties CABINET BAZIN / STE BUTTE MONCEAU
Publication AJPI 72 435 SOMM

Commentaire

Solution évidente.



CONSEIL SYNDICAL
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION DONNÉE PAR LE CONSEIL
VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 19/01/1990

Parties SDC 7 RUE DE LA STATION / SCI DE L'INDUSTRIE
Publication CIT KARILA ADM JANV 91

Commentaire



4108

**

CONSEIL SYNDICAL
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION AVEC MODALITÉS DÉFINIES PAR LE CS
AVIS DU CONSEIL NON JUSTIFIÉ RECEVABILITÉ (NON)



L'assemblée ayant donné au syndic l'autorisation d'ester et au conseil syndical délégation d'en définir les modalités, l'action est irrecevable en l'absence de l'avis du conseil

Décision CA PARIS 23 A 24/04/1990

Parties SDC RESIDENCE ISABELLE / STE COOPERER

Publication RDI JUIL 90 416

Commentaire

Le fossé s'élargit entre juristes et praticiens. Ceci étant, le conseil syndical doit être maintenu dans le cadre de sa mission, qui est d'ailleurs mal défini. L'autorisation d'agir doit être donnée au syndic qui doit ensuite être le seul dominus litis, sauf à rendre compte de ses diligences à l'assemblée. Cpr 22/05/90 Cass Civ 3 (2841)



4124

CONSEIL SYNDICAL
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION AVEC DÉLÉGATION AU CS (MISE AU POINT)
VALIDITÉ PLÉNIÈRE DE L'AUTORISATION INITIALE



Décision CASS CIV 3 20/03/1991

Parties SDC RESIDENCE DU MOULIN / STE SICRA
Publication DPGI BULL 169

La difficulté venait du fait que le délai de prescription de l'action syndicale avait expiré entre l'assemblée initiale et la suivante qui avait entériné la mise en forme " diligentée par le conseil."

Commentaire

De l'intérêt qu'il y a à ne pas formaliser dans le procès verbal d'une assemblée l'intervention prévue du conseil syndical qui doit demeurer dans son rôle de contrôle, de suggestion et d'information. La responsabilité d'une procédure doit demeurer à la charge des professionnels que sont l'avocat et le syndic.



4135

*

CONSEIL SYNDICAL
AUTORISATION D'ESTER
CONSEIL SYNDICAL (DÉLÉGATION AU) VALIDITÉ (NON)
AUTORISATION (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 16/10/1991
antérieure CA VERSAILLES 4 28/04/1989

Parties SDC 64 RUE ROUGET DE L'ISLE / SCI RESIDENCE LES DEUX COMMUNES
Publication D 92 341 N. GIVERDON LECHARNY LOY COP DEC 91

Commentaire

> En l'espèce la décision indiquait que le conseil syndical, en accord, avec le syndic choisirait la marche à suivre entre un référé et une action au fond contre les promoteurs dans le cadre de la garantie décennale. La Cour de Cassation juge qu'il ne peut s'agir d'une autorisation accordée au syndic.

> La résolution n'est clairement ni une autorisation au syndic ni une délégation de pouvoir au conseil syndical mais elle manifeste suffisamment l'intention du syndicat d'engager une procédure relative à des défauts de construction, contre les constructeurs, dans le cadre de la garantie décennale.

> Elle n'exclut pas l'intervention du syndic par une délégation exclusive au conseil syndicale, exemple que l'on trouve parfois. Elle pouvait donc être considérée comme suffisante pour conférer au syndic les qualités et pouvoirs nécessaires, sans risque de préjudice pour les copropriétaires, seuls bénéficiaires de la mesure légale de protection.



5194

CONSEIL SYNDICAL
COMPOSITION
INSUFFISANCE DU NOMBRE DES MEMBRES
INEXISTENCE



Décision CA PARIS 23 B 07/10/1994

Parties SDC RESIDENCE ARTOIS GESTION / SEFIM
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire



6115
aa

CONSEIL SYNDICAL
COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL DU SYNDICAT PRINCIPAL
MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ SYNDIC PRINCIPAL
REPRÉSENTANT D'UN SYNDICAT SECONDAIRE POSSIBILITÉ (OUI)



Un membre du conseil d'administration de la société syndic principal peut être désigné comme représentant d'un syndicat secondaire au conseil syndical du syndicat principal

Décision CASS CIV 3 14/01/1998 Rejet
antérieure CA VERSAILLES 14/12/1995

Parties SDC PPAL CHESNAY TRIANON / MARCHESSEAU
Publication LOY COP mars 1998 81

Commentaire

> Les demandeurs au pourvoi soutenaient avec une relative pertinence que le texte de l'article L 21 avait été conçu dans " la perspective depuis longtemps dépassée d'un syndic personne physique" et qu'il "entend qu'on ne peut participer, fut-ce indirectement à la gestion syndicale et être membre du conseil syndical, organe dont la mission essentielle est de contrôler la gestion du syndic".

> La Cour réplique que M. L. , membre du conseil d'administration de la SAIC, n'était ni un préposé de celle ci, ni tenu à son égard d'un lien quelconque de dépendance.

> Sans qu'il soit porté atteinte à la réputation de l'intéressé, on peut admettre d'une manière générale qu'il existe incontestablement un lien d'intérêt dans une telle hypothèse. On peut aussi admettre avec la cour d'appel et la Cour de Cassation que le texte est d'interprétation stricte et qu'il ne comporte pas ce genre d'incompatibilité.



5196

CONSEIL SYNDICAL
DÉCISION (ÉLABORATION)
MAJORITÉ DES MEMBRES



Décision CA PARIS 23 B 07/10/1994

Parties SDC RESIDENCE ARTOIS GESTION / SEFIM
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire

L'intérêt de la décision est lié à l'existence dans le RC de clauses précises relatives au fonctionnement du CS. C'est la première fois, semble-t-il qu'une décision judiciaire traite des modalités d'élaboration des décisions des conseils syndicaux.



5197

CONSEIL SYNDICAL
DÉCISION (ÉLABORATION)
CONSULTATION ÉCRITE
URGENCE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 07/10/1994

Parties SDC RESIDENCE ARTOIS GESTION / SEFIM
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire



4201
aa

CONSEIL SYNDICAL
DÉLÉGATION DE POUVOIR TRAVAUX DE TOITURE
ÉCHELLE EN MAUVAIS ÉTAT RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)
UTILISATION SANS PRÉCAUTION RESPONSABILITÉ PARTAGÉE (2/3 1/3)



Une échelle en mauvais état ayant été utilisée sans précaution, la responsabilité de l'accident survenu est partagée entre le syndicat (défaut d'entretien) et l'utilisateur (absence de précaution).

Décision	CA PARIS 8 A	25/03/1992	Confirmation
antérieure	TGI PARIS 5	02/05/1990	

Parties	SDC 14 RUE HUMBLLOT / CAPRANI	
Publication		ADM OCT 92 SOMM

Commentaire

L'activité de conseiller syndical présente certains dangers ! Il convient d'assurer les membres du conseil lorsqu'ils participent très activement à la gestion de l'immeuble. Encore ne doivent-ils pas sortir exagérément du cadre de leur mission.



3656

CONSEIL SYNDICAL
DÉLÉGATION DE POUVOIR ASSEMBLÉE ---> CONSEIL
AUTORISATION D'ESTER
VALIDITÉ (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 19 A

17/04/1991

30/11/1988

Parties

SDC 7 RUE JEAN BONNEFOIX / WINTERHUR

Publication

GP 92 2 SOMM 15 NOTE SOULEAU

Commentaire



CONSEIL SYNDICAL
DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
NOMINATION DU SYNDIC (NON)



Décision CA PARIS 23 02/06/1988

Parties SDC 21 RUE DE LA VARENNE / ALIN
Publication D 88 IR 204

Commentaire



5910
aa

CONSEIL SYNDICAL
DÉSIGNATION DES MEMBRES
CONSTITUTION INCOMPLÈTE EN PREMIÈRE ASSEMBLÉE
ASSEMBLÉE BIS POUR COMPLÉTER LE CONSEIL (OUI)



En cas de constitution incomplète du conseil syndical lors d'une première assemblée, la désignation de membres pour les postes non pourvus est, seule, soumise à une nouvelle assemblée.

Décision	CASS CIV 3	11/03/1998	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES	26/01/1996	

Parties SDC RÉSIDENCE DU BEL ÉBAT / LABY
Publication LOY COP mai 1998 141

Mais attendu que la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre les copropriétaires dans le détail de leur argumentation, a répondu à leurs conclusions en retenant, par motifs propres et adoptés, que le vote émis par l'assemblée du 30 juin 1993 ayant abouti à la désignation régulière à la majorité requise de dix membres de ce conseil, seuls les postes non pourvus, faute de majorité suffisante, relevaient d'une décision ultérieure d'une nouvelle assemblée générale convoquée à cet effet; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Commentaire

> L'assemblée doit désigner 13 membres du conseil syndical. En première assemblée 10 membres sont élus à la majorité requise (art L 25). Une seconde assemblée est convoquée pour compléter le par l'élection de 3 membres à la majorité réduite de l'article 24. Cette procédure est elle régulière ? Si le nombre des membres du conseil est impératif, ne doit on pas constater en fin de première assemblée n'est pas constitué ?

> M. Vigneron fait justement valoir que la position de la Cour de Cassation rejoint celle exprimée par une réponse ministérielle du 12 décembre 1991. Il n'en est pas moins vrai que la solution apporte un vice fondamental à la composition du conseil, les dix premiers membres ne manquant pas de se prévaloir d'une élection plus confortable que celle des trois suivants élus peut être par quelques copropriétaires dans un ensemble important.

> La règle de droit ne peut ignorer délibérément les réalités pratiques et l'on sait combien la pratique de la désignation judiciaire des membres du conseil demeure une simple virtualité.



CONSEIL SYNDICAL
DÉSIGNATION DES MEMBRES
CANDIDATURE PRÉALABLE NÉCESSITÉ (OUI)
ACQUIESCEMENT POSTÉRIEUR VALIDITÉ (NON)



L'assemblée ne peut désigner comme membre du conseil syndical une personne éligible sans qu'elle ait exprimé sa candidature. Un acquiescement postérieur à la désignation n'est pas valide.

Décision CA PARIS 23 B 26/10/2000

Parties /

Publication

Commentaire

> L'arrêt exprime une règle certainement conforme aux textes mais dont le strict respect rendrait impossible la constitution ou le renouvellement de nombreux conseils syndicaux.

> Le bon sens commande de faire un choix parmi des candidats. Quitte à pratiquer l'exégèse, on note que la désignation des conseillers est régie par l'alinéa 5 de l'art. 21 qui permet à l'assemblée de les désigner parmi les copropriétaires sans référence à la nécessité d'une candidature préalable. Dans l'alinéa 8, le mot "candidature" est au singulier. Nous sommes dans le cas où, au début de l'examen de la question du renouvellement des membres du conseil aucune candidature n'a été enregistrée. Si on doit en déduire qu'il convient alors de constater la non renouvellement "faute de candidature" et de passer à la question suivante, c'est pas certaines qu'il faut compter les conseils désignés irrégulièrement.

> Il en irait de même si l'acquiescement a posteriori d'un élu cédant "aux amicales pressions de la communauté" ne pouvait régulariser un défaut de candidature. Encore faut-il qu'il soit donné en cours d'assemblée par un élu effectivement présent.

> La motivation de l'arrêt n'en est pas moins conforme à la lecture du texte et il serait nécessaire de réaliser sans tarder une campagne de sensibilisation des syndics et copropriétaires à la nécessité de respecter les formes. Il est vrai que la rédaction prudente des procès verbaux permet de revêtir certaines pratiques syndicales du manteau blanc de la légalité.



6208
aa

CONSEIL SYNDICAL
DÉSIGNATION DES MEMBRES
DÉSIGNATION DU CONJOINT D'UN COPROPRIÉTAIRE
MANDAT DU COPROPRIÉTAIRE AUTORISANT SON CONJOINT NÉCESSITÉ (OUI)



L'assemblée ne peut désigner comme membre du conseil syndical le conjoint d'un copropriétaire non muni d'un mandat du copropriétaire l'autorisant à se porter candidat

Décision CA PARIS 23 B 26/10/2000

Parties /

Publication

Commentaire

> L'arrêt reprend sur ce point les éléments d'une réponse ministérielle du 05/03/1990 (Loy cop mai 1990 243) qui présente la singulière particularité de comporter une audacieuse extrapolation du texte de l'article L 21. Il est vrai que nous sommes par hypothèse en présence d'un conjoint non copropriétaire, ne pouvant participer à l'assemblée qu'en vertu d'un mandat de représentation spécifique. La nécessité d'un mandat exprès de l'époux copropriétaire pour la participation aux travaux du conseil est concevable mais on aurait aimé trouver les modalités d'application du texte dans le décret d'application plutôt que dans une simple réponse ministérielle. Notons que la loi elle-même traite le cas particulier de la représentation personnes morales. On pourrait prétendre que le législateur n'avait pas l'intention d'exiger de l'époux non copropriétaire la justification de sa qualité de "fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet". Voilà un point qui aurait pu être éclairci à l'occasion de l'une des "toilettes" du statut !

> L'auteur de la réponse ministérielle a légiféré plus encore en prévoyant le cas où l'époux copropriétaire révoquerait le mandat donné à son conjoint porté à la présidence du conseil syndical. Celui-ci devrait alors se démettre de ses fonctions de conseiller et de président. L'éventualité d'un divorce sans révocation du mandat n'est pas traitée.

> Il y a dans l'arrêt, qui exige par ailleurs la candidature préalable des membres élus du conseil (voir fiche 6207), une certaine logique. La désignation des membres du conseil syndical est soumise à un formalisme strict et, dans ce cadre, la constitution du dossier du conjoint s'inscrit parfaitement bien.



5626
aa

CONSEIL SYNDICAL
DÉSIGNATION JUDICIAIRE
CONSTITUTION EFFECTIVE DU CONSEIL
ACCEPTATION PAR DEUX MEMBRES DÉSIGNÉS SUR SEPT SUFFISANCE (OUI)



Décision	CA PARIS 1 G	13/01/1999
antérieure	CASS CIV 3	11/03/1998

Parties	SDC RÉSIDENCE DU BEL ÉBAT / LABY
Publication	LOY COP juin 1999 159

[La Cour d'appel Versailles, par arrêt du 21 janvier 1993 annulé la résolution de l'AG du 5 avril 1990 qui désignait les membres du conseil syndical. Par ordonnance du 15 mars 1993 le Président du TGI Versailles a désigné sept copropriétaires comme membres du conseil syndical jusqu'à ce que l'assemblée procède à leur nomination. Cette ordonnance a fait l'objet d'un recours qui a abouti à une ordonnance de référé du 29 juin 1993 rétractant l'ordonnance de nomination puis à un arrêt de la Cour d'appel Versailles du 7 Janvier 1994 qui a réformé l'ordonnance du 29 juin 1993 en sorte que l'ordonnance initiale du 15 mars 1993 a retrouvé plein effet. Or une assemblée générale a eu lieu le 30 mars 1993, au lendemain de l'ordonnance finalement réformée ! A cette date deux membres désignés judiciairement avaient accepté leur mission. Le syndicat prétend qu'à la date de l'assemblée il n'y avait pas conseil syndical]

Considérant que le syndicat des copropriétaires fait observer que l'acceptation des fonctions de membre du conseil syndical est une condition nécessaire qui n'aurait pas été respectée en l'espèce; que cependant sur sept membres désignés, deux d'entre eux, Messieurs Salin et Museux, demandeurs à la requête, avaient donné leur accord à leur désignation; qu'il doit être précisé que leur nomination ne peut être conditionnée par l'acceptation de tous les autres copropriétaires désignés en sorte que par ce double effet de leur nomination et de leur acceptation, ils deviennent membres du conseil syndical;

Commentaire

- > Cette résidence porte bien son nom !
- > L'arrêt de la Cour de Paris est rendu sur renvoi de la Cour de Cassation. Les aventures de la résidence mériteront d'autres commentaires mais, dès à présent, on aimerait connaître la clause du règlement de copropriété relative à la composition du conseil et au nombre minimum de ses membres.



CONSEIL SYNDICAL
DURÉE DES FONCTIONS
OBLIGATION DE FIXER LA DURÉE DU MANDAT (NON)



Décision TGI PARIS 28/02/1984

Parties SDC 33 RUE DE SEVRES / BOUAHNA
Publication ADM AOUT 84 39 (1e dec)

Commentaire



4997

CONSEIL SYNDICAL
INGÉRENCE DU CONSEIL SYNDICAL
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CA VERSAILLES 1 29/04/1993

Parties SDC IMMEUBLE X... / CABINET G

Publication ADM MAI 94 NOTE BOUYEURE

qu'... juste titre les premiers juges ont rappelé que quelle qu'ait pu être l'ingérence du conseil syndical dans la gestion de la copropriété; celle-ci ne pouvait dispenser le syndic d'exercer sous sa seule responsabilité, les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi

Commentaire

Cette décision a le mérite d'évoquer le problème posé par les interventions excessives du conseil syndical et la nécessité pour le syndic de s'en affranchir. C'est, dans la plupart des cas, au risque de perdre son mandat. C'est dans une telle hypothèse que les mandats de trois années présentent un réel intérêt.



6160
aaa

CONSEIL SYNDICAL
NOMINATION DU SYNDIC (NOUVEAU)
SÉLECTION D'UN CANDIDAT PAR LE CONSEIL SYNDICAL
VALIDITÉ DE LA NOMINATION (OUI)



La présentation d'un candidat syndic sélectionné par le conseil syndical laisse à tout copropriétaire la faculté d'en présenter un autre et ne préjudicie pas à la validité de la désignation.

Décision CA PARIS 23 B 06/09/2001

Parties SDC 73 AVENUE PHILIPPE-AUGUSTE / MARUANI

Publication LOY COP février 2002 46

Commentaire



5195

CONSEIL SYNDICAL
PROCÉDURES DE FONCTIONNEMENT
DÉTERMINATION PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OBLIGATION DE LES RESPECTER



Décision CA PARIS 23 B 07/10/1994

Parties SDC RESIDENCE ARTOIS GESTION / SEFIM
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire

L'interet de la décision est lié à l'existence dans le RC de clauses précises relatives au fonctionnement du CS.



2024

*

CONSEIL SYNDICAL
RESPONSABILITÉ
RÉVOCATION DU SYNDIC
FAUTE PROUVÉE * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision TGI NICE 15/12/1971

Parties SDC VILLA SERGE / DEROO
Publication GP 72 2 291 NOTE MORAND RL 73 110 SOMM
JCP 72 G II 17130

attendu que les membres du conseil syndical sont responsables individuellement ou collectivement des fautes commises dans l'exécution de leur mission ; que dans ces conditions D.. a un intérêt légitime ... à agir contre le conseil syndical dans la mesure certes où il rapporte- rait la preuve d'une faute de celui ci dans la révocation ...

Commentaire

La responsabilité du conseil syndical est rarement évoquée. Les cas de responsabilité sont pourtant nombreux notamment lorsqu'il s'agit de campagnes abusives menées contre le syndic en place.



4305

CONSEIL SYNDICAL
RESPONSABILITÉ
DÉFAUT DE CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 19/02/1991

Parties SDC ALLEE DES FUSAINS / CHOQUET
Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire

Le syndicat ne doit pas se borner à prendre des décisions mais doit é-lément veiller à leur exécution ponctuelle. C'est en fait la responsabilité du conseil syndical qui est ainsi mise en cause. Mais les membres du conseil n'étaient pas assignés.



CONTRIBUTION AUX CHARGES

25



Décision	CA NANCY 1	29/01/1980
antérieure	TGI NANCY	26/08/1975
Parties	SDC 130 AV VICTOR HUGO / TORDJMANN	
Publication	Inédit	

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

272



Décision

TGI PARIS

06/03/1976

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

290



Décision

CA PARIS

30/01/1979

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

622



Décision

CA PARIS 23 A

07/01/1985

Parties /

Publication INF IMM JUL 85 8

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

1349



Décision

CA PARIS

06/12/1979

Parties

/

Publication

D 80 IR 211

IRC 89 164

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2252



Décision

CASS CIV 3

06/12/1989

Parties SDC 48 RUE SAINT GEORGES / CODINA

Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2501



Décision

CASS CIV 3

10/10/1972

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2520



Décision

CA ROUEN

29/05/1973

Parties /

Publication D 73 IR 156

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2535



Décision

CA PARIS

12/07/1971

Parties

/

Publication

GP 75 2 652

D 71 698

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2744



Décision

CA PARIS 23 A

08/06/1979

Parties

/

Publication

D 80 IR 447 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2848



Décision

CA PARIS 23 B

16/02/1983

Parties

/

Publication

D 83 IR 338 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2851



Décision

CASS CIV 3

08/06/1983

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2855



Décision

CA PARIS 23 A

08/11/1983

Parties

/

Publication

D 84 IR 383 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

2980



Décision

CA PARIS 23 B

19/06/1985

Parties

/

Publication

D 85 IR 427 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

3263



Décision CASS CIV 3 04/01/1990
antérieure CA PARIS 04/03/1988

Parties SEKLER / SCI ETOILE CONSTRUCTION
Publication Inédit

Commentaire



3449

CONTRIBUTION AUX CHARGES



Décision

CASS CIV 3

24/10/1990

Parties SDC RESIDENCE LE GAI SOLEIL / SCI LE VILLAGE FRANCAIS

Publication IRC 91 187 SOMM NOTE SIZAIRE

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

3521



Décision CASS CIV 3 05/12/1990
antérieure CA PARIS 23 A 16/01/1989

Parties SDC 17 RUE FRANCOEUR / STE MARCALMON
Publication RDI 91 103

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES

4780
**



Décision

CA VERSAILLES

27/04/1989

Parties /

Publication

RDI 89 390

Commentaire



16

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CASS CIV 3 19/11/1986

Parties SDC 100 BD PEREIRE / DE LUCA
Publication Inédit LOY COP MAI 87
ADM AOUT 87 NOTE GUILLOT JCP 88 II 21028 NOTE BLAISSE

Commentaire

Compte tenu de la jurisprudence de la Cour de Cassation, on peut se demander si l'imprescriptibilité de l'action n'est pas sous entendue. Voir sur ce point la note Guillot sous CA Versailles 1 1 11/04/1988 in ADM Nov. 89.



17

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 03/01/1980

Parties SDC 61 RUE LENINE / FORESTIER
Publication Inédit REP DEF 85 33636 119

Considérant que l'action en nullité [...] portant sur la répartition des charges constitue une action personnelle qui trouve son fondement dans la violation alléguée, par ladite clause de l'obligation prescrite par l'art 10 de ladite loi ; que cette action est bien dirigée par un copropriétaire ... l'encontre du syndicat

Commentaire



122

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
SYNDICAT DEMANDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/03/1988
antérieure CA RIOM 1 09/07/1986

Parties SDC RESIDENCE LES PRADETS / SCI CARLINA
Publication Inédit ADM OCT 88 SOMM NOTE GUILLOT

Le syndicat des copropriétaires peut, comme tout copropriétaire intéressé, demander ... tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales. A tout moment : cela signifie-t-il que la prescription trentenaire elle-même ne jouerait pas ?

Commentaire



253

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision	CA PARIS 23	15/06/1987
postérieure	CASS CIV 3	26/04/1989
Parties	SDC 17 AV GAMBETTA / SCI GAMBETTA CLEMENCEAU	
Publication	Inédit	D 87 IR 73

...cet art L 42 soumet selon ses propres termes ... la prescription ainsi prévue [10 ans] toutes les actions nées de l'application de la présente loi en visant dans leur ensemble les litiges procédant des dispositions de la loi du 10/07/65 en ce compris ceux se rapportant ... l'art L 43 en tant qu'il répute non écrite toute clause ...

Commentaire



279

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	05/07/1977
antérieure	TGI PARIS 8 2	28/11/1975

Parties	CIVRAIS / SCI RESID DE PICARDIE	
Publication	Inédit	RL 78 SOMM 512

qu'en effet dès lors qu'une nouvelle répartition doit se substituer ... l'ancienne, que ce soit ... l'occasion d'une demande en révision ou d'une demande en nullité, la cause en est la même, ... savoir l'illégalité de la répartition [...] et qu'elle doit avoir les mêmes effets c'est ... dire la substitution d'une nouvelle répartition ... l'ancienne

Commentaire

On avait émis l'hypothèse d'une application immédiate de la loi en cas de modification de la répartition par simple retranchement, le syndic étant tenu d'exempter les lots concernés de toute contribution dès l'entrée en vigueur du texte. Cette théorie est rejetée par l'arrêt ci dessus.



379

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
DÉLAI COURANT A COMPTER DE L'ACQUISITION DU LOT



Décision	CA PARIS 23 A	30/09/1985
antérieure	TGI PARIS	25/04/1984

Parties	SDC 65 RUE GANNERON / HISSARD
Publication	Inédit

Considérant que l'action personnelle entre propriétaires ou entre co propriétaires et le syndicat, sur le fondement de la L 10/07/65 trouve son fondement dans le règlement de copropriété et en peut exister qu'... compter de l'adhésion audit règlement, ... savoir la date d'acquisition du lot par le nouveau copropriétaire

Commentaire



502

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision	CASS CIV 3	20/10/1981	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES	20/11/1979	

Parties	SDC 17 RUE AMBROISE PARE / SANDJAKIAN		
Publication	Inédit		GP 82 1 PAN 103

L'arrêt admet à bon droit que la modification du règlement de copropriété fixant la nouvelle répartition des charges ne pouvant être décidée que par l'AG ou à défaut par justice, la nouvelle répartition ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date de la décision judiciaire qui l'a ordonnée

Commentaire

Qu'il s'agisse d'une modification judiciaire ou d'une modification par décision de l'assemblée générale, la solution est identique : la modification est dépourvue d'effet rétroactif. En conséquence les charges qui sont dues pour la période antérieure doivent être réglées.



662

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/06/1984
antérieure CA PARIS 24/09/1982

Parties SDC 96 AV PAUL DOUMER / RAJNA
Publication RL 84 379 NOTE BERTHAULT D 84 IR 386 NOTE GIVERDON

Mais attendu que l'action en nullité des clauses d'un règlement de copropriété non conformes aux dispositions de l'art L 10 n'est pas soumise ... la prescription decennale édictée par l'art L 42.

Commentaire



911

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	07/12/1988
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/09/1986

Parties	SDC 39 RUE DU SAHEL / SCI SOCIPLAF
Publication	DOC SCEI LOY COP FEV 89

que le délai de prescription applicable, s'agissant d'une nullité absolue d'ordre public, est le délai trentenaire de droit commun et qu'il ne peut commencer ... courir qu'... compter de la date de promulgation de la loi ...

Commentaire



912

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	07/12/1988
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/09/1986

Parties	SDC 39 RUE DU SAHEL / SCI SOCIPLAF
Publication	LOY COP FEV 89

Commentaire



944

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision	CASS CIV 3	16/03/1983
antérieure	CA PARIS	09/09/1981

Parties	SDC PLACE DU PANTHEON / SCI PANTHEON
Publication	RL 83 330

toute modification de la répartition des charges ne prenant effet qu'... compter de la décision définitive l'ayant ordonnée.

Commentaire

Il s'agissait d'une cave participant à des frais de chauffage, ascenseur, etc...



998

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
UTILITÉ NÉCESSITÉ D'UNE ABSENCE TOTALE D'UTILITÉ
ACTION EN RÉVISION SEULE RECEVABLE SI RÉPARTITION LÉSIONNAIRE



Décision CA LYON 1 05/12/1979

Parties SDC STENDHAL / GMF

Publication RL 80 210

GP 80 2 480 NOTE MORAND

D 80 IR 448 NOTE GIVERDON

AJPI 80 397 SOMM

L'action en nullité peut être admise en cas de méconnaissance absolue du critère légal. C'est seulement l'action en révision qui doit être retenue lorsque la répartition peut apparaître lésionnaire.

Commentaire



1001

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON) RETRANCHEMENT DES INDUS



Décision TGI BEAUVAIS 21/12/1979

Parties LENORMANT / SCI RESIDENCE DE LA TOUR
Publication RL 80 158 JCP 890 19434 OTE ATIAS
D 81 IR 215 NOTE GIVERDON AJPI 80 397 SOMM

Le tribunal a estimé qu'il avait la possibilité non seulement de constater la nullité de la répartition mais également d'édicter une nouvelle répartition (par millièmes après retranchement). On peut se demander si la demande ne portait pas sur des charges de conservation !

Commentaire



1090

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ANNULATION EFFECTIVE DE LA RÉPARTITION
POUVOIR DU JUGE D'ÉTABLIR LA RÉPARTITION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	13/06/1984
antérieure	CA PARIS	24/09/1982

Parties	SDC 96 AV PAUL DOUMER / RAJNA	
Publication	RL 84 379 NOTE BERTHAULT	D 84 IR 386 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi,alors que l'annulation qu'elle prononçait impliquait nécessairement le pouvoir d'établir le nouvel état de répartition des charges,la Cour a violé

Commentaire



1122
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	22/05/1979
antérieure	TGI PARIS 8 1	11/01/1978

Parties SDC 65 RUE DES HALLES / MORICE

Publication D 80 IR 241 NOTE GIVERDON

Commentaire



1192

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
DÉLAI PRÉFIX (NON)



Décision CA LYON 1 24/02/1983

Parties SDC RESIDENCE CHAVRIL / TARDY

Publication GP 84 1 SOMM 31

Commentaire



1243

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (NON) ACTION EN RÉVISION (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/03/1989
antérieure CA BESANCON 01/07/1987

Parties SDC RESIDENCE LE SAVOY / CHANEY
Publication RL 89 220 LOY COP MAI 89
ADM FEV 90 NOTE GUILLOT

que l'arr[^]t, qui retient que l'escalier, rangé dans les parties communes par le règlement de copropriété, n'est pas un élément d'équipement mais qu'il fait partie du gros oeuvre et constitue une partie essentielle de l'immeuble en déduit exactement que les charges en découlant relèvent de l'art. L 10-2

Commentaire

L'action en révision est régie par l'art L 12



1244

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	28/03/1989
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	12/06/1991
Parties	SDC 34 RUE SCHEFFER / STE PRIMISTERES	
Publication	LOY COP MAI 89	

La solution,contraire,en l'état,... celle de la Cour de Cassation est d'autant plus remarquable qu'il s'agissait de lots du rez de chaussée assujettis aux charges d'ascenseur.

Commentaire



1263

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	TGI PARIS 8 2	18/09/1986
postérieure	CA PARIS 23 B	07/12/1988
Parties	SDC 39 RUE DU SAHEL / SCI SOCIPLAF	
Publication	DOC SCEI	

[que l'action] ne met pas en oeuvre une nullité d'interet privé,com- le soutient le syndicat défendeur,mais tend en fait ... faire respec- ter un ordre public législatif exprès qui correspond exactement aux prévisions de l'art. 10 de cette loi

Commentaire



1266

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ANNULATION EFFECTIVE DE LA RÉPARTITION
OBLIGATION POUR LE SYNDICAT D'Y REMÉDIER



Décision	CA PARIS 23 B	24/09/1982
antérieure	TGI PARIS 8	05/07/1979
postérieure	CASS CIV 4	13/06/1984
Parties	SDC 96 AV PAUL DOUMER / RAJNA	
Publication	IRC 83 37	AJPI 84 79

En l'espèce les charges d'ascenseur étaient réparties au prorata des tantièmes généraux. Le Tribunal avait annulé la clause et désigné un expert. On consultera avec profit la note ... l'IRC.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 20/10/1982

Parties SDC 45/47 RUE DES VIGNES / GARCIA
Publication ADM MARS 83 NOTE GUILLOT
D 83 IR 465 NOTE GIVERDON

Commentaire



1448

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (NON) * ACTION EN RÉVISION (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/11/1986

Parties SDC RESIDENCE LE PLEIN CIEL / BISELLI
Publication ADM MAI 87 GP 87 1 PAN 25
RDI 87 276

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision TI NANTES 20/02/1974

Parties PARIS / MARCETEAU
Publication RL 75 310 SOMM GP GP 75 1 216

Commentaire



1590

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CASS CIV 3 26/04/1989
antérieure CA PARIS 15/06/1987

Parties SDC 17 AV GAMBETTA / SCI GAMBETTA CLEMENCEAU
Publication AJPI 89 630 ADM FEV 90 NOTE GUILLOT
IRC JANV 90 NOTE CAPOULADE GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU

qu'en statuant ainsi,alors que tout copropriétaire intéressé peut ... tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et faire établir u ne répartition des charges conforme ... ces dispositions,la Cour d'appel a violé le texte susvisé [art L 43]

Commentaire

Cette décision semble pencher vers la théorie de la perpétuité de l'action. Position normale selon M. Guillot, notamment : la clause n'existe pas. Il est donc possible à tout moment de faire constater cette inexistence. Position identique de M. Souleau. Or la clause a existé jusqu'au nouveau statut ! Elle ne peut donc être inexistante.



1821

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
APPLICATION IMMÉDIATE DU CRITÈRE DE L'UTILITÉ
LOT A REZ DE CHAUSSÉE ASCENSEUR



Décision CASS CIV 3 05/06/1970

Parties SDC 26 AV MARCEAU / LEFEVRE
Publication D 70 751 JCP 70 II 16537
AJPI 71 339 NOTE BOUYEURE RL 71 48

Commentaire



1834

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DIFFÉRENCE AVEC ACTION EN RÉVISION
APPLICATION RESTRICTIVE DE L'ART L 45 RECEVABILITÉ



Décision	CA PARIS	20/03/1971
antérieure	TGI PARIS	03/10/1969

Parties	SDC 74 RUE CONDORCET / CHEVALIER
Publication	RL 71 460 GP 71 1 391 D 71 SOMM 226 JCP 72 17123

L'action en nullité de la répartition est différente de l'action en révision et n'est pas concernée par le délai de l'art. L 45.

Commentaire

La position de TGI Paris 29/10/70 est écartée. La solution est conforme à celle de la Cour de Cassation 05/06/70.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 11/04/1988

Parties SDC 127 AV ARISTIDE BRIAND / STE ETS LEGRAND
Publication ADM NOV 89 NOTE GELINET D 88 IR 149

Commentaire



1895

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision CA PARIS 23 14/05/1985

postérieure CASS CIV 3 01/04/1987

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



2046

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 11/01/1990

Parties SDC 240 BD VOLTAIRE / STE DE DISTRIBUTION VOLTAIRE
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2048

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ANNULATION EFFECTIVE DE LA RÉPARTITION
POUVOIR DU JUGE D'ÉTABLIR LA RÉPARTITION (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 15/12/1989

Parties SDC 137 RUE LECOURBE / STE RIVA MALLET

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2049

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR LE JUGE
FRAIS D'ENTRETIEN DES ESCALIERS



Décision

CA PARIS 23 B

15/12/1989

Parties SDC 137 RUE LECOURBE / STE RIVA MALLET

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2244

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (NON) ACTION EN RÉVISION (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/11/1989
antérieure CA PARIS 24/11/1987

Parties SDC 19 RUE KELLER / ABECASSIS
Publication RL 90 197 SOMM RDI 88 140

que s'agissant de la répartition des charges [de conservation] ...ne dispose d'aucune action sur le fondement de l'art L 10, dès lors qu'u ne q. part du droit de propté des P. comm. a été affectée aux lots dont elle est titulaire .. l'erreur éventuellement commise dans l'éva luation de celles ci ne pouvant relever que de l'action en révision

Commentaire



2410
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



La constatation du caractère non écrit d'une clause du règlement relative à la répartition des charges n'a d'effet que pour l'avenir et prend effet à compter de la décision qui l'a ordonnée

Décision CASS CIV 3 03/05/1990
antérieure CA PARIS 23 B 01/07/1988

Parties SDC 143 RUE DES PYRÉNÉES / STE LES ALIZÉS
Publication IRC OCT 90 GP 90 2 PAN 137
LOY COP JUIL 90 AJPI 91 269

que lorsqu'une clause d'un règlement de copropriété relative à la répartition des charges est réputée non écrite, la modification du règlement de copropriété ne peut être décidée que par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision de justice, la nouvelle répartition ne pouvant valoir que pour l'avenir et prendre effet qu'à compter de la décision qui l'a ordonnée .

Commentaire

La solution doit désormais être considérée comme acquise. En effet il s'agissait ici d'un cas où le retranchement pur et simple pouvait être admis (impossibilité de desserte du lot par chauffage collectif).



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision TGI PARIS 07/01/1969

Parties /
Publication AJPI 69 640 NOTE BOUYEURE

Commentaire

2531
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
LÉSION SUPÉRIEURE AU QUART
RECEVABILITÉ (NON) ACTION EN RÉVISION PRESCRITE



Décision TGI PARIS 8 1 14/11/1973

Parties SDC 15 RUE DE LA POMPE / BLANCHARD

Publication AJPI 74 619 NOTE BOUYEURE

que l'art L 12, qui est également d'ordre public .. précise seulement dans le but évident de maintenir une certaine stabilité dans les rapports entre les copropriétaires, les conditions dans lesquelles les charges peuvent être révisées pour le cas où elles auraient été établies en infraction au dit art L 10

Commentaire

L'action en nullité n'est recevable que si des charges dont la répartition devrait être effectuée en fonction de l'utilité sont réparties en fonction d'un autre critère. Pratiquement on peut même limiter la recevabilité au cas où un lot participe à une catégorie de charges alors qu'il ne doit pas y participer du tout (Loi du tout ou rien).

2565
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CALCUL DES TANTIÈMES GÉNÉRAUX APPLICATION (OUI)
PRESCRIPTION BIENNALE (NON) DÉCENNALE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 09/01/1975

Parties SDC 3 RUE DULONG / GLANDIERES
Publication AJPI 75 412 NOTE BOUYEURE RTDC 75 572 NOTE GIVERDON

qu'il ressort de la seule lecture du règlement de copropriété que la quote part des parties communes afférentes ... chaque lot n'a pas été calculée selon les seules valeurs résultant de la situation des lots et que la participation aux charges générales communes n'est pas proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives ..

Commentaire

Le tribunal retient ici la possibilité d'une action en nullité, distincte de l'action en révision de la répartition en se fondant sur une violation certaine et flagrante des règles légales (Voir note Bouyeure in AJPI qui fait un parallèle avec TGI 8 1 14/11/73 Fiche 2586).



2566

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION BIENNALE (NON) DÉCENNALE (OUI)
CALCUL DES TANTIÈMES GÉNÉRAUX APPLICATION (OUI)



Décision TGI PARIS 8 09/01/1975

Parties SDC 3 RUE DULONG / GLANDIERES
Publication AJPI 75 412 NOTE BOUYEURE RTDC 75 572 NOTE GIVERDON

Commentaire



2586

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ANNULATION EFFECTIVE DE LA RÉPARTITION
POUVOIR DU JUGE D'ÉTABLIR LA RÉPARTITION (OUI)



Décision TGI BREST 09/12/1975

Parties SDC 44 BD GAMBETTA / LE DISCOUD
Publication AJPI 77 SOMM 209 D 76 SOMM 43
JCP 76 18472 NOTE GUILLOT

Commentaire



2702

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (NON) ACTION EN RÉVISION (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/03/1979
antérieure CA PARIS 23 B 30/06/1977

Parties SDC 11 RUE LESAGE / DONNET
Publication ADM AOUT 79 NOTE GUILLOT IRC 81 147
RL 79 380 NOTE VIATTE GP 79 2 SOMM 325

que s'agissant de charges relatives ... la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, c'est ... juste titre que la Cour d'appel énonce que D ne pouvait invoquer les dispositions de l'art L 10 sans soumettre aux conditions exigées par l'art L 12 pour l'exercice de l'action en révision.

Commentaire



2857

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ANNULATION EFFECTIVE DE LA RÉPARTITION
POUVOIR DU JUGE D'ÉTABLIR LA RÉPARTITION (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	30/11/1983
antérieure	TGI PARIS 8 1	15/06/1982

Parties	SDC 12 BD PORT ROYAL / ALAZARD
Publication	GP 84 1 108 NOTE MORAND

considérant que seule l'assemblée générale est compétente pour en décider, après avoir éventuellement désigné son propre technicien, et au cas où le texte ne prescrivait en pareil cas l'intervention judiciaire pour modifier la répartition ; qu'il n'y a pas lieu de faire droit ... la demande de désignation d'expert ...

Commentaire

Il y a controverse sur ce point. Voir en particulier fiche 1292.



2984

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision CA PARIS 23 B 29/05/1985

Parties /
Publication D 85 IR 427 NOTE GIVERDON

Commentaire



3165
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ANNULATION EFFECTIVE DE LA RÉPARTITION
POUVOIR DU JUGE D'ÉTABLIR LA RÉPARTITION (OUI)



Décision TGI PARIS 8 09/01/1975

Parties SDC 3 RUE DULONG / GLANDIERES
Publication AJPI 75 412 NOTE BOUYEURE RTDC 75 572 NOTE GIVERDON

attendu qu'une telle constatation exigeant qu'il soit recouru ... une nouvelle répartition il appartient au tribunal d'y procéder .

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision CA AIX 04/07/1967

Parties /
Publication IRC 68 78

Commentaire



3318

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision

TGI PARIS 8

21/03/1970

Parties SDC 12 RUE DE L'ETOILE / SCIORA

Publication AJPI 70 758

Commentaire



3319

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision

TGI PARIS

29/10/1970

Parties SDC 25 RUE DE LA TERRASSE / SAUVAGE

Publication RL 71 280 NOTE VIATTE AJPI 71 235

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision TGI NICE 13/12/1968

Parties /
Publication IRC 69 2

Commentaire



3322

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision CASS CIV 17/03/1971
antérieure CA PARIS 06/10/1969

Parties SDC 26 AV MARCEAU / STE HAUSER
Publication D 71 SOMM 133 GP 71 2 425

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision CA AIX 26/10/1971

Parties /
Publication ADM JUIN 72

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision TGI GRENOBLE 18/02/1972

Parties /
Publication ADM NOV 72

Commentaire



3423

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	24/09/1982
antérieure	TGI PARIS 8	05/07/1979
postérieure	CASS CIV 4	13/06/1984
Parties	SDC 96 AV PAUL DOUMER / RAJNA	
Publication	IRC 83 37	AJPI 84 79

s'agissant non d'une nullité d'intérêt privé mais d'un cas où la loi impérative réputée de plein droit inexistante la clause du règlement conventionnel de copropriété contraire ... ses dispositions d'ordre public, [...] le moyen tiré de la prescription décennale [...] est inopérant.

Commentaire

On notera que M. Rajna avait plaidé l'imprescriptibilité de l'action. La cour a précisé qu'elle optait pour la prescription trentenaire.



3424

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
IMPRESCRIPTIBILITÉ (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	24/09/1982
antérieure	TGI PARIS 8	05/07/1979
postérieure	CASS CIV 4	13/06/1984
Parties	SDC 96 AV PAUL DOUMER / RAJNA	
Publication	IRC 83 37	AJPI 84 79

s'agissant non d'une nullité d'intérêt privé mais d'un cas où la loi impérative réputée de plein droit inexistante la clause du règlement conventionnel de copropriété contraire ... ses dispositions d'ordre public, [...] le moyen tiré de la prescription décennale [...] est inopérant.

Commentaire

On notera que M. Rajna avait plaidé l'imprescriptibilité de l'action. La cour a précisé qu'elle optait pour la prescription trentenaire.



3856

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (OUI) * TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ INCHANGÉS



Décision CASS CIV 3 12/06/1991
antérieure CA PARIS 28/03/1989

Parties SDC 34 RUE SCHEFFER / DANTIN
Publication IRC 92 86 NOTE CAPOULADE RDI 91 379
GP 91 2 PAN 252 D 92 SOMME 135 NOTE CAPOULADE

l'arr[^]t énonce que la répartition des quote parts des droit de propriété étant définitive et intangible la modification de la répartitiondes charges ne saurait se faire par une modification des droits surles parties communes; qu'en statuant ainsi alors que les conclusions..tendaient ... faire établir un nouveau tableau de répartition

Commentaire

Les quote parts de propriété demeurent intangibles. La Cour Suprême consacre ainsi l'indépendance des quote parts de propriété et des quoteparts de charges générales. La solution est compatible avec une interprétation exégétique du texte. Elle entraîne le risque d'une révisionpériodique des échelles de répartition !



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (NON) * ACTION EN RÉVISION (OUI)



Décision	CA PARIS	24/11/1987
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	15/11/1989
Parties	SDC 19 RUE KELLER / ABEECASSIS	
Publication		RDI 88 140

Commentaire



4322
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHAUFFAGE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23

02/12/1992

31/05/1990

Parties

Publication

SDC 37 RUE SAINT SABIN / UNION DES MUTUELLES COGEREES

LOY COP FEV 93

Commentaire



4323

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
SYNDICAT DEMANDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA PARIS 19	12/11/1992
TGI PARIS 8 1	22/05/1991

Parties

SDC 11 RUE GIRAUDOUX / PERICHON

Publication

ADM JUIN 93 SOMM 44

LOY COP FEV 93

Commentaire

La situation est inusitée. On verrait mieux le syndicat adopter une autre répartition et défendre à une action en contestation de décision. Rien, néanmoins ne paraît interdire l'utilisation de ce stratagème.



4324

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (NON) * ACTION EN RÉVISION (OUI)



Décision CA PARIS 19 12/11/1992

Parties SDC 11 RUE GIRAUDOUX / PERICHON

Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

L'action en nullité de la répartition des charges de conservation est impossible. L'action en révision ne peut être envisagée que si la répartition n'est pas proportionnelle aux tantièmes généraux de propriété.



4325
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CALCUL DES TANTIÈMES GÉNÉRAUX APPLICATION (NON)



Décision CA PARIS 19 12/11/1992

Parties SDC 11 RUE GIRAUDOUX / PERICHON

Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

Il est habituellement admis que le calcul des tantièmes généraux déterminant les quote parts de parties communes est intangible. Reste à sa-voir si le système de répartition des charges lié à la répartition des quote parts des parties communes est lui même intangible. Sur ce point voir même arrêt 4443.



4395

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/01/1993

Parties SDC 57 AV GAMBETTA / GUERIN

Publication RL 93 167 SOMM LOY COP MARS 93
RDI 93 259

Commentaire

Maintien de la jurisprudence nouvelle résultant de l'arrêt du 12/06/91(3930). Ce dernier arrêt doit être considéré comme un arrêt de princi-pe.



4815

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ESCALIER
LOT RDC EXONÈRE (RC) VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

02/07/1993

Parties SDC 16 RUE BREY / DAURAY

Publication

RDI 93 539

LOY COP NOV 93

Commentaire



4907

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 19 B	12/02/1993
antérieure	TGI CRETEIL 5	28/03/1990

Parties	SDC 3 AVENUE DE LA PELOUSE / LORTAL
Publication	ADM DEC 93 53

Commentaire



4930
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
SYNDICAT DEMANDEUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/04/1993
antérieure	TGI NANTERRE	22/11/1991

Parties	SDC 403 RUE SALENGRO / PETITET CASSE
Publication	ADM FEV 94 67

Commentaire



5559
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHAUFFAGE LOT NON RACCORDE
CONTRIBUTION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 14/10/1986

Parties SDC 171 AV CHARLES DE GAULLE / STE BORAINAL
Publication RL 87 111

Considérant que le syndicat fait valoir qu'il ne réclame pas à la Sté Borainal le paiement de fournitures de combustible mais sa part des frais d'entretien des installations de chauffage, réputées parties communes par le règlement de copropriété.

Mais considérant que la Sté B. réplique justement qu'au regard des dispositions d'ordre public de l'art. L 10 lesdites installations ne sont pas des parties communes mais des éléments d'équipement commun dont les frais ne peuvent être répartis qu'en fonction de l'utilité qu'ils présentent pour chaque lot, et que ses locaux n'étant pas raccordés à l'installation de chauffage central collectif, elle n'a pas à participer aux frais d'entretien ou de fonctionnement de cet élément d'équipement commun

[...]

Considérant qu'il convient en définitive de faire droit à la demande de la société Borainal tendant à la nullité des clauses de règlement de copropriété en ce qu'elles mettent à sa charge une quote part des dépenses afférentes au fonctionnement d'un chauffage collectif sans utilité pour elle.

Considérant toutefois que cette nullité ne peut prendre effet qu'à dater du jour ou elle est prononcée judiciairement, soit à compter du présent arrêt; qu'en conséquence la Société Borainal se trouve tenue au paiement de la somme contestée quant à son montant de 22 921 francs outre intérêts ;

Commentaire



5823

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
RECEVABILITÉ (OUI) ERREUR MATÉRIELLE MANIFESTE DANS LE RÈGLEMENT



L'action en nullité de la répartition des charges peut concerner les charges de conservation dès lors que la preuve d'une erreur matérielle manifeste est rapportée.

Décision CA PARIS 23 B 02/03/2000

Parties SDC RESIDENCE SAINT CLEMENT / SNC STIM ILE DE FRANCE

Publication IRC novembre 2000 8

Commentaire



5935

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CLAUSE VISANT L'APPLICATION DES CRITÈRES LÉGAUX (ART L 10 et L 5)
EXPERTISE PROUVANT LA NON CONFORMITE PARTIELLE NULLITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 19 B	18/03/1999	Infirmer
antérieure	CA PARIS 19 B (expertise)	16/01/1998	

Parties SDC 46 RUE DE MIROMESNIL / MARCHAL-HANNES
Publication LOY COP octobre 1999 245

Cet arrêt fait suite à celui rendu le 16 janvier 1998 sur les principes généraux et statue après expertise

[Il est recommandé de prendre connaissance de la totalité de cet arrêt qui reprend les éléments importants de l'expertise diligentée. Elle aboutit aux conclusions suivantes :

4 lots caves totalisent 100/10000e dans le règlement et 35 selon l'expert
2 réserves en sous sol totalisent 191/10000e et 166 selon l'expert ou 328 si l'on tient compte de leur usage comme réserves des locaux commerciaux

2 lots commerciaux totalisent 3464/10000 et 847/10000 selon l'expert
10 lots chambres au 5e étage totalisent 998/10000e, et 507 selon l'expert

Le règlement de copropriété a été établi le 5 mai 1982. On ne sait s'il s'agit du règlement d'origine ou d'une mise en conformité d'un règlement ancien]

La Cour fait droit à la demande en nullité présentée par le demandeur

Commentaire

> Cette décision permet d'apprécier l'importance pratique de l'action prétorienne en nullité de la répartition des charges de conservation visées par l'article L 10. En vertu de la loi de 1965 ces charges sont réparties au prorata des quotes parts de parties communes attachées aux lots, calculées en fonction des valeurs relatives des parties privatives eu égard à la consistance, à la superficie et à la situation des lots, sans égard à leur utilisation. Le rejet de ce dernier critère, pris en compte sous l'ancien régime laissait présumer, pour les copropriétés antérieures des discordances auxquelles le Législateur n'avait pas voulu remédier, car il les connaissait parfaitement. L'action créée par la jurisprudence, qui n'est enfermée dans aucun délai, laisse donc subsister un fort potentiel contentieux.

> L'observations concernant les réserves laisse apparaître l'importance du coefficient propre à l'utilisation, soit en ce cas 166/327. Pour les locaux commerciaux on passe de 3464 /10000e à 847 !

> On doit rappeler que nous sommes à Paris rue de Miromesnil, mais aussi qu'en tous quartiers la valeur relative des parties privatives doit être appréciée en fonction du facteur temps et de l'évolution galopante des modes, des secteurs commerciaux, de la circulaire et du stationnement, facteurs qui sont maintenant appréhendés pour les estimations de valeur vénale ou locative.

> Il faut, en l'état, s'en tenir à la méditation, compte tenu de l'importance de la question posée. Mais, au fait, la nouvelle répartition adoptée pour cet immeuble ne pourra-t-elle être remise en cause dans trente ans ?



5939
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CLAUSE VISANT L'APPLICATION DES CRITÈRES LÉGAUX (ART L 10 et L 5)
VERIFICATION NECESSAIRE DE LA CONFORMITE EXPERTISE



Décision	CA PARIS 19 B	16/01/1998	Expertise
postérieure	CA PARIS 19 B	18/03/1999	Infirmation
Parties	SDC 46 RUE DE MIROMESNIL / MARCHAL-HANNS		
Publication	LOY COP juin 1998 170		

Commentaire



6009

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (NON)
IMPRESCRIPTIBILITÉ (OUI) CHARGES ART L 10 AL 2



L'action en nullité de la répartition des charges (art L 10 al. 2) est imprescriptible. Elle n'est pas affectée par la déchéance prévue par l'art. L 42 al. 2 si elle résulte d'une décision d'assemblée.

Décision CA PARIS 23 B 25/01/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> Cette décision est dans la ligne de l'arrêt de la Cour de Cassation du 9 mars 1988 et la solution doit être considérée, en l'état, comme une solution de droit positif.

> On a regretté l'existence, dans maints règlements de copropriété, de dispositions susceptibles d'être ainsi remises en cause. On peut se demander toutefois si les dispositions de la loi du 13 décembre 2000 (dite loi SRU) ne sont pas susceptibles de permettre, voire d'imposer la nécessaire remise en ordre des règlements de copropriété antérieurs à 1965, observation étant faite que certains syndicats se sont conformés, de fait, aux nouvelles dispositions sans, pour autant, que le règlement de copropriété ait été modifié. Le nouvel article L 49 impose l'adaptation des règlements de copropriété, dans un délai de cinq ans, aux modifications législatives postérieures à leur établissement. Il sera donc nécessaire, le cas échéant, d'insérer les dispositions de l'article L 10. On voit mal comment cette insertion pourrait être réalisée dans insertion corrélatrice d'une nouvelle grille de répartition conforme. Le problème est alors posé des modalités d'approbation de cette nouvelle grille par l'assemblée.



6037
aaaa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (OUI)



Décision

antérieure

La constatation du caractère non écrit d'une clause du règlement relative à la répartition des charges est celle de son inexistence. Son effet ne peut être fixé à la date de la décision qui l'a ordonnée.

CASS CIV 3	20/12/2000	Rejet
CA PARIS 23	12/05/1999	

Parties	SDC 90 / 94 AVENUE FELIX FAURE	/	CENTRE D'AFFAIRES FELIX FAURE
Publication	Loy cop mars 2001 74		JCP G 2001 IV 1331
	DPGI 2001 Bull 312 v° Règlement 91		

Mais, sur le second moyen

Vu l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965

Attendu que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 42 et 46 et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites ;

Attendu que pour condamner la société CAFF à payer au syndicat des copropriétaires la somme de 169 664,15 francs, représentant les charges de copropriété impayées au 31 mars 1997, sauf celles concernant l'eau, l'arrêt retient que la répartition des charges a été effectuée conformément au règlement de copropriété et que l'annulation de certaines clauses de ce règlement ne peut avoir d'effet qu'à compter de sa décision;

Qu'en statuant ainsi alors qu'une clause réputée non écrite est censée n'avoir jamais existé, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> Cette décision constitue un inattendu revirement de jurisprudence. Rappelons les termes de l'arrêt du 03/05/1990 (SDC 143 rue des Pyrénées) :

“ que lorsqu'une clause d'un règlement de copropriété relative à la répartition des charges est réputée non écrite, la modification du règlement de copropriété ne peut être décidée que par l'assemblée générale ou, à défaut, par décision de justice, la nouvelle répartition ne pouvant valoir que pour l'avenir et prendre effet qu'à compter de la décision qui l'a ordonnée .:”



3724

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
IMPRESCRIPTIBILITÉ (OUI) CHARGES ART L 10



Décision CASS CIV 3 12/06/1991
antérieure CA PARIS 28/03/1989

Parties SDC 34 RUE SCHEFFER / DANTIN
Publication IRC 92 86 NOTE CAPOULADE RDI 91 379
GP 91 2 PAN 252 D 92 SOMM 135 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi, alors que tout copropriétaire intéressé peut, à tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et faire établir une répartition des charges conforme à ces disposition, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

La solution de l'imprescriptibilité de l'action tendant à faire constater la contradiction d'un système de répartition avec les dispositions de l'art L 10 est maintenant solidement établie. M. Atias avait écrit : l'art L 43 évince l'art L 42. La stabilité nécessaire des syndicats n'en sera pas mieux assurée.



701

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
RÉVISION CORRÉLATIVE DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ
NÉCESSITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	02/02/1984
antérieure	TGI PARIS	21/04/1982

Parties	SDC 21 RUE DE SAUSSURE / ROGE
Publication	RDI 1984 347

Commentaire



18

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
OBLIGATION (NON)



Décision CASS CIV 3 03/01/1980

Parties SDC 19 RUE KELLER / ABECASSIS

Publication Inédit

La spécialisation par bâtiment des charges de conservation n'est pas rendue obligatoire par le statut. Les dispositions des anciens règlements ne prévoyant pas cette spécialisation demeurent en vigueur.

Commentaire



149

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 05/12/1984
antérieure TGI CRETEIL 19/01/1983

Parties SDC 61 RUE LENINE / FORESTIER
Publication Inédit REP DEF 85 33636 119

Commentaire



248

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision	CASS CIV 3	10/11/1987
antérieure	CA RENNES	19/12/1985

Parties	SDC RESIDENCE LA COURONNE / PHILIPPE
Publication	Inédit

Commentaire



334
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
LÉSION DU QUART
INTERPRÉTATION



Décision CASS CIV 3 05/12/1972

Parties PEYRATOUT / VEYRAT
Publication Inédit GP 73 1 PAN 17
JCP 73 17348

La cassation résulte d'une rédaction manifestement defectueuse de l'arr[^]t de la Cour d'Appel

Commentaire



335

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
OBLIGATION DE DISTINGUER ART 10 AL 1 ET AL 2



Décision	CASS CIV 3	04/01/1973
antérieure	CA PARIS	12/07/1971

Parties	SDC 77 RUE DE LA MOUZAIA / SALLES	
Publication	Inédit	AJPI 73 801

La Cour d'Appel avait omis de distinguer, ... l'occasion de la révision les charges réparties en fonction de l'utilité et les charges de con -servaion.

Commentaire



336

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CASS CIV 3 24/10/1972
antérieure CA PARIS 20/02/1971

Parties SDC 48 RUE JACOB / COURTOIS
Publication Inédit RL 73 102 NOTE VIATTE
JCP 73 17291 NOTE GUILLOT AJPI 73 802

que, l'art L 12 disposant que, si l'action en révision de la répartition des charges est reconnue fondée, le tribunal procède ... la nouvelle répartition des charges, c'est ... bon droit que la Cour d'appel a décidé que la révision des charges ... laquelle elle pourrait être amenée ... procéder, ...; n'aurait d'effet qu'... compter de la décision ..."; La Cour de Cassation tranche en faveur de la non rétroactivité de la"

Commentaire

décision de révision de répartition des charges. La solution doit être approuvée. La décision est constitutive de droit et la répartition ancienne doit être appliquée tant qu'elle n'a pas été définitivement modifiée. Quid en cas de confirmation d'un jugement modificatif ?



345

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉLAI D'EXERCICE POINT DE DÉPART
DATE DE DISSOLUTION DE LA SCI DE CONSTRUCTION



Décision CASS CIV 3 09/12/1980

Parties GARABEDIAN / DURAND SITTLER

Publication Inédit

Aucun retrait n'étant intervenu avant la dissolution,c'est ... cette da-te que le règlement de jouissance" est devenu un règlement de copro -"priété.

Commentaire



346

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CASS CIV 3 09/12/1980

Parties SDC LA PORTE DE COURCHEVEL / CLUB HOTEL COURCHEVEL

Publication Inédit

Commentaire



386

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PUBLICATION DE L'ASSIGNATION
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 08/12/1985

Parties /
Publication Inédit

Solution contestée par Sizaire (GP 86 2 Doctr 710 V 13), approuvée par Givord et Giverdon RDI 86 388). Il paraît opportun d'informer un acquéreur éventuel de la demande en cours.

Commentaire



482

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE
FIN DE NON RECEVOIR OPPOSABLE A TOUT MOMENT



Décision CASS CIV 3 02/06/1981
antérieure CA RIOM 14/01/1980

Parties BOREL / MEURIC

Publication Inédit D 82 IR 432 NOTE GIVERDON
GP 82 1 PAN 5

Le délai de cinq ans édicté par l'art. L 12 constitue une fin de non recevoir qui peut être proposée en tout état de cause .

Commentaire

A noter qu'il s'agit d'un délai préfix comme le délai de deux ans



503

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CASS CIV 3 16/07/1975

Parties SDC UNITE HABITAT LE CORBUSIER / BLANC
Publication Inédit GP 75 2 SOMM 224
RL 75 SOMM 504

il s'ensuit que la nouvelle répartition, qui remplace l'ancienne sans l'annuler ne peut prendre effet qu'à compter de la décision qui l'ordonne

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉLAI D'EXERCICE
DÉLAI PRÉFIX



Décision TGI BONNEVILLE 13/01/1982

Parties SDC RESIDENCE LE GRAND SOLEIL / ALTMANN
Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET



Décision CA PARIS 23 28/04/1982

Parties SDC 6 RUE MATHIS / HERY
Publication Inédit ADM OCT 84 ???

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 07/07/1982

Parties /
Publication Inédit ANN LOY 83 463

Commentaire



612

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
RÉVISION CORRÉLATIVE DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ
NON



Décision CA VERSAILLES 28/05/1985

Parties SOPEX /

Publication Inédit

Commentaire



1002

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CASS CIV 3 18/03/1974
antérieure CA PARIS 03/05/1972

Parties SDC RUE J P TIMBAUD / AMELINE
Publication RL 74 342 GP 74 1 SOMM 134

que l'art L 12 disposant que si l'action en révision [...] est recon nue fondée le tribunal procède ... une nouvelle répartition des char- ges,c'est ... bon droit que la Cour d'appel a décidé que la révision des charges ... laquelle elle pourrait être amenée ... procéder,après expertise,n'au rait d'effet qu'... compter de la décision qui l'ordonnerait

Commentaire



1195

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision

CASS CIV 3

15/03/1983

Parties

/

Publication

ADM FEV 84

Commentaire



1447

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1973
antérieure	CA PARIS	12/07/1971

Parties	SDC 77 RUE DE LA MOUZAIA / SALLES	
Publication	GP 73 1 284	AJPI 73 801

attendu qu'après avoir reconnu fondée la demande des epx S.. tendant ... la révision de la répartition des charges de l'immeuble,l'arr^t at taqué procède ... la nouvelle répartition des charges pour compter du jour de l'assignation ; qu'en statuant de la sorte la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

La Cour Suprême parait devoir maintenir sa jurisprudence sur ce point. Le jugement de révision est constitutif de droit.



1560

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE
POINT DE DÉPART : NAISSANCE DU SYNDICAT



Décision

TGI PARIS 8

28/01/1974

Parties

SDC RESIDENCE DES GLYCINES / DORE

Publication

RL 74 409 NOTE VIATTE

GP 74 1 331 NOTE MORAND

AJPI 74 703 NOTE BRUN

Commentaire



1564

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CA PARIS 03/05/1972

postérieure CASS CIV 3 (Conf) 18/03/1974

Parties SDC RUE J P TIMBAUD / AMELINE

Publication RL 72 536

La Cour se fonde sur les énonciations du texte mais également sur les difficultés de gestion qui seraient provoquées par l'effet rétroactif de la décision.

Commentaire

Compte tenu de la longueur des procédures, dans ce domaine, on voit mal en effet comment les syndics pourraient reprendre les comptes sur plusieurs années antérieures. En toute hypothèse il serait impossible de rectifier les comptes pour les lots vendus.



1822

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉLAI D'EXERCICE
DÉLAI ART L 45 S'AJOUTE A CELUI DE L'ART L 12



Décision	CA GRENOBLE	12/06/1970
antérieure	TGI GRENOBLE	25/04/1969

Parties	SARRAZIN / ABADIE	
Publication	GP 71 1 396 NOTE MORAND	RL 71 176
	AJPI 71 338 NOTE BOUYEURE	

Que si l'art L 45 a fixé pour la m[^]me action un délai de deux ans pour les copropriétés antérieures ... la date d'entrée en vigueur de la loi, il n'a manifestement pas entendu réduire le délai de cinq ans de l'art. 12 mais accorder un complément de délai aux copropriétaires anciens qui ne se trouveraient plus dans le délai de 5 ans ...

Commentaire

Preuve nouvelle, s'il en était besoin, de la rédaction imparfaite du nouveau texte. Les commentateurs sont perplexes et souhaitent une solution précise de la Cour de Cassation.



1931

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ERREUR MATÉRIELLE DU PROMOTEUR
RECEVABILITÉ (OUI) EXPERTISE



Décision TGI PARIS 8 22/11/1973

Parties SDC 8 RUE DE LA VEGA / DU TREMOLET

Publication GP 74 2 923 NOTE MORAND

Commentaire

On peut regretter que la note soit exclusivement consacrée au problème posé par le financement de l'expertise. La question importante ici nous paraît être l'erreur initiale du promoteur et le nombre des erreurs de ce type qui sont décelées dans les règlements de copropriété.



2010

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
ACTION DIRIGÉE CONTRE LE SEUL SYNDIC
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

05/12/1972

Parties PEYRATOUT / VEYRAT

Publication RL 73 337 NOTE VIATTE

GP 73 1 PAN 17

L'arrê't est peu clair. Le syndic était-il assigné es qualités de syndic ou en son nom propre ? Y avait-il lieu de mettre en cause les autres copropriétaires ? Sur ce dernier point la Cour de Cassation répond incontestablement par la négative.

Commentaire



2126

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
APPRÉCIATION DES CARACTÉRISTIQUES DU LOT
DATE D'ÉTABLISSEMENT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision	CA PARIS	18/05/1972
antérieure	TGI PARIS 2	27/01/1971

Parties	SDC 78 BD BARBES / LERMINE
Publication	RL 72 537 SOMM AJPI 73 1021 NOTE BOUYEURE

C'est ... la date d'établissement du R.C qu'il convient de se placer pour apprécier les caractéristiques du lot, sans tenir compte de modifications apportées ultérieurement aux frais du copropriétaire.

Commentaire



2469

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉLAI D'EXERCICE * POINT DE DÉPART
PROMULGATION DE LA LOI



Décision CA PARIS 2 19/03/1971

Parties SDC 79 RUE DE PATAY / NAZE
Publication GP 71 1 389 RL 71 517

Commentaire

Solution très certainement illogique. Certains commentateurs prétendent qu'il s'agit d'une manifestation d'hostilité à la possibilité de revenir sur les anciennes répartitions !



2508

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CA PARIS 2 12/05/1972

Parties SDC 4 RUE DUPONT DES LOGES / DOUMERG
Publication RL 72 478 SOMM AJPI 73 1021

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
COMPÉTENCE



Décision TI NIMES 04/06/1974

Parties /
Publication JCP 75 IV 6476

Commentaire

2561
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE SCI)
RECEVABILITÉ (OUI) TRANSPARENCE JURIDIQUE



Décision TGI PARIS 8 06/11/1974

Parties SDC 28 RUE JACQUES LOUVEL / RAFFALI
Publication GP 76 1 28 NOTE MORAND

que la notion de transparence, expressément mais non limitativement consacrée par la loi à propos de la participation des associés aux assemblées générales conduit à entendre largement la qualité de copropriétaire qui conditionne l'exercice de l'action en révision et à reconnaître aux associés qui sont des copropriétaires en puissance

Commentaire

Solution d'autant plus logique que la L 16/07/71 a institué également une procédure de révision de la répartition.



2584

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHAUFFAGE
DÉTERMINATION DE LA LÉSION



Décision TGI PARIS 8 24/05/1975

Parties HAZAN / SCI JEAN JAURES

Publication GP 77 1 SOMM 129

Le tribunal retient qu'il suffit de constater que deux lots semblables participent l'un pour 102 l'autre pour 72 tantièmes pour caractériser la lésion supérieure ... 25 %.

Commentaire



2828

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
SUPPRESSION D'UN TABLEAU RECTIFICATIF IRRÉGULIER
DÉLAI PRÉFIX INOPPOSABLE



Décision

TGI BONNEVILLE

13/01/1982

Parties

SDC RESIDENCE LE GRAND SOLEIL / ALTMANN

Publication

GP 82 2 SOMM 302 NOTE MORAND

Commentaire



2861
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PUBLICATION DE L'ASSIGNATION
NÉCESSITE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 06/02/1984

Parties /

Publication

D 84 IR 386 NOTE GIVERDON

Commentaire

Cette question figure parmi les nombreuses controverses du droit de la copropriété. Il paraît indispensable qu'un éventuel acquéreur soit tenu informé de ce genre d'action. Il est vrai que l'existence de l'action en cours doit être révélée par la note d'information préalable.



2930

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DIVISION DE LOT JUSTIFIANT LA RÉVISION
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	31/05/1990
antérieure	TGI VERSAILLES 1 1	10/06/1986

Parties	SDC RESIDENCE ARTOIS / SCI LES REVERSES
Publication	ADM AOÛT 90 SOMM

Commentaire



2933

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHANGEMENT D'AFFECTATION D'UN LOT
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	31/05/1990
antérieure	TGI VERSAILLES 1 1	10/06/1986

Parties	SDC RESIDENCE ARTOIS / SCI LES REVERSES
Publication	ADM AOÛT 90 SOMM

Commentaire



2987

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PUBLICATION DE L'ASSIGNATION
NÉCESSITE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 08/11/1985

Parties /

Publication RDI 86 388 D 86 IR 263

Commentaire



3132

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION (ACTION L 12 PRESCRITE)
RÉVISION DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ IMPOSSIBLE



Décision	CASS CIV 3	27/11/1990
antérieure	CA VERSAILLES 1	20/12/1988

Parties	SDC 4 AV P V COUTURIER / SCI CLAMART VICTOR HUGO
Publication	RL 91 407 GP 91 1 PAN 88

attendu qu'ayant relevé ... que la contestation de la S.C.I portait seulement sur le quantum des charges réclamées, la Cour d'appel en a exactement déduit qu'une telle demande était soumise aux conditions de délai de l'art L 12

Commentaire



3133

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION (ACTION L 12 PRESCRITE)
RÉVISION DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ IMPOSSIBLE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	20/12/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Conf)	27/11/1990
Parties	SDC 4 AV P V COUTURIER / SCI CLAMART VICTOR HUGO	
Publication	ADM AVRIL 90	

...la Cour ne pouvant, sans violer l'art 1134 C Civ porter atteinte au caractère intangible de l'attribution des tantièmes de copropriété afférents ... chaque lot, telle que fixé dans le règlement de copropriété .

Commentaire

La demande de la SCI visait bien entendu la grille de répartition des charges, au travers de celle des tantièmes de copropriété. Pour la répartition des charges, son action était prescrite. Elle tentait donc d'obtenir, audacieusement, la révision du calcul des tantièmes eux mêmes !



3315

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉLAI D'EXERCICE
ORDRE PUBLIC INTERDISANT LA PRESCRIPTION (NON)



Décision TGI PARIS 8 1 14/11/1973

Parties SDC 15 RUE DE LA POMPE / BLANCHARD

Publication AJPI 74 619 NOTE BOUYEURE

attendu enfin que c'est en vain que les époux B. invoquent le caractère d'ordre public de l'art L 10 qui s'opposait, selon eux, ... toute notion de prescription ."

Commentaire

Me Bouyeure qualifie justement d'action prétorienne l'action en nullité de la répartition, fondée sur les art L 10 et 43. Elle ne peut se substituer, après expiration des délais légaux, à l'action en révision organisée par l'art L 12. L'imprescriptibilité éventuelle ne pourrait donc s'appliquer qu'à une contribution totalement prohibée. On appliquerait alors une règle du tout ou rien.



4019
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DATE D'EFFET (EN CAS D'APPEL)
DATE DE LA DÉCISION DE PREMIÈRE INSTANCE



Décision	CASS CIV 3	23/04/1992
antérieure	CA CHAMBERY	25/09/1989

Parties	SDC GRANGE COULOU / CHOLLET	
Publication	LOY COP AOUT 92	GP 92 2 PAN 247

Commentaire

Le rejet de tout effet rétroactif était justifié par l'impossibilité matérielle évidente de rétablir les comptes, surtout si l'on tient compte des lenteurs involontaires mais réelles de la Justice. On voit mal, en particulier, comment pourraient être régularisés, en particulier les comptes après mutations !



4029

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PUBLICATION DE L'ASSIGNATION
NÉCESSITE (OUI) FIN DE NON RECEVOIR



L'assignation en révision de la répartition des charges doit faire l'objet d'une publicité foncière. Le défaut de publicité constitue une fin de non recevoir

Décision CA PARIS 23 16/06/1992

Parties SDC 112 RUE DE BELLEVILLE / MOATI

Publication LOY COP NOV 92
RDI 92 541 ADM MAI 93 SOMM 57

La solution est fondée sur l'art 30-5 du D. 04/01/55 sur la publicité foncière qui soumet la recevabilité des actions ayant pour objet la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droit résultant d'actes soumis à publicité.

Commentaire

L'argument tiré du défaut de publication est une fin de non recevoir qui peut être opposée en tout état de cause mais ne peut être relevée d'office par le juge. En ce qui concerne l'obligation de publier, M. Gi-verdon objecte utilement que le texte concerne les actes de mutation ou portant constitution de droits réels.



4218

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRÉSENTATION EN CAUSE D'APPEL
RECEVABILITÉ (NON) * DEMANDE NOUVELLE



Décision	CA PARIS 23 B	22/05/1979
antérieure	TGI PARIS 8 1	11/01/1978

Parties SDC 65 RUE DES HALLES / MORICE

Publication D 80 IR 241 NOTE GIVERDON

Commentaire



4485

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉLAI D'EXERCICE
ORDRE PUBLIC INTERDISANT LA PRESCRIPTION (NON)



Décision TGI PARIS 8 1 14/11/1973

Parties SDC 15 RUE DE LA POMPE / BLANCHARD

Publication AJPI 74 619 NOTE BOUYEURE

attendu enfin que c'est en vain que les époux B. invoquent le caractère d'ordre public de l'art L 10 qui s'opposait, selon eux, ... toute notion de prescription ."

Commentaire

Me Bouyeure qualifie justement d'action prétorienne l'action en nullité de la répartition, fondée sur les art L 10 et 43. Elle ne peut se substituer, après expiration des délais légaux, à l'action en révision organisée par l'art L 12. L'imprescriptibilité éventuelle ne pourrait donc s'appliquer qu'à une contribution totalement prohibée.



4545

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PUBLICATION DE L'ASSIGNATION
NÉCESSITE (OUI) * OFFICE DU JUGE (NON)



Décision CA PARIS 23 16/06/1992

Parties SDC 112 RUE DE BELLEVILLE / MOATI

Publication LOY COP NOV 92
RDI 92 541 ADM MAI 93 SOMM 57

La solution est fondée sur l'art 30-5 du D. 04/01/55 sur la publicité foncière qui soumet la recevabilité des actions ayant pour objet la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droit résultant d'actes soumis à publicité.

Commentaire

L'argument tiré du défaut de publication est une fin de non recevoir qui peut être opposée en tout état de cause mais ne peut être relevée d'office par le juge. En ce qui concerne l'obligation de publier, M. Gi-verdon objecte utilement que le texte concerne les actes de mutation ou portant constitution de droits réels.



4944
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES



Décision

CA LYON 6

26/05/1993

Parties

SDC RESIDENCE ESPACE / HALPERN

Publication

RL 94 108 SOMM

Commentaire



4945

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉCISION (AG) DEMANDANT L'HOMOLOGATION DU RAPPORT
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 01/06/1993

Parties SDC 57 AV GEORGES MANDEL / CHAMBAUDOIN
Publication RDI 93 540

si une nouvelle répartition de ces charges est imposée aux copropriétaires, ce n'est, en aucune manière, par l'effet de la délibération litigieuse mais parce qu'il en a été décidé ainsi par un jugement passé en force de chose jugée qui, par des motifs propres, ne faisant aucunement référence ... la délibération litigieuse, a homologué le rapport ...

Commentaire

L'assemblée avait décidé de ne pas interjeter appel du jugement homologuant, conformément à la demande du syndicat, le rapport d'expertise. Un copropriétaire avait contesté la décision demandant l'homologation du rapport.



5556

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PUBLICATION DE L'ASSIGNATION
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 27/05/1999

Parties SDC 7 RUE THEODULE RIBOT / SCI MINIFIKA
Publication LOY COP Fev 2000 53 JURISDATA 023204
IRC novembre 2000 8

Considérant qu'il convient seulement de souligner que l'action en révision d'un règlement de copropriété ne figure pas au rang de celles qui sont soumises à publicité en application des articles 28 1° et 4° et 30-5 du décret du 4 janvier 1955 sur la publicité foncière

Commentaire



3214

CONTRIBUTION AUX CHARGES
AGGRAVATION DES CHARGES (CLAUSE RC)
APPLICATION COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE (NON)
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision CA PARIS 21/01/1983

Parties /

Publication D 83 IR 338 NOTE GIVERDON

ADM FEV 84

Commentaire



4210

CONTRIBUTION AUX CHARGES
AGGRAVATION DES CHARGES (CLAUSE RC)
VELETTE DE LA CHANSON DÉGRADATIONS PAR DES FANS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	09/10/1979
antérieure	TGI PARIS 8 1	13/07/1977

Parties SDC 46 BD EXELMANS / PERRIN

Publication D 80 IR 237 NOTE GIVERDON

Commentaire



4211
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
AGGRAVATION DES CHARGES (CLAUSE RC)



Décision

CA PARIS

03/10/1977

Parties /

Publication

ADM JANV 78

Commentaire



4354

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
AGGRAVATION DES CHARGES (CLAUSE RC)
DÉCISION (AG) D'IMPUTATION PRIVATIVE (DÉGORGEMENT DE VIDE ORDURES)
DÉLAI DE CONTESTATION DÉLAI ART L 42 AL 2



Décision CA PARIS 8 24/09/1992

Parties SDC 12 RUE FERDINAND FLOCON / VICQUERY
Publication LOY COP JANV 93

Commentaire

Il s'agit en effet de la contestation d'une décision de l'assemblée d'imputer privativement une charge en vertu de la clause d'aggravation des charges. Le délai de contestation est celui concernant toute contestation de décision d'assemblée.



5251

CONTRIBUTION AUX CHARGES
AGGRAVATION DES CHARGES (CLAUSE RC)
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/03/1995
antérieure CA PARIS 23 05/03/1993

Parties SDC 4 HAMEAU BERANGER / CHOURAQUI
Publication RL 95 349 SOMM
LOY COP JUIN 95

Commentaire

Il convient de tenir compte des dispositions de la loi 09/07/91



5572
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
AGGRAVATION DES CHARGES (CLAUSE RC)
APPLICATION COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE (NON)
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



L'application de la clause d'aggravation des charges est subordonnée à une décision judiciaire constatant la faute du copropriétaire et l'aggravation des charges qui en résulte.

Décision	CASS CIV 3	26/01/2000	Rejet
postérieure	TI NICE	10/02/1998	
Parties	SDC LE MERMOZ / REYNES		
Publication	DPGI 292	LOY COP avril 2000 100	

Mais attendu qu'ayant relevé que la demande du syndicat des copropriétaires ne portait plus que sur les honoraires d'avocat placés au débit du compte particulier de Monsieur Reynes sur la base d'une clause d'aggravation des charges à la suite de procédures antérieures diligentées contre ce copropriétaire, le tribunal a exactement retenu que l'application de la clause invoquée supposait un comportement fautif du débiteur dont l'appréciation devait résulter d'une décision judiciaire et non d'une décision de l'assemblée..

Commentaire

> Il est acquis qu'à l'occasion d'une procédure de recouvrement les frais engagés par le syndicat ne peuvent être portés au débit du copropriétaire débiteur. Ils sont réglés par le syndicat et passés dans les charges mises en répartition. Elles peuvent justifier une demande fondée sur l'article 700 NCPC, voire l'allocation de dommages et intérêts.

> La clause d'aggravation des charges insérée dans le règlement de copropriété peut faciliter l'obtention de ces indemnités. Nous considérons qu'elle figure tacitement dans la régime statutaire de toute institution collective. Quoi qu'il en soit elle ne permet pas l'inscription directe de frais au débit du compte individuel.

> Une exception est constituée toutefois par les frais dont la réalisation est prévue par la loi pour l'exécution du recouvrement. Il en est ainsi des frais d'inscription hypothécaire. Mais la jurisprudence est incertaine en ce qui concerne les autres frais. Par ailleurs les dépens taxables et les intérêts peuvent être débités au copropriétaire. Cela est même indispensable pour passer les écritures comptables lors du règlement définitif. Mais le syndic s'appuie alors sur une décision de justice.

> L'imputation directe au copropriétaire est une pratique d'autant plus critiquable qu'elle indispose nombre de magistrats à l'encontre du syndicat demandeur. Il en résulte souvent le rejet des demandes accessoires du syndicat ou la minoration des indemnités accordées.

> L'aggravation des charges n'implique pas, à notre avis, un comportement fautif du débiteur. Elle peut résulter d'une situation de fait parfaitement normal mais néanmoins préjudiciable au syndicat, comme l'aggravation d'un risque assuré en raison de l'activité professionnelle du copropriétaire.



603

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ANTENNE DE TÉLÉVISION
UTILITÉ LOT NON BRANCHE
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1	12/07/1982
antérieure	TGI NANTERRE	02/02/1981
postérieure	CASS CIV 3	10/05/1984
Parties	SDC 57 RUE DE SEVRES / FROMENTEAU	
Publication	Inédit	ADM DEC 82
	RL 83 332 (2)	

Commentaire

La contribution aux charges résulte non de l'utilisation, mais de la mise à disposition. L'installation de l'antenne (colonne et antenne) doit être, selon nous, payée par tous les copropriétaires. Les frais de branchement individuel ne sont dus que par les utilisateurs effectifs. Quid d'un éventuel étalement décennal des contributions ?



1315

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ANTENNE DE TÉLÉVISION
UTILITÉ
RECHERCHE DE L'UTILITÉ NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	24/05/1989
antérieure	TI NIMES	03/02/1987

Parties	SDC RESIDENCE LES GARDIES / COMBEMALE	
Publication	RL 89 342	LOY COP JUIL 89
	ADM JUIL 90 SOMM NOTE GUILLOT	

qu'en statuant ainsi, sans rechercher de quelles circonstances matérielles et techniques pouvait résulter l'absence d'utilité de l'antenne collective pour les lots considérés, le jugement n'a pas donné de base légale à sa décision .

Commentaire

> S'il est nécessaire de caractériser l'utilité d'un équipement commun pour un lot pour déclarer son propriétaire tenu de contribuer aux charges relatives à cet équipement, la réciproque est également vraie. Le Juge doit donc caractériser l'absence d'utilité de l'équipement pour dispenser son propriétaire de toute contribution aux charges le concernant.



1987

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ANTENNE DE TÉLÉVISION
UTILITÉ
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Décision CA PARIS 10/11/1989

Parties SDC LES ARCADES / DUPUIS
Publication D 89 IR 312 LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire



2585

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ANTENNE DE TÉLÉVISION
UTILITÉ
POSSIBILITÉ ET RÉALITÉ DU BRANCHEMENT



Décision TGI PARIS 8 24/05/1975

Parties HAZAN / SCI JEAN JAURES

Publication GP 77 1 SOMM 129

Commentaire

Le bon sens commande de se référer seulement à la possibilité de branchement. Si 25 copropriétaires sur 30 demandent l'installation de l'antenne, va-t-on limiter la capacité de celle-ci à 25 branchements, pour écarter ensuite la possibilité de tout nouveau branchement ?



3546

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ANTENNE DE TÉLÉVISION
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) LOT BOUTIQUE



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



5081
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ANTENNE DE TÉLÉVISION
UTILITÉ OBJECTIVE ANTENNE COLLECTIVE PRÉVUE (RC)
EXISTENCE D'UNE ANTENNE INTÉRIEURE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 10/05/1994
antérieure TI TARASCON 13/01/1992

Parties SDC RESIDENCE LES GARDIES / COMBEMALE
Publication AJPI 95 593 NOTE GELINET LOY COP AOUT 94
RDI 94 488

qu'en statuant ainsi, sans rechercher de quelles circonstances matérielles et techniques pouvait résulter l'absence d'utilité objective de l'antenne collective pour le lot considéré, le tribunal qui n'a relevé que des circonstances de convenance personnelle, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

M. Capoulade (RDI) fait observer que le D 22/12/67 portant application de la L 02/07/66 prévoit la répartition des frais d'antenne par branchements. Est-elle applicable en matière de copropriété, du moins en ce qui concerne la répartition des frais ? La copropriétaire disposait-elle d'une antenne privative intérieure.



110
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ANTENNE DE TÉLÉVISION (REMPLACEMENT)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CA PARIS 23 B 10/03/1988

Parties SDC 6 RUE DES CLAMARTS / ISSARTEL
Publication Inédit

Commentaire

L'antenne paraît plutôt être un élément d'équipement commun d'utilité générale



1833

CONTRIBUTION AUX CHARGES
APPLICATION DU CRITÈRE DE L'UTILITÉ
APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI (OUI)
LOT A REZ DE CHAUSSÉE ASCENSEUR



Décision	CASS CIV	17/03/1971
antérieure	CA PARIS	06/10/1969

Parties	SDC 26 AV MARCEAU / STE HAUSER	
Publication	D 71 SOMM 133	GP 71 2 425

que toute clause d'un règlement de copropriété faisant peser sur les copropriétaires du rez de chaussée et des chambres de bonnes une partie des dépenses relatives à des ascenseurs inutiles pour leurs lots a été atteinte d'une nullité radicale le jour de l'entrée en vigueur de ladite loi

Commentaire

Solution logique compte tenu du texte.



8

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ LOT DU PREMIER ÉTAGE
RECHERCHE DE L'UTILITÉ NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	20/11/1985
antérieure	CA PAU	04/07/1984

Parties	SDC LES DAUPHINS AZUR / PERRIER	
Publication	Inédit	GP 80 2 PAN 340
	D 80 IR 447 NOTE GIVERDON	

Le Juge doit caractériser précisément l'utilité ou l'absence d'utilité de l'équipement dans sa décision.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ LOT DU REZ DE CHAUSSÉE
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON)



Décision TGI PARIS 28/10/1976

Parties SDC 42 RUE DE VARENNE / BERLOUIN
Publication Inédit D 77 IR 320
RTDC 77 579 NOTE GIVERDON

Commentaire



381

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ CHANGEMENT D'UTILISATION DU LOT
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION



Décision TGI PARIS 17/10/1975

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



458

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ LOT EN SOUS SOL
UTILITÉ (OUI) CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 21/10/1980

Parties SA JEAN BAZIN / STE MANUTAN
Publication Inédit

Commentaire



739

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES

ASCENSEUR

UTILITÉ LOT DU PREMIER ÉTAGE ACCÈS AUX CAVES ET GARAGES

UTILITÉ (OUI) CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 26/10/1983
antérieure CA AIX EN PROVENCE 19/11/1981

Parties SDC LE VENISE / FOUREAU

Publication RL 84 310 ADM NOV 84
GP 84 1 SOMM 74 NOTE SOULEAU D 84 313 NOTE SOULEAU

En l'espece la Cour d'Appel a caractérisé l'utilité de l'ascenseur qui permet d'accéder aux caves et aux garages.

Commentaire



1006

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ COEFFICIENT D'ÉTAGE



Décision TGI PARIS 2 14/11/1970

Parties SDC 43 AV CHARLES FLOQUET / SCI X...

Publication IRC 71 77

M. MARX a retenu a partir du 1e étage 0,8 1,1 1,4 1,6 1,8 Les estimations de MM. Morand et Peynet sont en général plus étalées

Commentaire



1474

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ LOT DU REZ DE CHAUSSÉE
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON)



Décision TI NANTES 20/02/1974

Parties PARIS / MARCETEAU
Publication RL 75 301 SOMM GP 75 1 216
RTDC 75 572 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR



Décision CA AIX 10/01/1972

Parties /
Publication D 72 SOMM 184 JCP 72 17180 NOTE DESIRY

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR



Décision CA PARIS 23 B 17/12/1982

Parties /
Publication D 83 IR 337 NOTE GIVERDON

Commentaire



3186

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ LOT CAVE DESSERVI
UTILITÉ (OUI) CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 26/11/1990

Parties SDC 15 AV DE MARINVILLE / NGUYEN

Publication LOY COP FEV 91

Commentaire

Solution évidente. On se demande comment une telle difficulté peut être encore portée devant la Cour de Cassation.



3623

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR
UTILITÉ LOT A REZ DE CHAUSSÉE PARKING DESSERVI
UTILITÉ (OUI) CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	20/03/1991
antérieure	CA TOULOUSE	17/04/1989

Parties	SDC RESIDENCE HAUTS DE BIARRITZ / COUDURIER
Publication	Inédit

Commentaire



1293
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR (REPLACEMENT)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (OUI)
APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI



Décision CASS CIV 3 17/03/1971

Parties SDC 26 AV MARCEAU / STE HAUSER
Publication RL 71 325 SOMM

Décision fondée sur l'entrée en vigueur immédiate de la loi.

Commentaire



5657

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ASCENSEUR DESSERVANT LE SOUS SOL
LOT DU REZ DE CHAUSSÉE (PRINCIPAL) UTILITÉ (NON)
LOT DU SOUS SOL (ACCESSOIRE) UTILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/06/1999 Rejet

Parties /
Publication RL janv 2000 36 note Remy

Commentaire



4850

CONTRIBUTION AUX CHARGES
AVANCE PERMANENTE DE TRÉSORERIE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
INCIDENCE DES DIFFÉRENTES RÉPARTITIONS (NON)



Décision CA PARIS 23 18/10/1993

Parties SDC 15 RUE MALEBRANCHE / SCOIONI
Publication LOY COP JANV 93

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
BÂTIMENTS MULTIPLES AVEC SYNDICATS SECONDAIRES
LOT D'UN BÂTIMENT A AVEC ACCÈS PAR UN BÂTIMENT B
CONTRIBUTION AUX CHARGES D'ASCENSEUR DU BÂTIMENT B



Décision CASS CIV 3 04/12/1991
antérieure CA PARIS 23 B 01/12/1989

Parties SDC 1 AV ST HONORE D'EYLAU / PHILBERT
Publication GP 92 1 PAN 105
LOY COP MARS 92 ADM NOV 92

Commentaire



4041

CONTRIBUTION AUX CHARGES
BÂTIMENTS MULTIPLES AVEC SYNDICATS SECONDAIRES
LOT D'UN BÂTIMENT A AVEC ACCÈS PAR UN BÂTIMENT B
CONTRIBUTION AUX CHARGES D'ASCENSEUR DU BÂTIMENT B



Dans un ensemble avec syndicats secondaires, le propriétaire d'un lot d'un bâtiment ayant accès par un autre bâtiment doit participer aux charges d'ascenseur de ce bâtiment

Décision	CA PARIS 23 B	01/12/1989
postérieure	CASS CIV 3	04/12/1991
Parties	SDC 1 AV ST HONORE D'EYLAU / PHILBERT	
Publication	LOY COP FEV 90	

Commentaire



3377

CONTRIBUTION AUX CHARGES
BOW WINDOW
PARTIE INTÉGRANTE DE LA FAÇADE
CHARGE COMMUNE



Décision TGI PARIS 8 07/07/1978

Parties SDC 29 AV DE LA MOTTE PIQUET / NUSSELBAUM

Publication Inédit

Commentaire



4026
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
BRANCHEMENT ÉLECTRIQUE D'UN LOT
UTILITÉ POUR LE LOT CONCERNE



Décision

CA PARIS 23

19/06/1992

Parties

SDC 39 RUE D'AMSTERDAM / STE SOFAD

Publication

LOY COP NOV 92

Commentaire



4078
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CENTRE SPORTIF A L'USAGE DES COPROPRIÉTAIRES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (OUI)
UTILITÉ OBJECTIVE POUR TOUS LES LOTS



Décision	CA VERSAILLES 1 1	16/04/1992
antérieure	TGI VERSAILLES 1 B	25/02/1991

Parties	JACQUET / SCI RESIDENCE PARC MONTAIGNE
Publication	ADM NOV 92
	RL 93 40 SOMM

Commentaire

L'arrêt retient que le centre sportif est mis à la disposition de tous les lots et qu'il n'y pas lieu de tenir compte de l'utilisation effective. Il évoque la pratique des associations d'utilisateurs mais constate qu'un tel système n'a pas été adopté.



802

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
CRITÈRE DE RÉPARTITION
VALEUR DU TERRAIN AVEC PONDÉRATIONS (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/07/1988
antérieure	CA PARIS	08/10/1986

Parties	SDC 93 AV GENERAL LECLERC / SCI NOUVEL ORLEANS 2	
Publication	RL 89 140	GP 88 2 PAN 263
	ADM MARS 89	

que pour [...] annuler les stipulations du règlement de copropriété, l'arrêt énonce que le règlement de copropriété répartit les charges contrairement aux dispositions d'ordre public de l' art L 5, puisqu'il n'est tenu compte que de la valeur du terrain même si par la suite sont appliqués des coefficients de pondération faisant référence à l'art L 5 ; qu'en statuant ainsi la Cour d'appel a violé

Commentaire



1264

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
LOCAL COMMERCIAL INDÉPENDANT
PARTICIPATION (OUI)



Décision	TGI PARIS 8 2	18/09/1986
postérieure	CA PARIS 23 B	07/12/1988
Parties	SDC 39 RUE DU SAHEL / SCI SOCIPLAF	
Publication	DOC SCEI	

La société Sociplaf contestait toute participation aux charges de net-toyage des parties communes, honoraires du syndic, assurances diversesde l'immeuble,etc....

Commentaire



1299
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
CRITÈRE DE RÉPARTITION
UTILISATION COMMERCIALE INDIFFÉRENTE



C'est à tort, pour l'établissement de la répartition des charges de conservation, de l'utilisation commerciale d'une partie privative

Décision CASS CIV 3 21/06/1977
antérieure CA BASTIA 16/12/1975

Parties CASTELLI POCHON / BERTRAND
Publication RL 78 163 GP 78 1 69 NOTE X (*)
D 78 IR 23 NOTE GIVERDON

que pour décider que lesdites charges seront réparties à raison de 536/1000 pour B... et 464/1000 pour C..., la Cour d'Appel, par référence au rapport d'expertise, a pris en considération l'utilisation commerciale des locaux ; qu'en statuant ainsi elle a violé ...

Commentaire

> La participation aux charges de conservation est calculée en fonction de la valeur relative de chaque lot, à la date de création de la copropriété, compte tenu de la consistance, de la superficie et de la situation sans égard à leur utilisation. C'est donc une valeur théorique, différente de la valeur vénale.

> La décision présente l'intérêt de concerner, comme cela est fréquent en Corse, une copropriété ancienne demeurée inorganisée. C'est à l'occasion de la création d'un règlement de copropriété que la problème de la répartition des charges a été posé.



1850

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
CRITÈRE DE RÉPARTITION
UTILISATION COMMERCIALE INDIFFÉRENTE



Décision	CA PARIS 2	12/07/1971
antérieure	TGI PARIS	13/04/1970

Parties	SDC 77 RUE MOUZAIA / SALLES
Publication	AJPI 71 762

que dans la clarté, comme dans le silence des textes, il n'est pas possible de faire une distinction entre la destination et l'utilisation qu'il convient de s'en tenir pour l'appréciation des valeurs relatives ... des critères objectifs relevant de la nature des choses, ... la structure physique des lots [...] sans égard ... leur utilisation

Commentaire

Cette solution paraît devoir être approuvée. Elle consacre le recours à des critères objectifs pour la détermination de la quote part de contribution aux charges en cas de lésion constatée.



4014
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION
CRITÈRE DE RÉPARTITION
TERRAIN NU CONSTRUCTIBILITE PRISE EN COMPTE



Décision CASS CIV 3 23/04/1992
antérieure CA CHAMBERY 25/09/1989

Parties SDC GRANGE COULOU / CHOLLET
Publication LOY COP AOUT 92 GP 92 2 PAN 247
ADM JANV 93 NOTE GUILLOT AJPI 94 293 NOTE LEBATTEUX

que la Cour d'appel a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant exactement que la valeur du lot ne devait pas s'apprécier comme étant un terrain nu, dès lors qu'il était destiné à la construction d'un bâtiment et en relevant que l'expert avait proposé comme élément de comparaison le lot NN à cause de l'égalité entre les surfaces

Commentaire

Le lot NN retenu comme élément de comparaison était un lot à usage commercial.

5421
aa**CONTRIBUTION AUX CHARGES**
CHARGES DE CONSERVATION
CRITÈRE DE RÉPARTITION
UTILISATION COMMERCIALE INDIFFÉRENTE**Décision** CASS CIV 3 11/01/1995
antérieure CA PARIS 19 12/11/1992Parties SDC 11 RUE JEAN GIRAUDOUX / PERICHON
Publication LOY COP AVRIL 95**Commentaire**

Il n'y a pas lieu de tenir compte de la destination du lot pour la détermination des tantièmes généraux. Ceux-ci doivent être maintenus pour ce qui est de la propriété des parties communes mais rectifiés pour ce qui est de la répartition des charges communes générales.



1452

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES SPÉCIALES A CERTAINS LOTS DÉFINIES PAR RC
EXONÉRATION DES CHARGES DE CONSERVATION (NON)
EXONÉRATION IMPLICITE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 10/07/1980

Parties SDC 184 RUE MARCEL HATMANN / PROCUREUR

Publication DS 80 IR 98

L'affectation ... certains lots de certaines catégories de charges avec une répartition particulière ne dispense pas ces lots de contribuer aux autres catégories de charges notamment les charges de conservation qui doivent peser sur tous les lots.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES SPÉCIALES A CERTAINS LOTS DÉFINIES PAR RC
EXONÉRATION DES CHARGES DE CONSERVATION (NON)
ABSENCE DE PRESTATION INDIFFÉRENTE



Décision CASS CIV 3 23/01/1991

Parties SDC RESIDENCE LE SURCOUF / TRAPET
Publication IRC 91 296 NOTE CAPOULADE

Commentaire



9

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
AUTORISATION D'INSTALLER UN CHAUFFAGE COMMUN
ANNULATION ULTÉRIEURE EFFETS



Décision	CASS CIV 3	11/01/1983
antérieure	CA PARIS	07/07/1981

Parties	SDC 30 AV BOSQUET / MORINEAU
Publication	Inédit

Commentaire



10

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : VOLUME CHAUFFÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/06/1984

Parties SDC RESIDENCE LE PLEIN CIEL / BISELLI
Publication Inédit GP 87 1 PAN 25

Commentaire



11
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : VOLUME CHAUFFE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	05/12/1984
antérieure	TGI CRETEIL	19/01/1983

Parties	SDC RESIDENCE LE PLEIN CIEL / BISELLI
Publication	Inédit GP 87 1 PAN 25

Commentaire



12

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
RECHERCHE DE L'UTILITÉ NÉCESSITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 1 07/10/1985

Parties SCI BAMA / CENTRE SOGAF

Publication

Inédit

RDI 86 103

JCP 85 G IV 361

ADM FEV 86 SOMM NOTE GUILLOT

La Cour de Cassation estime que l'arrêt critique n'a pas suffisamment caractérisé l'existence ou l'inexistence de l'utilité. La seule constatation- aux charges de chauffage est insuffisante.

Commentaire



13

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ



Décision TGI REIMS REF 03/04/1986

Parties SCI BAMA / CENTRE SOGAF

Publication Inédit
JCP 85 G IV 361 ADM FEV 86 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



14

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ RACCORDEMENT POSSIBLE
RECHERCHE DE L'UTILITÉ NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/01/1987

Parties SDC RESIDENCE LES PARALLELES / SCI RESID LES PARALLELES
Publication Inédit GP 85 1 PAN 43 NOTE SOULEAU

Commentaire



15

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ RACCORDEMENT POSSIBLE
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/11/1986

Parties SDC LE PATIO / BAUD

Publication Inédit ADM JUIN 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



109

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ CONVENANCE PERSONNELLE
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/04/1988
antérieure CA PARIS 29/10/1986

Parties SDC JARDINS D'AUBERVILLIERS / BOUCHERIE DE LA VILLETTE
Publication Inédit ADM OCT 88 SOMM NOTE GUILLOT
ADM OCT 88 GP 88 1 PAN 153

que l'arrê't constate que la Sté B... peut brancher ses locaux sur le chauffage collectif, qu'elle ne l'a pas fait par simple convenance personnelle et non parce que le chauffage n'est pas utile au lot en lui m^me .

Commentaire



127

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
DÉFAUT DE CONTESTATION MODIFICATION DÉFINITIVE



Décision CASS CIV 3 09/03/1988
antérieure CA RIOM 1 09/07/1986

Parties SDC RESIDENCE LES PRADETS / SCI CARLINA
Publication ADM OCT 88 SOMM NOTE GUILLOT
GP 88 1 PAN 121 D 89 143 NOTE ATIAS

La décision de modification du système de répartition des charges de chauffage, non contestée dans le délai de deux mois, devient définitive.

Commentaire



155

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
CONTRIBUTION (NON)



Décision

CASS CIV 3

11/05/1982

Parties

SDC RESIDENCE LE NEVADA / PIERUCCI

Publication

Inédit

D 83 IR 337 NOTE GIVERDON

Commentaire



288

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
PASSAGE DE CANALISATION CONTRIBUTION (NON)



Décision TGI PARIS 2 14/11/1970

Parties SDC 43 AV CHARLES FLOQUET / SCI X...

Publication Inédit

Commentaire



300

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
CONTRIBUTION (NON)



Décision TGI NICE 23/03/1981

Parties SDC HIPPOCAMPE / DURELLO

Publication Inédit D 82 IR 434 NOTE GIVERDON

Le lot n'était pas raccordé lors de l'acquisition et il n'existait aucune colonne susceptible de permettre le raccordement. Au surplus le local voisin, non raccordé, était exonéré de toute participation.

Commentaire



333

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : VOLUME CHAUFFE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 23/12/1980

Parties SDC LE LAFAYETTE / STERBOUL
Publication Inédit GP 81 1 SOMM 151

La répartition selon les surfaces de chauffe n'est pas équitable et enconformité avec le statut si les locaux sont disparates et affectés de coefficients de déperdition différents.

Commentaire



337

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : VOLUME CHAUFFE (OUI)



Décision CASS CIV 3 23/05/1978

Parties SDC RESIDENCE LES MEULIERES / MATHIEU
Publication Inédit GP 78 2 SOMM 350
D 78 IR 433 NOTE GIVERDON

L'utilité consiste ... fournir ... chaque lot, suivant sa destination, un confort thermique convenable et identique pour tous.

Commentaire



378

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
OPTION DE RACCORDEMENT AU CHAUFFAGE EXERCÉE
IRRÉVOCABILITÉ CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 26/10/1983
antérieure CA PARIS 08/10/1981

Parties SDC 1/3 RUE VINCENT COMPOINT / POUGET
Publication Inédit GP 84 PAN 73 NOTE SOULEAU
D 84 IR 386 NOTE GIVERDON

l'option accordée aux propriétaires des boutiques de se raccorder ou non ... l'installation collective de chauffage est devenue irrévocable après avoir été exercée au moment de l'achèvement de l'immeuble .

Commentaire



382

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
DÉBRANCHEMENT



Décision

CASS CIV

26/10/1983

Parties

SDC 1/3 RUE VINCENT COMPOINT / POUGET

Publication

D 84 IR 386 NOTE GIVERDON
GP 84 PAN 73 NOTE SOULEAU

Commentaire



403

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
INSTALLATION DE CHAUFFAGE INDIVIDUEL NON AUTORISÉE
MAINTIEN DE LA CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	13/05/1980
antérieure	TI METZ	09/08/1978

Parties	SDC RESIDENCE LA FONTAINE / LE GOFF	
Publication	Inédit	ADM NOV 80
	D 80 IR 448 NOTE GIVERDON	GP 80 2 PAN 441

Le copropriétaire s'étant désolidarisé sans autorisation d'une installation collective doit continuer ... payer sa quote part des charges de l'installation collective abandonnée par lui.

Commentaire



467

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : SUPERFICIE DES LOCAUX (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/11/1980

Parties SDC CENTRE COMM RALLYE / LEREEC
Publication Inédit ADM MAI 81
GP 81 1 PAN 94

en répartissant les charges selon la surface des locaux les copropriétaires avaient assuré un confort convenable et identique à l'intérieur des lots de l'ensemble immobilier

Commentaire



663

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
RECHERCHE DE L'UTILITÉ NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/06/1984

Parties SDC RESIDENCE LES PARALLELES / SCI RESID LES PARALLELES
Publication ADM MARS 1985 GP 85 1 PAN 43 NOTE SOULEAU

Commentaire



700

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
INSTALLATION DE CHAUFFAGE INDIVIDUEL
MODIFICATION DE RÉPARTITION UNANIMITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	06/02/1984
antérieure	TGI PARIS	08/12/1982
postérieure	CASS CIV 3	26/11/1985
Parties	SDC 21 RUE THEOD DE BANVILLE / HERNNBERGER	
Publication	RDI 84 349	

Réformation de la décision initiale. Tous les copropriétaires, sauf un avaient installé un chauffage individuel et prétendaient faire supporter au récalcitrant la totalité des charges de chauffage collectif.

Commentaire



728

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ RÉTABLISSEMENT DU RACCORDEMENT
FRAIS DE RACCORDEMENT A CHARGE DU SYNDICAT



Décision CA VERSAILLES 1 1 15/02/1988

Parties SDC 62 RUE MARCHERON / PRETE

Publication RL 88 333 SOMM

Le lot était désolidarisé de l'installation collective depuis 20 ans mais contribuait aux charges. La demande de raccordement avait été refusée. Le syndicat doit supporter les frais de raccordement.

Commentaire



805

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
CONTRIBUTION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 02/06/1988

Parties SDC 121 RUE DE BELLEVUE / MENDELMAN
Publication GP 88 2 SOMM 448

Commentaire



878

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
CONTRIBUTION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 14/10/1986

Parties SDC 171 AV CHARLES DE GAULLE / STE BORAINAL

Publication RL 87 111

Considérant que le syndicat fait valoir qu'il ne réclame pas à la Sté Borainal le paiement de fournitures de combustible mais sa part des frais d'entretien des installations de chauffage, réputées parties communes par le règlement de copropriété.

Mais considérant que la Sté B. réplique justement qu'au regard des dispositions d'ordre public de l'art. L 10 lesdites installations ne sont pas des parties communes mais des éléments d'équipement commun dont les frais ne peuvent être répartis qu'en fonction de l'utilité qu'ils présentent pour chaque lot, et que ses locaux n'étant pas raccordés à l'installation de chauffage central collectif, elle n'a pas à participer aux frais d'entretien ou de fonctionnement de cet élément d'équipement commun

Commentaire



941

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
PASSAGE DE CANALISATIONS CONTRIBUTION (NON)



Décision CASS CIV 3 01/03/1983
antérieure CA MONTPELLIER 14/05/1981

Parties SDC LE ST MARTIN / JEAN

Publication RL 83 280

D 83 IR 337 NOTE GIVERDON

La Cour de Cassation se borne ... relever que l'arrêt critiqué a souverainement constaté que le défaut d'installation prouvait l'absence d'utilité.

Commentaire



942

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
INSTALLATION DE CHAUFFAGE INDIVIDUEL
MODIFICATION DE RÉPARTITION MAJORITÉ ART 25



Décision	TGI PARIS 8 1	08/12/1982
postérieure	CA PARIS 23 B	06/02/1984
Parties	SDC 21 RUE THEOD DE BANVILLE / HERNBERGER	
Publication	RL 83 281 SOMM	GP 83 1 132 NOTE MORAND
	ADM AOÛT SEPT 83	

En cas d'installation de chauffages individuels autorisée par l'A G la modification de la répartition des charges n'exige pas l'unanimité.

Commentaire



1000

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
CONTRIBUTION (NON)



Décision CA LYON 1 19/12/1978

Parties SDC RESIDENCE LOUIS PHILIPPE / GAS

Publication RL 80 157 SOMM

L'arrê't paraît prévoir l'application du délai de prescription decennale dans une telle hypothèse.

Commentaire



1097

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT INOCCUPÉ
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/06/1979
antérieure CA MONTPELLIER 20/03/1978

Parties SDC RESIDENCE DU PALAIS / ZENENSKY
Publication RL 79 484 ADM FEV 80
GP 79 2 SOMM 503 D 80 IR 238 NOTE GIVERDON

Le propriétaire non occupant avait fait fermer les vannes des radiateurs. Il est néanmoins tenu de participer aux charges.

Commentaire



1238

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : TANTIÈMES GÉNÉRAUX (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 18/12/1987

Parties SDC 12 RUE GUY DE MAUPASSANT / FOUCAULT
Publication ADM FEV 89

Considérant que la répartition des charges de chauffage central, au prorata des millièmes de copropriété, si elle n'est pas la meilleure ou la plus juste des proportions, n'est pas pour autant contraire aux dispositions d'ordre public de l'art L 10 et qu'il n'y a donc pas lieu de déclarer réputée non écrite la clause 3 du Chapitre ...

Commentaire



1292

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
VALIDITÉ (OUI) CORRÉLATION ENTRE L'UTILITÉ ET LES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 08/02/1977
antérieure CA PARIS 25/04/1975

Parties SDC 194 RUE DE PARIS / SCHNEIDER
Publication RL 78 268 JCP 79 19068 NOTE ATIAS
RTDC 77 581

[que la Cour] a affirmé qu'il existait entre les millièmes de copropriété et l'importance des éléments d'équipement de chauffage un rapport tel qu'une répartition de leurs charges de fonctionnement, sur la base des dits millièmes, n'était pas contraire aux exigences de l' art. L 10 alinéa 1

Commentaire



1298

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDE
OBLIGATION DE CARACTÉRISER L'INUTILITÉ



Décision	CASS CIV 3	19/10/1977
antérieure	CA RIOM	08/06/1976

Parties	SDC RESIDENCE LE BOURGOGNE / CHATELLUX	
Publication	GP 78 1 30 NOTE MORAND	RL 78 SOMM 162
	D 78 73 NOTE GIVERDON	JCP 78 18894

qu'en statuant ainsi,sans préciser de quelles conditions materielles et techniques de l'installation effectuée pouvait résulter l'absence d'utilité du chauffage central collectif pour le lot appartenant ... C les juges du second degré,qui n'ont pas permis ... la Cour de Cassatio d'exercer son controle,n'ont pas donné de base légale ...

Commentaire

Cette décision est plus une semonce judiciaire qu'un enseignement pour les spécialistes de la copropriété. On peut toutefois en conclure qu'il est nécessaire de prouver l'impossibilité de tout raccordement. Il est évident que, dans ce cas,il y a absence d'utilité.



1401
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : SUPERFICIE DES LOCAUX (OUI)



Décision CA LYON 1 12/02/1976

Parties SDC RESIDENCE LE BELVEDERE / RENDU
Publication GP 77 1 303 D 73 SOMM 13
JCP 76 18437 NOTE GUILLOT RL 76 SOMM 222

qu'en ce qui concerne le chauffage l'utilité consiste à fournir un confort thermique convenable et identique à l'intérieur des locaux de l'ensemble; qu'en fonction de ce critère, et eu égard au fait que dans un immeuble collectif les locaux périphériques protègent les autres, la répartition doit s'effectuer..d'après la superficie du local

Commentaire

L'abandon du système des surfaces chauffantes est une innovation à saluer mais le critère exact est celui du volume chauffé, qui rejoint celui des superficies si les hauteurs sous plafonds sont identiques dans tous les locaux.



1797

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : VOLUME CHAUFFÉ (OUI)
SURFACE HABITABLE (OUI) = ÉQUIVALENCE



Décision TGI CRETEIL 5 26/09/1979

Parties SDC 15 AV DE LA SOURCE / JANY

Publication GP 80 1 320

Il y a identité de système de répartition entre le critère du volume chauffé et celui des surfaces habitables lorsque les hauteurs sous plafond des différents appartements sont quasiment identiques. Le critère du volume chauffé doit être retenu comme conforme ... la notion d'utilité visée par le statut de la copropriété.

Commentaire



1852

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE



Décision

CA PARIS 2

13/11/1971

Parties /

Publication ADM FEV 71

Commentaire



2045

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : PRÉDOMINANCE D'UN SYSTÈME (NON)



Décision CA PARIS 19 B 11/01/1990

Parties SDC 240 BD VOLTAIRE / STE DE DISTRIBUTION VOLTAIRE
Publication LOY COP MARS 90

Il suffit qu'un critère spécifique ait été utilisé sans que la Cour ait ... recherché lequel (!). Tous les critères sont valables et peuvent être combinés.

Commentaire

La suffisance de l'existence d'un critère particulier de répartition des charges de chauffage pour prouver la conformité du système de répartition avec les prescriptions légales ne paraît pas évidente.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT PARKING EXTÉRIEUR AU BÂTIMENT
CONTRIBUTION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 21/11/1989

Parties SDC RESIDENCE VIEUX CHATEAU / VIRON
Publication LOY COP FEV 90

Commentaire



2321

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT CAVE
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 21/11/1989

Parties SDC RESIDENCE VIEUX CHATEAU / VIRON
Publication LOY COP FEV 90

Commentaire

On admet parfois l'utilité du chauffage pour des lots cave ou parking dans la mesure où, même sans radiateur, une fonction anti-gel est assurée par les canalisations.



2322

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
DÉBRANCHEMENT
IMPOSSIBILITÉ SANS AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 23 B 24/11/1989

Parties SDC 30 RUE DE PASSY / SCI FAMILIALE PASSY
Publication LOY COP FEV 90

Commentaire

Solution conforme au bon sens. L'objet même de la copropriété immobilière est l'existence et l'utilisation d'équipements collectifs.



2323

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
INSTALLATION DE CHAUFFAGE INDIVIDUEL NON AUTORISÉE
MAINTIEN DE LA CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 24/11/1989

Parties STE FRANCK / SCI LES LIERRES

Publication LOY COP FEV 90

Commentaire



2555

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
CONTRIBUTION (NON)



Décision TGI PARIS 8 10/07/1974

Parties SDC 138 RUE DE COURCELLES / SABARSKY

Publication GP 74 2 921 NOTE MORAND

Le lot figurait, par suite d'une erreur manifeste, selon tribunal, dans le tableau de répartition, alors que les autres lots non raccordés, en étaient exclus.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ



Décision CA PARIS 23 B 02/10/1981

Parties /
Publication D 82 IR 434

Commentaire

3069
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
INSTALLATION DE CHAUFFAGE INDIVIDUEL
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE L 29/10/1974 APPLICATION (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	26/02/1987
antérieure	TGI PARIS 8	07/05/1985

Parties	SDC 130 AV VICTOR HUGO / TORDJMANN
Publication	D 87 IR 67

L'installation d'un chauffage individuel n'est pas un moyen de se mettre en conformité avec les vœux de la loi sur les économies d'énergie qui a pour but l'amélioration, en matière de copropriété, des systèmes de chauffage collectif.

Commentaire

Cette décision démontre l'ingéniosité des copropriétaires débiteurs. La solution adoptée doit être approuvée.



3901
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
CORRÉLATION ENTRE L'UTILITÉ ET LES TANTIÈMES RECHERCHE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 18/12/1991
antérieure CA PARIS 23 A 04/01/1989

Parties SDC 4 RUE HENRI MOISSAN / OLMER
Publication AJPI 92 784 GP 92 1 PAN 105
JCP 92 2 247 LOY COP MARS 92

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si, pour l'immeuble considéré, la répartition des charges de chauffage collectif était faite en fonction de l'utilité que ce service présentait à l'égard de chaque lot, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

La Cour avait retenu qu'au plan des principes il existe entre les mil-lièmes et l'importance des éléments de chauffage un rapport tel qu'une répartition au prorata des tantièmes était admissible. Il convenait au moins les préciser les raisons techniques qui militaient en faveur de ce raisonnement.



4320

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : SURFACE CHAUFFANTE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23

02/12/1992

31/05/1990

Parties

SDC 37 RUE SAINT SABIN / UNION DES MUTUELLES COGEREES

Publication

LOY COP FEV 93

Commentaire



4321
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
DÉBRANCHEMENT MAINTIEN DE LA CONTRIBUTION (OUI)
ENRICHISSEMENT SANS CAUSE DU SYNDICAT (NON)



Décision CASS CIV 3 02/12/1992
antérieure CA PARIS 23 31/05/1990

Parties SDC 37 RUE SAINT SABIN / UNION DES MUTUELLES COGEREES
Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

L'argumentation était d'autant moins bien fondée qu'il y a en l'espece une cause qui est l'existence de l'institutio elle même.



4624
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
DÉBRANCHEMENT TEMPORAIRE A L'ESSAI (DÉCISION AG)
ESSAI NON CONCLUANT RETOUR A LA RÉPARTITION



Décision CASS CIV 3 26/11/1985

Parties SDC RESIDENCE LA VALLEE VERTE / SCI LA GELINOTTE
Publication ADM JUIL 86 SOMM NOTE GUILLOT
RDI 1986 497

Commentaire

On trouve ici un exemple particulier de décision à effet temporaire. Il est évident que l'essai ayant été déclaré non concluant par une assemblée ultérieure, la décision initiale devait perdre toute efficacité. En l'espèce, le débranchement ne pouvait être considéré comme définitif.



4669

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : TANTIÈMES GÉNÉRAUX (RC) OU COMPTAGE
SYSTÈME DE COMPTAGE INADAPTÉ CRITÈRE APPLICABLE



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA AIX 08/01/1991

Parties SDC RESIDENCE LA PONSONNE / VOISIN
Publication RL 93 357 NOTE BOUYEURE LOY COP OCT 93
RDI 93 413 IRC 94 415 NOTE CAPOULADE

qu'ayant [...] constaté que le système de comptage mis en place était inadapté, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que le mode de répartition des frais de chauffage ... proportion des quotesparts de parties communes était celui qui répondait le mieux au critère de l'utilité objective prévue par la Loi.

Commentaire

Me BOUYEURE conteste l'admission pour les charges de chauffage d'un mode de répartition ne tenant pas compte de l'utilité. M. CAPOULADE doute de la compatibilité du comptage avec la notion d'utilité. On ne précise pas pourquoi le système de comptage était devenu suranné en l'es-pèce.



5022
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ
PASSAGE DE CANALISATIONS CONTRIBUTION (NON)



Décision CASS CIV 3 10/05/1994
antérieure CA PARIS 05/06/1992

Parties SDC 154 BD DE CHARONNE / SCI DU CARREFOUR CHARONNE
Publication ADM OCT 94 NOTE CAPOULADE

Commentaire

La Cour d'Appel, tenant compte du passage de canalisations chauffantes avait réduit la quote part figurant dans le règlement de copropriété. La solution était raisonnable puisqu'il existait une relative utilité?ici qualifiée d'utilité résiduelle ou fortuite.



5043

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
LOT NON RACCORDÉ RACCORDEMENT POSSIBLE
CONTRIBUTION (OUI) LIMITÉE AUX FRAIS FIXES



Décision CA PARIS 23 26/01/1994

Parties SCI DE LA POSTE / SCI MERIBEL II

Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire

Décision rendue sur avis de M. MORAND Expert judiciaire



5121
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : SURFACES DE CHAUFFE DÉFINITION (NON)
MAINTIEN DE LA QUOTE PART



Décision CA PARIS 23 06/07/1994

Parties SDC RESIDENCE PARIS CENTRE / GALERIES BARBES
Publication LOY COP DEC 94

Commentaire



5122
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
RELEVÉ DES SURFACES DE CHAUFFE NATURE
ÉLÉMENT CONSTITUTIF DU RC (NON)



Décision CA PARIS 23 06/07/1994

Parties SDC RESIDENCE PARIS CENTRE / GALERIES BARBES
Publication LOY COP DEC 94

Commentaire



5178
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
DÉBRANCHEMENT MAINTIEN DE LA CONTRIBUTION (OUI)



Décision

TGI PARIS 8

25/11/1994

Parties

SDC 198 RUE ST JACQUES / POLLET

Publication

LOY COP MARS 95

Commentaire

La décision présente un certain intérêt en raison des clauses très particulières figurant dans le RC.



5231
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : TANTIÈMES GÉNÉRAUX (OUI)
REGROUPEMENT DE LOTS INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 09/11/1994
antérieure CA AIX 30/06/1992

Parties SDC 14 RUE THEODORE DE BANVILL / LURAT
Publication ADM AVRIL 95 NOTE CAPOULADE RDI 95 155

qu'ayant [.] tenu compte de la solidarité thermique et des critères de construction et constaté l'absence d'augmentation du volume et de la surface chauffés, ainsi que de toute modification des surfaces de chauffe, la Cour d'appel a souverainement retenu que la répartition actuelle des charges de chauffage [.] était conforme au critère de l'utilité

Commentaire

En l'absence de toute clause spécifique du règlement, les charges de chauffage étaient réparties en fonction des tantièmes généraux.



5557

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE
CRITÈRE : SURFACES DE CHAUFFE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 27/05/1999

Parties SDC 7 RUE THEODULE RIBOT / SCI MINIFIKA
Publication LOY COP Fev 2000 53 JURISDATA 023204
IRC novembre 2000 8

Commentaire

> Les surfaces de chauffe installées sont calculées en fonction du type et de la dimension des radiateurs, et de tables établies par les constructeurs. Ce critère est retenu par M. Kerisel, expert, comme le plus équitable. Sur le plan théorique on peut partager cette opinion.

> Il présente l'inconvénient pratique de nécessiter des modifications de répartition lorsque des transformations intérieures sont effectuées avec modification des installations, dans des conditions souvent irrégulières.

> On doit préférer un critère plus stable : les volumes chauffés. Il est plus équitable si l'on admet qu'un lot ne doit pas être pénalisé par sa mauvaise exposition exigeant, à prestation égale, des surfaces chauffantes supérieures.

> Le recours aux tantièmes généraux est admis lorsque la répartition qui en résulte est sensiblement identique à celle d'un critère spécifique.



4668

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE D'UN GROUPE D'IMMEUBLES
RÉPARTITION ENTRE LES IMMEUBLES
VOLUME CHAUFFE (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA PARIS 19 08/03/1991

Parties SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / STE IMM 3 F
Publication IRC 94 418 NOTE CAPOULADE LOY COP OCT 93

qu'ayant relevé que le décompte effectué par la Sté 3 F avait été dressé par référence aux volumes chauffés, conformément au règlement de l'ensemble immobilier régissant le chauffage de la copropriété Le PetitMerisier pour la période considérée, la Cour d'Appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision.

Commentaire

Les travaux d'économie d'énergie réalisés par l'un des immeubles ne permettent pas ipso facto une réduction de sa contribution qui est subordonnée à une modification régulière du système de répartition.



5205

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE URBAIN (COÛT DU RACCORDEMENT)
OBLIGATION RÉSULTANT D'UNE CONVENTION PUBLIÉE
OBLIGATION AU PAIEMENT (OUI)



Décision	CASS CIV 3	11/05/1994
antérieure	CA PARIS 23	26/02/1991

Parties	SDC RESIDENCE VALLEE II / SCIC ILE DE FRANCE
Publication	RDI 94 491

Commentaire



5950
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES
DÉGRADATIONS AUX PARTIES COMMUNES
PORTÉE DE LA CLAUSE INCIDENCE SUR LE COÛT DE TRAVAUX D'ENTRETIEN



La clause d'aggravation des charges ne trouve application qu'en présence d'un acte individuel fautif préjudiciable au syndicat, qui doit rapporter les preuves nécessaires pour obtenir indemnité.

Décision CA PARIS 23 B 31/08/2000

Parties SDC 18 BD MAGENTA / CACHONCINLLE

Publication Loy cop mars 2001 76 note Vigneron

[Le litige sur la répartition du coût des de la remise en état d'un couloir desservant, au dernier étage, les chambres individuelles. Les demandeurs, propriétaires au rez de chaussée, n'ont pas obtenu (voir autre fiche) l'imputation du coût des travaux aux propriétaires des étages. Ils invoquent alors la clause ainsi rédigée : *le copropriétaire qui aggraverait par son fait ou par celui des occupants de son local ou par défaut d'entretien les charges communes ou qui causerait des dégradations aux choses communes, aura à supporter la dépense ainsi occasionnée, de même que la réparation de ces dommages.*]

Considérant qu'il ne s'agit plus ici de répartition des charges mais, comme M. et Mme C. le relèvent à juste titre, de l'application des règles de responsabilité civile ; que ces règles sanctionnent une responsabilité individuelle ; qu'il faudrait à cet égard que soit démontrée la part de responsabilité de chacun des copropriétaires du couloir du 6e étage dans les différentes dégradations ou travaux reprochés, afin que puisse être déterminé le principe de la responsabilité de chacun d'eux et sa part dans la nécessité de procéder à la réfection du plancher ; que le syndicat fait au demeurant valoir que les copropriétaires du dernier étage ne sont pas seuls à utiliser le couloir ; qu'il n'est pas allégué que l'installation de grilles sur des fenêtres soit exigée par la faute de copropriétaires du 6e étage, qu'il resterait en tout cas à déterminer.

Que dans ces conditions, le coût des travaux concernés par la résolution litigieuse ne peut être mis à la charge des copropriétaires du 6e étage sur le fondement de leur faute, comme le demandent M. et Mme C.

Commentaire

> Cet arrêt présente ici l'intérêt de revenir sur la portée exacte de la clause d'aggravation des charges. A ce titre il a justifié un pertinent commentaire de M. Vigneron (Loy cop). Cet auteur rappelle qu'on évoque habituellement la clause à propos de la récupération des frais exposés pour le recouvrement des charges impayées alors que sa portée est plus large. Dans le même sens, nous avons fait valoir qu'elle devrait être tacitement incluse dans les principes fondamentaux de toute institution collective. Tout membre aggravant les charges par son fait ou celui de ses ayants droit doit supporter le montant de cette aggravation.

> Mais la notion d'aggravation des charges demeure incertaine. Le syndicat peut obtenir, en l'absence de la clause, la réparation d'un dommage matériel causé aux parties communes si l'auteur est identifié. Il semble que l'on peut admettre son efficacité réelle dans le cas d'aggravation des charges liée à l'exercice de ses droits par un copropriétaire dans des conditions licites mais provoquant néanmoins une telle aggravation. C'est le cas d'une activité commerciale entraînant une surprime d'assurance. L'exercice d'une activité libérale peut justifier une majoration des charges indépendante de celle prévue pour l'usage de certains équipements collectifs.

> Pour revenir au litige évoqué, il est certain que l'exploitation en lots principaux de chambres initialement affectées à un usage accessoire entraîne une augmentation des charges. Il paraît ainsi. opportun d'approfondir une notion d'aggravation des charges sans faute. La clause présenterait alors un véritable particularisme distinguant son domaine d'application de celui propre aux principes généraux de la responsabilité délictuelle.



1321

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CLAVIER CODE
COMMERÇANT DISPOSANT D'UN AUTRE ACCÈS
PROTECTION GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 21/04/1989

Parties SDC 78 RUE GAY LUSSAC / SCHWARTZ
Publication LOY COP JUIL 89

Commentaire



4883

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CLAVIER CODE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 07/12/1993

Parties SDC 10 BD BLANQUI / DAURAY
Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



5946
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CLAVIER CODE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (OUI)
LOT BOUTIQUE RDC ISSUE DE SECOURS DANS L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE



Les charges relatives au clavier code peuvent être classées par le règlement de copropriété parmi celles réparties en fonction des tantièmes

Décision	CASS CIV 3	20/12/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	12/05/1999	

Parties	SDC 90 / 94 AVENUE FELIX FAURE	/	CENTRE D'AFFAIRES FELIX FAURE
Publication	Loy cop mars 2001 74		JCP G 2001 IV 1331

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'issue de secours des locaux de la société CAFF donnait dans l'entrée de l'immeuble, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre la société CAFF dans le détail de son argumentation, a pu décider que constituaient des charges générales se rapportant à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes les charges relatives au digicode et au vide-ordures et a retenu à bon droit que c'était en conformité avec les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 que le règlement de copropriété avait prévu que tous les copropriétaires seraient tenus de participer à ces charges générales proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot. D'où il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

> Il est admis que les charges afférentes au clavier code, équipement assurant la sécurité de l'immeuble, sont réparties en fonction des tantièmes généraux. C'est habituellement par le biais de la fiction de l'utilité objectivement égalitaire que l'on justifie cette solution. Ici la Cour de Cassation est passée au plus court. Elle intègre les charges de clavier code dans la catégorie des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes. Le résultat est le même mais la cohérence du système de classement en souffre.

> Solution identique pour le vide ordures qui perd ici son habituelle dissociation (gaine maçonnée, conduit de descente, ventilation haute, pelles, réceptacle et local du réceptacle). On a le sentiment que tout le monde prend conscience de la vanité des répartitions détaillées qui demeurent l'apanage des charges locatives : la vis à charge du locataire, l'écrou à celle du bailleur.

> Il est étonnant de trouver au rôle de la Haute juridiction une affaire de ce genre, mais l'arrêt montre que la demanderesse au pourvoi a obtenu satisfaction en ce qui concerne l'antenne de télévision, mais aussi l'ascenseur. On regrette parfois le bon vieux temps de la clause compromissoire. Dans notre domaine, plus la Justice se rapproche, plus le procès s'éloigne. Déjà Strasbourg, bientôt La Haye !



5475

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COLONNE D'ALIMENTATION EN EAU D'UN LOT
DÉFAILLANCE INSTALLATION D'UN SURPRESSEUR
TRAVAUX A CHARGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 28/10/1994

Parties SDC 25 bis RUE FRANKLIN / STE PRECIS
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire



2427

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COMPTAGE
ANOMALIES DE FONCTIONNEMENT
DÉCOMPTE D'APRÈS D'AUTRES ÉLÉMENTS (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/01/1990
antérieure	CA DOUAI	23/03/1988

Parties	SDC RESIDENCE PARC ST DENIS / S.C.E
Publication	RL 90 278

qu'ayant constaté que les chiffres enregistrés au compteur de calories étaient aberrants et que les sommes réclamées par le SCP ne correspondaient pas à des prestations réelles, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à de simples arguments, n'a pas violé ..., en écartant pour les exercices ... l'application du comptage prévue par le règlement de copropriété .

Commentaire

Il existe peu de décisions relatives à l'utilisation des systèmes de comptage. En l'espèce le syndicat arguait du caractère privatif du compteur, - ce qui est d'ailleurs tout à fait anormal. La seule constatation objective d'une anomalie de fonctionnement paraît justifier le recours à une autre procédure de répartition.



4670

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COMPTAGE
ANOMALIES DE FONCTIONNEMENT CHAUFFAGE
CRITÈRE TANTIÈMES GÉNÉRAUX (RC) APPLICABLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	09/06/1993
antérieure	CA AIX	08/01/1991

Parties	SDC RESIDENCE LA PONSONNE / VOISIN
Publication	LOY COP OCT 93

Commentaire



3232

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COMPTAGE DISPOSITIF NÉCESSAIRE A LA RÉPARTITION
DÉFAUT D'INSTALLATION
OBLIGATION DE FAIRE PROCÉDER AUX TRAVAUX



Décision CA PARIS 23 A 31/03/1987

Parties SDC 11 RUE DE REUILLY / STE ERG

Publication LOY COP MAI 87

Il d'agissait d'un appareil de comptage horaire pour répartition des frais de chauffage

Commentaire



4981

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COMPTAGE INSTALLATION DE COMPTEURS D'EAU FROIDE
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ASSIMILATION (NON)
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (OUI) * UNANIMITÉ



Décision	CA PARIS 23 A	13/10/1993
antérieure	TGI MELUN	07/04/1992

Parties	SDC RESIDENCE CAGNES CAMARGUE / DAVANNE
Publication	ADM JANV 94 NOTE DUNES

Commentaire

L'installation d'un comptage d'eau, qui conforte l'exactitude de la répartition des charges, ne peut être assimilée à une mesure d'économie d'énergie au sens de l'art 25. Mais c'est à tort que la Cour l'assimile à une modification de la répartition portant grief. La répartition en fonction des tantièmes n'est ici qu'un pis aller.



5824
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COMPTAGE (POUR DÉCOMPTE DE SURCONSOMMATION D'EAU)
COMPTEUR INDIVIDUEL UNIQUE (INSTALLATION PAR DÉCISION AG)
CHARGE COMMUNE (OUI)



Les frais d'installation d'un compteur d'eau individuel unique, sur décision de l'assemblée, en raison de la surconsommation d'eau constatée pour un lot constituent une charge commune .

Décision	CASS CIV 3	04/11/1999	Cassation
antérieure	CA LYON	21/01/1998	

Parties STE BRUSSIAUD / SANTAGIULIANA

Publication IRC novembre 2000 8

Commentaire



4391

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COMPTEURS GÉNÉRAUX EAU ET ÉLECTRICITÉ
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CASS CIV 3

09/12/1992

Parties

SDC 9 RUE ERNEST RENAN / SCI SCIBER

Publication

LOY COP MARS 93

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONSTRUCTION PRIVATIVE AUX FRAIS D'UN COPROPRIÉTAIRE
TERRASSE EN AVANCÉE AU REZ DE CHAUSSÉE
CHARGE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 14/02/1990

Parties SDC 1 BD GEORGES CLEMENCEAU / STE VAR INFORMATION
Publication RL 90 276 SOMM

Commentaire



696

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRADICTION DES CLAUSES DU RÈGLEMENT
TOITURE D'UN BÂTIMENT PARTIE COMMUNE (OUI)
CHARGES REPARTIES ENTRE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CASS CIV 3 14/02/1984

Parties SDC 92 RUE D'HAUTEVILLE / HADJAKIS

Publication ADM JUIL 84

Commentaire



4456

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (FRAIS DE RELANCE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 8 B 24/01/1992

Parties SDC 25 RUE PELLEPORT / LOO
Publication RDI 92 245

Les rapports entre syndicat et copropriétaires sont régis par le seul règlement de copropriété.

Commentaire

Nous avons déjà indiqué notre opinion sur cette solution. M. Giverdon évoque l'incidence de l'art 32-3 L. 09/07/91 : les frais de recouvrement effectués sans titre exécutoire restent à la charge du créancier; toute disposition contraire étant réputée non écrite.



1616

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (RECOUVREMENT)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 24/05/1989
antérieure TI STRASBOURG 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE LE MILAN / CHEMLA
Publication LOY COP AOUT 89 RDI 89 3 388
ADM FEV 90 SOMM NOTE GUILLOT

Attendu que le jugement ayant exactement relevé que les rapports entre un SCP et ses membres sont régis par le règlement de copropriété et non par le contrat entre le syndicat et le syndic et retenu qu'aucune disposition du règlement de copropriété n'est invoquée, le tribunal a légalement justifié

Commentaire

L'annotateur RDI conteste cette décision en faisant valoir que les copropriétaires sont également tenus par les décisions régulièrement prises en assemblée générale, position que nous partageons.



269
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
APPLICATION IMMÉDIATE (OUI)
APPLICATION AUX INSTANCES EN COURS (OUI)



Décision CASS CIV 3 05/06/1970
antérieure CA PARIS 18/12/1968

Parties SDC 26 AV MARCEAU / LEFEVRE
Publication Inédit JCP 70 II 16537
AJPI 71 339 NOTE BOUYEURE RL 71 48

qu'il s'ensuit que l'art L 10 [...] est un texte d'ordre public, d'application immédiate, et que toute clause d'un règlement de copropriété faisant peser sur les copropriétaires du rez de chaussée une partie des dépenses relatives à un ascenseur, inutile pour leur lot, a été atteinte d'une nullité radicale, le jour de l'entrée en vigueur

Commentaire

Solution logique compte tenu du texte. Les syndics doivent ils prendre l'initiative de procéder au retranchement des quotes parts ou doivent ils attendre une décision judiciaire ?



994

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES LOTS IDENTIQUES
VALIDITÉ (OUI) CORRÉLATION ENTRE L'UTILITÉ ET LES TANTIÈMES



Décision	CASS CIV 3	29/11/1977
antérieure	CA AIX EN PROVENCE	16/02/1976

Parties	SDC RESIDENCE RIVIERA / ASS DEF COP UNITE RETR RIVIERA
Publication	RL 78 104 GP 78 1 237 NOTE MORAND D 78 522 NOTE SOULEAU RTDC 78 388 NOTE GIVERDON

Commentaire

Le recours à l'échelle des tantièmes généraux pour la répartition des charges des équipements et services communs n'est pas en soi une preuve d'illégalité de la répartition si les éléments de fait justifient une relation entre les valeurs relatives des lots et le coefficient d'utilité.



2409

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES
VALIDITÉ (NON) JUSTIFICATION TECHNIQUE NON RECHERCHÉE



Décision	CASS CIV 3	03/05/1990	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 B	01/07/1988	

Parties	SDC 143 RUE DES PYRENEES / STE LES ALIZES		
Publication	IRC OCT 90	GP 90 2 PAN 137	
	LOY COP JUIL 90	AJPI 91 269	

qu'en statuant ainsi, sans distinguer entre les charges communes et celles entraînés par les services collectifs et les éléments d'équipe-ment commun, la Cour d'appel, qui n'a pas mis la Cour de Cassation en mesure d'exercer son contrôle, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

La Cour ne parait pas exclure la possibilité d'une correspondance entre les tantièmes généraux et la répartition des charges selon l'utilité mais elle exige à juste titre que des justifications précises viennent à l'appui de cette solution.



2459

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
APPLICATION IMMÉDIATE (OUI)
APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI (OUI)



Décision	CA PARIS	18/12/1968
postérieure	CASS CIV 3 (CONF)	05/06/1970
Parties	SDC 26 AV MARCEAU / LEFEVRE	
Publication	RL 69 249	AJPI 69 907 NOTE BOUYEURE

Commentaire



2838

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
PRISE EN CONSIDÉRATION DU LOT (OUI)
PRISE EN CONSIDÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE (NON)



Décision CA COLMAR 23/06/1982

Parties /
Publication REV ALS LORR 82 207

Commentaire

Cette décision confirme, s'il en était besoin, la réalité du droit de copropriété. Le lot, dans sa réalité matérielle, est le noyau du droit de copropriété, la personnalité des copropriétaires étant totalement inopérante.



3320

CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI (NON)
NÉCESSITE D'UNE MODIFICATION RÉGULIÈRE



Décision CA PARIS 2 26/10/1970

Parties SDC 6 AV RAPP / FOURNIER

Publication AJPI 71 340 NOTE BOUYEURE

que l'on ne saurait admettre en principe, ni d'ailleurs concevoir clairement dans la pratique, en l'état des textes, que les copropriétaires aient la possibilité de se soustraire aux conditions rigoureuses mais impératives de l'art L 12 qui sont l'expression de la volonté du législateur de limiter l'exercice du droit de révision ...

Commentaire

La limitation du droit de révision est justifiée opportunément dans l'arrêt par le souci d'assurer au régime de la copropriété la stabilité qui lui est nécessaire .



5949
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COULOIR DU DERNIER ÉTAGE (CHAMBRES) TRAVAUX DIVERS
PARTIE COMMUNE (OUI)
CHARGE INCOMBANT A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



En l'absence de toute clause spécifique du règlement, le couloir du dernier étage desservant les chambres est une partie commune dont les travaux sont répartis entre tous les copropriétaires.

Décision CA PARIS 23 B 31/08/2000

Parties SDC 18 BD MAGENTA / CACHONCINLLE

Publication Loy cop mars 2001 70/75/76

Considérant qu'il n'est pas douteux que le couloir du 6e étage soit une partie commune; que la question discutée par les parties est celle de savoir si les charges relatives aux travaux à effectuer dans cette partie commune sont générales à tous les copropriétaires ou spéciales à certains d'entre eux;

Considérant que les charges spéciales doivent être prévues par le règlement de copropriété;

Considérant que de précédentes répartition adoptées par l'assemblée générale ou effectuées par le syndic ne peuvent suffire à faire foi du contenu du règlement de copropriété;

Considérant que M et Mme C. soutiennent à cet égard que le couloir du 6e étage entre dans la définition de l'expression *toutes les parties affectées au service des étages* figurant dans la clause du règlement de copropriété stipulant que les propriétaires autres que ceux du rez de chaussée supporteront à titre de charges spéciales les dépenses de toute nature concernant les tapis d'escalier, les escaliers, leurs cages, les appareils d'éclairage s'y trouvant et toutes les parties communes affectées au service des étages

Considérant toutefois que le règlement de copropriété comporte ensuite une grille différente de répartition de ces charges pour chacun des quatre escaliers de l'immeuble; que ces grilles sont manifestement inapplicables à la répartition des charges relatives au couloir du 6e étage qui d'ailleurs est desservi par deux escaliers; qu'il s'ensuit que le couloir du 5e étage ne peut être compris dans les parties affectées au service des étages dont les charges sont réparties comme celles des escaliers [...].

Considérant qu'ainsi le règlement de copropriété ne qualifie pas le couloir du dernier étage de partie commune spéciale et ne prévoit aucune répartition spéciale des charges afférentes à ce couloir ;

Commentaire

> Cet arrêt présente un double intérêt.

> Il présente en premier lieu un modèle d'interprétation des dispositions du règlement de copropriété. Il concerne la répartition des charges afférentes à des travaux effectués dans le couloir desservant les chambres individuelles du dernier étage d'un immeuble assez important. Cette interprétation est rigoureuse et précise, au vu d'un règlement lui-même assez clair.

> Il attire en second lieu l'attention sur les pratiques déplorables qui consistent à adopter des solutions de répartition non conformes aux clauses du règlement, qui sont ensuite invoquées comme des précédents et comme une sorte de jurisprudence. Dans la mesure du possible, les syndics ne doivent pas se prêter à ces arrangements qui, dépourvus de fondements rigoureux, aboutissent à des litiges de ce genre.

> Les recommandations de la Commission de la copropriété, tendant à ce que les majorités et modalités de répartition afférentes aux travaux votés soient clairement indiquées dans les convocations et reprises dans les résolutions adoptées, ce qui évite toute incertitude à l'occasion du décompte définitif des travaux.

> En toute hypothèse la règle juridique est claire : le fait que, dans le passé, le coût de travaux ait été réparti d'une manière irrégulière ne peut constituer un précédent imposant ou justifiant une répartition identique pour l'avenir. Il n'est pas interdit pour autant d'entériner la pratique ancienne en modifiant de manière régulière le règlement de copropriété.

103
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
COUR COMMUNE
SYNDICATS RIVERAINS
RÉPARTITION AU PRORATA DES SURFACES D'IMPLANTATION



Décision CASS CIV 3 22/07/1987
antérieure CA PARIS 02/12/1985

Parties SDC 20 BD DE L'HOPITAL / SCI HOUEL AUSTERLITZ
Publication Inédit ADM FEV 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

A noter qu'en l'espèce il n'existait aucune organisation juridique de la cour commune qui constituait par ailleurs la toiture d'un lot privatif de l'un des cinq syndicats intéressés.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
COUR COMMUNE A TROIS SYNDICATS



Décision CASS CIV 3 22/07/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2746

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DÉBRANCHEMENT
IMPOSSIBILITÉ SANS AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
MAINTIEN DE LA CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	18/10/1979
antérieure	TGI BOBIGNY 6	25/05/1978

Parties	SDC RESIDENCE LES HORIZONS / ROUSSEAU
Publication	D 80 IR 238 NOTE GIVERDON

Commentaire



943

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DÉGRADATIONS D'UN BÂTIMENT
DÉFAUT DE DRAINAGE DES PELOUSES DE L'ENSEMBLE
RÉPARTITION ENTRE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA VERSAILLES 1 30/11/1982

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE / FONTAN
Publication RL 83 329 SOMM RL 85 133

Commentaire



1993

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DESCENTES DES EAUX USÉES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (OUI)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 1 B 16/06/1989

Parties SDC 68 RUE MARCADET / AUDUC
Publication Inédit

Commentaire



4025
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DESCENTES DES EAUX USÉES
ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (OUI)



Le système des descentes d'eaux usées constitue un élément d'équipement commun dont les charges de réparation doivent être réparties en fonction de l'utilité

Décision	CA PARIS 23	22/05/1992
postérieure	CASS CIV 3	22/06/1994
Parties	SDC 116 RUE CROIX NIVERT / SCO PHA	
Publication		LOY COP NOV 92

Commentaire

Comme les conduits de fumée, les descentes d'eaux sont généralement qualifiées parties communes, et non éléments d'équipement commun.



1317

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE
CHARGES DE CONSERVATION CONTRIBUTION (OUI)
CHARGES DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES (NON)



Décision CA PARIS 23 B 19/05/1989

Parties SDC 75 RUE MARCADET / DE BOXTEL
Publication LOY COP JUIL 89 RDI 89 3 385

L'obligation au paiement des charges de conservation subsiste tant que dure l'indivision. La destruction de l'immeuble implique l'inutilité des équipements et services communs.

Commentaire

4032

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DOMMAGES ET INTÉRÊTS POUR DÉFAUT D'ENTRETIEN
PLURALITÉ DE BÂTIMENTS SANS SYNDICATS SECONDAIRES
CHARGE D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE



En l'absence de syndicats secondaires, l'indemnité due par le syndicat aux copropriétaires de l'un des bâtiments doit être répartie entre les copropriétaires de tous les bâtiments

Décision CA PARIS 23 03/07/1992

Parties SDC 41 RUE DAUPHINE / BESNARD

Publication LOY COP NOV 92

Commentaire

Bien que le sinistre ait trouvé son origine dans la défaillance d'une gouttière de l'un des bâtiments, l'ensemble de la copropriété doit supporter la charge de l'indemnité. En l'état des textes, le raisonnement présente une apparence de logique juridique. Pour une indemnité perçue par le syndicat voir R. M JO A.N 31/08/92 in Adm Nov. 92



CONTRIBUTION AUX CHARGES
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION



Décision CA PARIS 6 A 25/10/1988

Parties LULING / BOERSCH DE SUSLEAU DE MALROY
Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION



Décision CA AIX 4 26/05/1987

Parties VAN WAEMEL / MENDEL
Publication Inédit

Commentaire



3465
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
OBLIGATION POUR LE SYNDIC DE VENTILER LES CHARGES
APPLICATION DES ART 605 ET 635 C C



En présence d'un lot grevé d'un droit d'usage et habitation, le syndic doit procéder à la ventilation des charges entre les titulaires de droit qui ne sont pas tenus solidairement au paiement des charges.

Décision CA VERSAILLES 1 1 28/06/1990

Parties SDC 24 RUE DES VALLEES / BREBISSON

Publication RL 91 192 SOMM

Commentaire

C'est oublier que les mécanismes de répartition, et les traitements in-formatiques et comptables les exploitant s'appliquent à des lots et non à leurs titulaires. Le syndic doit fournir des éléments permettant aux intéressés de ventiler les comptes mais leur convention est étrangère au syndicat.



6002

CONTRIBUTION AUX CHARGES
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
CONTRIBUTION COMME EN MATIÈRE D'USUFRUIT (OUI)
ASSIMILATION AUX CHARGES LOCATIVES (NON)



Les charges afférentes à un lot grevé d'un droit d'habitation doivent être réparties comme en matière d'usufruit entre le propriétaire et le bénéficiaire du droit.

Décision CA PARIS 8 D 15/09/1997

Parties /
Publication Loy cop 1998 79 note Vigneron

que l'article 625 du Code civil dispose que les droits d'usage et d'habitation s'établissent et se perdent de la même manière que l'usufruit; que l'article 635 énonce que si l'usager absorbe tous les fruits du fonds ou s'il occupe la totalité de la maison, il est assujéti aux frais de culture, aux réparations d'entretien et au paiement des contributions, comme l'usufruitier; que dès lors le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation a les mêmes obligations qu'un usufruitier et non celles d'un locataire;

Commentaire

- > On notera que les obligations, en ce qui concerne les charges, d'un usager ne peuvent être limitées à celles d'un locataire. Mais on notera aussi que l'instance n'opposait pas le propriétaire à l'usager, mais ce dernier au syndicat des copropriétaires. Cela signifie que le syndic avait pris l'initiative de la répartition entre les deux titulaires, avec tous les dangers que comporte l'obligation qui lui était ainsi faite par la jurisprudence.
- > C'est qu'en effet le droit d'usage et d'habitation ne peut être considéré indépendamment de sa cause et de son origine. Le statut de l'usager, ancien plein propriétaire, ayant vendu son lot en viager ne peut être assimilé à celui d'un usager, ancien serviteur récompensé pour son dévouement.
- > On répète donc qu'il n'y a pas lieu de laisser au syndic, a fortiori de lui imposer, d'effectuer une répartition qui est l'affaire des intéressés, en fonction de dispositions ou de convenances que le syndic ne connaît pas.
- > Ajoutons que l'application des dispositions de l'article 605 du Code civil aux constructions modernes est de plus en plus difficile, les experts et théoriciens émettant les avis les plus contradictoires sur ces points. En l'espèce les fournitures et travaux comportent des éléments très divers en chaufferie et notamment le remplacement du système d'expansion.
- > Notons enfin que que le propriétaire n'est pas en cause. S'il refuse de régler, une nouvelle procédure sera nécessaire.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D')
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 12/02/1986

Parties SDC 18 RUE DE LA REPUBLIQUE / JARRY
Publication Inédit GP 86 2 PAN 327 NOTE SOULEAU

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D')



Décision

CA PARIS 23 A

09/05/1984

Parties

/

Publication

D 84 IR 385 NOTE GIVERDON

Commentaire



3673

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D')
CONTRIBUTION PAR DIFFÉRENCE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 13/09/1991

Parties SDC 2 PL CHARLES DIGEON / BEAUVALET
Publication LOY COP DE C91

Commentaire

Ce système est un expédient utilisé faute de mieux lorsque le dispositif de comptage est insuffisant. Le copropriétaire s'estimant lésé a la faculté de faire installer des compteurs dans ses propres locaux. On devrait d'ailleurs admettre, lorsqu'il existe un comptage, le caractère impératif général de celui-ci.



5357
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D')
COMPTEUR INDIVIDUEL UNIQUE
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 05/05/1995

Parties SDC 20 RUE HENRI POINCARE / DELEURY
Publication RL 95 459 SOMM

Commentaire



5358

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D')
COMPTEUR INDIVIDUEL UNIQUE
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT (NON)



Décision

CA PARIS 23

09/05/1994

Parties /

Publication

D 94 IR 385

Commentaire



6048
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D')
DÉFAUT D'USAGE INOPERANTE (LOT NON AMÉNAGE)
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Le défaut d'exploitation temporaire d'un local commercial n'exonère pas le copropriétaire de sa contribution aux charges des équipements et services présentant une utilité objective pour le lot.

Décision	CASS CIV 3	21/11/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	04/02/1999	

Parties	SDC RÉSIDENCE LE MAILLE / STE JJMP	
Publication	LOY COP février 2001 42	jurisdata 007065

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les deux copropriétaires contestaient la demande du syndicat concernant la consommation d'eau et d'électricité, l'entretien des parties communes du système de vdeo-surveillance et des interphones, au motif qu'elles n'en avaient aucune utilité puisque leurs lots n'étaient pas encore clos par des vitrines, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que tant les charges générales que la consommation d'eau froide étaient dues par tous les copropriétaires quelle que soit la consommation effective ou l'utilité concrète de l'équipement pour le lot considéré, qu'il était donc indifférent que les locaux ne fussent pas effectivement raccordés au réseau d'eau ou d'électricité, le raccordement étant à l'initiative des copropriétaires, et que la participation obligatoire à l'entretien d'un bien commun ne prenait pas en compte l'usage effectif fait par chacun de l'équipement offert par la collectivité.

Commentaire

> Si l'on excepte l'évocation sans doute erroné du raccordement du lot à l'électricité, qui est sans incidence sur la consommation au titre des parties communes, cette décision fait une application parfaite des principes généraux de la copropriété. Elle rappelle en particulier que la copropriété met à disposition des services dont le coût n'est pas décompte en fonction de l'usage qui en est réellement fait.

> Par ailleurs, si l'aménagement d'un local commercial, et notamment la pose des vitrines, peut avoir certaines conséquences juridiques, tel n'est pas le cas à l'égard du syndicat qui ne prend en compte que la qualité de copropriétaire, dès lors, s'il y a lieu, qua livraison de la partie privative a été effectuée après achèvement de la construction



3038

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D') ABSENCE DE COMPTAGE
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES
RÉGULARITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/10/1990
antérieure	TI VERSAILLES	22/02/1988

Parties	SDC RESIDENCE LES CHEVAUX LEGERS / ROSE
Publication	LOY COP DEC 90

Commentaire



5571

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D') ABSENCE DE COMPTAGE
COMPTEUR INDIVIDUEL UNIQUE
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT (NON)



Décision CA PARIS 19 A 26/05/1999

Parties SDC 15 BD ST GERMAIN / LESREL

Publication LOY COP Janv 2000 20

Commentaire

La jurisprudence est constante en ce sens. En l'espèce le règlement de copropriété avait prévu l'éventualité d'un décision d'assemblée, prise à la majorité renforcée, en vue de la pose de compteurs et prévu explicitement que, préalablement à une telle décision les copropriétaires ne pouvaient faire procéder de leur propre initiative à la pose d'un compteur dont les relevés seraient opposables au syndicat. Cette clause est, en tant que de besoin validée.



5017

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D') COMPTAGE (OUI)
QUOTE PART POUR SERVICES GÉNÉRAUX
CONTRIBUTION AU PRORATA DES TANTIÈMES (OUI)



Décision	CA PARIS 8 A (Conf)	18/01/1994
antérieure	TI VILLEJUIF	17/07/1992

Parties	SDC 30 AV JEAN JAURES / GUYARD	
Publication		ADM JUIN 94 59
	RDI 94 296	

Commentaire

Il est régulier d'imputer sur la consommation générale un volume ou une quote part correspondant à la consommation pour le nettoyage des parties communes



1907

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D') * ABSENCE DE COMPTAGE
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PARKING CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 11/10/1989

Parties SDC 25 RUE ERARD / SCI JCJ

Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



5444

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D') * ABSENCE DE COMPTAGE
BRANCHEMENT PARTICULIER DU LOT COMMERCIAL
LOT RACCORDABLE A L'ENSEMBLE * CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 27/09/1994

Parties SDC 98 RUE DES ROSIERS / STE BROCAN TIC
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire

En général, c'est dans l'intérêt du syndicat qu'un lot commercial bénéficie d'un branchement direct. Tel ne semble pas être le cas en l'espèce et le lot devra contribuer à la dépense commune tout en payant sa propre consommation. L'ensemble immobilier est inclus dans le périmètre du Marché aux Puces.



5072
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU (CONSOMMATION D') * COMPTAGE (OUI)
ÉCART COMPTEUR GÉNÉRAL/TOTAL COMPTEURS (NORMAL)
RÉPARTITION AU PRORATA DES TANTIÈMES (OUI)



Décision CA PARIS 23 14/01/1994

Parties SDC 7 RUE PASTEUR / JULIEN
Publication LOY COP MAI 94

Commentaire



590

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU CHAUDE (CONSOMMATION D')
LOT NON RACCORDE
EXONÉRATION



Décision

CASS CIV 3

11/05/1982

Parties

SDC RESIDENCE LE NEVADA / PIERUCCI

Publication

Inédit

D 83 IR 337 NOTE GIVERDON

Commentaire



2272

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU CHAUDE (CONSOMMATION D')
FORFAIT DE CONSOMMATION A RÉGULARISER (OUI)
MAJORITÉ ART 24 (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 28/02/1990

Parties SDC RESIDENCE LA BRUYERE / JAUFFRED

Publication LOY COP MAI 90

Commentaire

La solution d'un forfait de consommation est admissible dans la mesure où il s'agit d'un acompte résultant d'une estimation raisonnable, pouvant faire l'objet d'une régularisation postérieure. La solution d'un forfait définitif paraît prohibée.



3544

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EAU CHAUDE (PRODUCTION DISTRIBUTION)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) LOT BOUTIQUE



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CA PARIS 23 03/06/1988

Parties SDC AV DE STALINGRAD / WOLFF
Publication D 88 IR 217

Commentaire



496

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES CAVES PRIVATIVES
BRANCHEMENT CAVES PRIVATIVES SUR COMPTEUR COMMUN
RÉGULARITÉ



Décision CA NIMES 08/10/1981

Parties COURTINES / STE SOLAB
Publication Inédit JCP 82 IV 20

attendu que peuvent être considérées comme étant entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun les dépenses d'électricité du sous sol, y compris celles des caves privatives qui s'y trouvent .

Commentaire

L'acquisition du lot en l'état a concrétisé l'accord des acquéreurs sur le caractère commun de cette charge . L'affirmation est singulièrement audacieuse sur le plan des principes ! Il suffisait de constater la modicité de la dépense à répartir par rapport au coût des raccordements de chaque cave au lot principal !



1320

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT * CONTRIBUTION (OUI



Décision CA PARIS 23 B 21/04/1989

Parties SDC 78 RUE GAY LUSSAC / SCHWARTZ
Publication LOY COP JUIL 89

Il s'agissait d'un local commercial disposant d'un accès direct.

Commentaire



1908

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) PARTIES COMMUNES UTILISÉES



Décision CA PARIS 23 A 11/10/1989

Parties SDC 25 RUE ERARD / SCI JCJ

Publication LOY COP DEC 89

Commentaire

Il n'est pas certain que la décision soit compatible avec les installations techniques de l'immeuble !!!



2083

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Décision CA PARIS 10/11/1989

Parties SDC LES ARCADES / DUPUIS
Publication D 89 IR 312 LOY COP JANV 90 SOMM

Il existait une porte permettant l'accès direct de la boutique aux parties communes.

Commentaire



3072

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 04/01/1989
antérieure CA BESANCON 20/05/1987

Parties SDC 1 RUE DE L'AS DE CARREAU / NETANGE
Publication IRC 89 163 GP 19/02/89 PAN
ADM JUIL 89 39

qu'en statuant ainsi alors que les frais de nettoyage et d'éclairage des parties communes sont compris dans les charges relatives ... la conservation, ... l'entretien et ... l'administration des parties communes la Cour a violé Certains lots étaient desservis par des escaliers privés.

Commentaire

Selon M. Martin (Ann Loy 89 1149) il s'agit d'un arrêt de principe impliquant un revirement de jurisprudence en faveur d'une simplification de la répartition des charges.



3405

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA PARIS 23 A 07/03/1989

Parties SDC 1 BD DE STALINGRAD / SCI VITRY LARGAISSE
Publication LOY COP MAI 91 IRC 91 152 NOTE CAPOULADE
AJPI 91 340 ADM OCT 91 NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi, alors que les frais d'entretien, de nettoyage et d'éclairage des parties communes, telles que le hall d'entrée et les escaliers, et ceux relatifs ... la conciergerie sont compris dans les charges relatives ... la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble, la Cour d'appel a violé ..."; Cette décision est généralement considérée comme décision de principe."

Commentaire

On peut s'étonner de la solution adoptée en ce qui concerne les frais de conciergerie, souvent rangés dans la catégorie des charges des services communs. Il faut, à notre sens, approuver cette position. On pourra aussi voir la note de M. Souleau (G. P 28/02/92 Somm. Ann.)



3542

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) LOT BOUTIQUE



Décision CA VERSAILLES 1 1 31/01/1983

Parties LEU & BONCQUET / GESTION RATIONNELLE
Publication RL 83 377 SOMM

Commentaire



3550

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision

CA VERSAILLES 1 1

29/09/1987

Parties

SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER

Publication

RL 88 226

RDI 88 342

Commentaire



3553

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PARKING * DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision	CA PARIS 23 A	05/07/1977
antérieure	TGI PARIS 8 2	28/11/1975

Parties	CIVRAIS / SCI RESID DE PICARDIE	
Publication	GP 78 1 6 NOTE MORAND (*)	RL 78 SOMM 512

La Cour rejette une ventilation poste par poste des contributions mais applique une quote part forfaitaire de 50 % des tantièmes généraux.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CA PARIS 23 B 11/07/1991

Parties SDC 24 RUE DES ROSIERS / SAFIM
Publication LOY COP DEC 91 ADM NOV 91 93

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Décision CA PARIS 09/01/1989

Parties /

Publication D 89 IR 44

Commentaire



3827

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
RÉPARTITION AU PRORATA DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 27/11/1991
antérieure CA AIX 14/11/1989

Parties SDC LE VOLTAIRE / STE LA BUROTHERQUE

Publication ADM JUIL 92 NOTE GUILLOT
JCP 92 II 161 RDI 92 115

Attendu qu'ayant retenu ... bon droit que le règlement de copropriété a-ait justement inclus les frais de surveillance, d'éclairage et de nettoyage des parties communes dans les charges relevant de l'entretien et de la conservation de l'immeuble en copropriété, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision.

Commentaire



4392

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CASS CIV 3

09/12/1992

Parties

SDC 9 RUE ERNEST RENAN / SCI SCIBER

Publication

LOY COP MARS 93

Commentaire



5441
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CA PARIS 23

23/09/1994

Parties

SDC RESIDENCE LE BROCA / CENTRE ROCHE

Publication

LOY COP FEV 95

Commentaire



5443
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CA PARIS 23

27/09/1994

Parties

SDC 98 RUE DES ROSIERS / STE BROCAN TIC

Publication

LOY COP FEV 95

Commentaire



3187

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉCLAIRAGE DES PARTIES COMMUNES ET DU PARKING
COMPTAGE UNIQUE
VENTILATION JUDICIAIRE (50/50)



Décision CA PARIS 23 A 26/11/1990

Parties SDC 15 AV DE MARINVILLE / NGUYEN

Publication LOY COP FEV 91

Commentaire

On aimerait connaître l'incidence financière pour chaque lot de cette décision de la Cour Suprême ! Injustice pour injustice, l'ancien système avait au moins l'avantage de la simplicité. On aimerait aussi connaître le coût total de cette procédure.



6049
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉLECTRICITÉ (SERVICES GÉNÉRAUX)
DÉFAUT D'USAGE INOPERANTE (LOT NON AMÉNAGE)
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Le défaut d'exploitation temporaire d'un local commercial n'exonère pas le copropriétaire de sa contribution aux charges des équipements et services présentant une utilité objective pour le lot.

Décision	CASS CIV 3	21/11/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	04/02/1999	

Parties	SDC RÉSIDENCE LE MAILLE / STE JJMP		
Publication	LOY COP février 2001 42	jurisdata	007065

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les deux copropriétaires contestaient la demande du syndicat concernant la consommation d'eau et d'électricité, l'entretien des parties communes du système de vdeo-surveillance et des interphones, au motif qu'elles n'en avaient aucune utilité puisque leurs lots n'étaient pas encore clos par des vitrines, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que tant les charges générales que la consommation d'eau froide étaient dues par tous les copropriétaires quelle que soit la consommation effective ou l'utilité concrète de l'équipement pour le lot considéré, qu'il était donc indifférent que les locaux ne fussent pas effectivement raccordés au réseau d'eau ou d'électricité, le raccordement étant à l'initiative des copropriétaires, et que la participation obligatoire à l'entretien d'un bien commun ne prenait pas en compte l'usage effectif fait par chacun de l'équipement offert par la collectivité.

Commentaire

> Si l'on excepte l'évocation sans doute erroné du raccordement du lot à l'électricité, qui est sans incidence sur la consommation au titre des parties communes, cette décision fait une application parfaite des principes généraux de la copropriété. Elle rappelle en particulier que la copropriété met à disposition des services dont le coût n'est pas décompte en fonction de l'usage qui en est réellement fait.

> Par ailleurs, si l'aménagement d'un local commercial, et notamment la pose des vitrines, peut avoir certaines conséquences juridiques, tel n'est pas le cas à l'égard du syndicat qui ne prend en compte que la qualité de copropriétaire, dès lors, s'il y a lieu, qu'une livraison de la partie privative a été effectuée après achèvement de la construction



2680

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ENSEMBLE IMMOBILIER NON ACHEVÉ
RÉPARTITION SELON ÉTAT DESCRIPTIF IMMEUBLE ACHEVÉ
RECTIFICATION (OUI) INTERPRÉTATION RÉTROACTIVE OUI



Décision TGI EVRY 8 26/10/1989

Parties SDC CLOS DE LA JUINE / STE URBA FONCIER
Publication GP 29/08/90 SOMM

Commentaire



3376

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ENTRETIEN D'UNE PLACETTE



Décision

CA PARIS 16

07/03/1978

Parties SDC LE GRAND PAVOIS / STE LA CARAVELLE

Publication Inédit

Commentaire



5442
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CA PARIS 23

27/09/1994

Parties

SDC 98 RUE DES ROSIERS / STE BROCAN TIC

Publication

LOY COP FEV 95

Commentaire



283

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT SANS ACCÈS A L'ESCALIER CONTRIBUTION (OUI)



Décision TGI PARIS 8 11/05/1968

Parties SDC 6 RUE GEORGES PICOT / S M
Publication Inédit GP 68 2 95

L'escalier est une partie commune. Tous les lots participent aux charges relatives ... l'escalier. Les lots ayant accès participent seuls aux frais d'éclairage et d'entretien de l'installation électrique.

Commentaire



284

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
INSTALLATION ÉLECTRIQUE ET FRAIS EDF (OUI)



Décision	CA PARIS 8 A	15/10/1979
antérieure	TI PARIS 18	12/01/1978

Parties SDC 60 RUE PAJOL / VIERA

Publication Inédit

D 80 IR 238 NOTE GIVERDON

Commentaire

L'installation électrique et les frais de consommation EDF constituent des dépenses de service et élément d'équipement commun à répartir en fonction de l'utilité. A défaut de possibilité d'accès pour le lot, le copropriétaire est exonéré.



289
aa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PEINTURE LOT DU RDC CONTRIBUTION (OUI)



Le coût de la réfection des peintures de l'escalier entre dans les charges communes générales imputables à tous les copropriétaires, y compris ceux dont le lot est situé au rez de chaussée

Décision

antérieure

CASS CIV 3	12/01/1982
CA PARIS	13/05/1980

Parties

SDC 5 RUE DES GRANDS AUGUSTINS / BERGER

Publication

D 82 IR 434 NOTE GIVERDON
GP 83 1 83 NOTE MORAND

Commentaire



523

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PEINTURE LOT DU RDC CONTRIBUTION (OUI)



Le coût de la réfection des peintures de l'escalier entre dans les charges communes générales imputables à tous les copropriétaires, y compris ceux dont le lot est situé au rez de chaussée

Décision	CASS CIV 3	12/01/1982	Rejet
antérieure	CA PARIS	13/05/1980	

Parties	SDC 5 RUE DES GRANDS AUGUSTINS / BERGER		
Publication	Inédit	GP 83 1 83 NOTE MORAND	
	D 82 IR 434 NOTE GIVERDON		

qu'après avoir rappelé que, selon le R.C, les murs d'escalier étant parties communes, le coût des travaux de réparation et d'entretien de l'escalier devait être compris dans les charges communes réparties entre tous les copropriétaires, l'arrêt retient à bon droit qu'il ne s'agissait pas de services collectifs ou d'éléments d'équipement ..

Commentaire



720
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PEINTURE LOT DU RDC CONTRIBUTION (OUI)



Le coût de la réfection des peintures de l'escalier entre dans les charges communes générales imputables à tous les copropriétaires, y compris ceux dont le lot est situé au rez de chaussée

Décision TGI PARIS 8 12/12/1983

Parties SDC 51 RUE DU ROCHER / BELFER

Publication ADM PCT 84 45

Les charges de ravalement peinture et nettoyage ont pour but la main -tien en bon état de l'escalier independemment de son utilisation

Commentaire



962

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CA PARIS 2

12/05/1972

Parties

SDC 4 RUE DUPONT DES LOGES / DOUMERG

Publication

RL 72 478 SOMM

AJPI 73 1021 NOTE BOUYEURE

Commentaire



963

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 04/12/1969

Parties STE SOCIMPARK / CHASTENET DE GERY
Publication RL 70 218

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER



Décision CA PARIS 21/05/1971

Parties /
Publication ADM NOV 71

Commentaire



2025

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PEINTURE (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

15/12/1989

Parties

SDC 137 RUE LECOURBE / SCI RIVA MALLET

Publication

LOY COP MARS 90

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Décision CA PARIS 23 B 15/12/1989

Parties SDC 137 RUE LECOURBE / SCI RIVA MALLET
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2027

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
CRÉATION D'UN ASCENSEUR INCIDENCE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 15/12/1989

Parties SDC 137 RUE LECOURBE / SCI RIVA MALLET
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2338

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES

ESCALIER

ESCALIER COMMUN AUX PROPRIÉTAIRES DES ÉTAGES (RC)

EXONÉRATION DES PROPRIÉTAIRES DE BOUTIQUES (OUI)



Décision	CA PARIS	20/03/1971
antérieure	TGI PARIS	03/10/1969

Parties	SDC 74 RUE CONDORCET / CHEVALIER	
Publication	RL 71 460	GP 71 1 391
	D 71 SOMM 226	JCP 72 17123

Le règlement précise : les propriétaires des appartements auront la "propriété et l'usage commun de l'escalier et des dépendances". Cette "clause exceptionnelle justifiait l'exonération des propriétaires des boutiques.

Commentaire



2711

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
EXONÉRATION DES LOTS DU REZ DE CHAUSSÉE (RC)
VALIDITÉ JUSQU'À MISE EN CONFORMITÉ RÉGULIÈRE



Décision TGI PARIS 8 21/03/1970

Parties SDC 12 RUE DE L'ETOILE / SCIORA

Publication AJPI 70 758

Dans le règlement de copropriété les boutiques du RdC étaient exonérées des charges relatives aux travaux dans l'escalier. Le syndic avait d'autorité appliqué le nouveau principe légal de répartition (théorie du retranchement).

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER



Décision

TGI PARIS 8

28/10/1976

Parties / BERLOUIN

Publication D 78 IR 125

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER



Décision TGI PARIS 8 15/05/1975

Parties / ROUCOULLE
Publication D 76 IR 67

Commentaire



3530

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
RÉPARATION DES MARCHES (OUI)



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires, usagers ou non.

Décision CA PARIS 23 B 15/12/1989

Parties SDC 137 RUE LECOURBE / SCI RIVA MALLET

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



3531
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
NETTOYAGE LOT DU RDC CONTRIBUTION (OUI)



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires, usagers ou non.

Décision TGI PARIS 8 12/12/1983

Parties SDC 51 RUE DU ROCHER / BELFER

Publication ADM OCT 84 45

Les charges de ravalement peinture et nettoyage ont pour but la main -tien en bon état de l'escalier indépendamment de son utilisation

Commentaire



3532

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
INSTALLATION ÉLECTRIQUE



Décision TGI PARIS 8 12/12/1983

Parties SDC 51 RUE DU ROCHER / BELFER

Publication ADM OCT 84 45

Les charges de ravalement peinture et nettoyage ont pour but la maintien en bon état de l'escalier indépendamment de son utilisation

Commentaire



3533

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
ÉCLAIRAGE



Décision TGI PARIS 8 12/12/1983

Parties SDC 51 RUE DU ROCHER / BELFER

Publication ADM OCT 84 45

Les charges de ravalement peinture et nettoyage ont pour but la main -tien en bon état de l'escalier independemment de son utilisation

Commentaire



3538

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires, usagers ou non.

Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 23 B 18/09/1985

Parties SDC 26 RUE DAUBENTON / STE INFORMATIS
Publication ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT LOY COP MAI 87
GP 87 2 PAN 152

L'arr[^]t énonce exactement que les dépenses engagées pour le nettoya- ge,incluant le co-t de la main d'oeuvre,les fournitures et la consom mation d'eau,se rattchent ... l'entretien desdites parties communes et doivent ^tre supportées par les copropriétaires, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot

Commentaire



3547

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT LOT BOUTIQUE RDC



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires, usagers ou non.

Décision

CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



4326
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
LOT BOUTIQUE (RDC) + APPARTEMENT 1e ÉTAGE
LOT NON ÉCLATÉ CONTRIBUTION POUR L'ENSEMBLE



Décision CA PARIS 19 12/11/1992

Parties SDC 11 RUE GIRAUDOUX / PERICHON

Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

En l'espèce l'état descriptif n'a pas été mis en conformité avec les dispositions relatives à la publicité foncière. La demanderesse aurait obtenu partiellement satisfaction si la boutique avait été constituée en lot autonome, au moins en ce qui concerne les équipements de l'escalier.



6278

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (OUI)
PEINTURE LOT DU RDC CONTRIBUTION (OUI)

COPRO



Décision CA PARIS 23 B 14/02/2002

Parties SDC 35 RUE DE L'UNIVERSITE / WRIGHT

Publication Loy cop juillet 2002 184

Commentaire

> La solution est constante. Sont au contraire réparties en fonction de l'utilité les charges relatives aux éléments d'équipement de l'escalier parmi lesquels on compte notamment les tapis et les luminaires. On s'interroge alors sur les modalités de détermination de l'utilité.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (ÉCLAIRAGE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Décision CA PARIS 8 A 15/10/1979
antérieure TI PARIS 18 12/01/1978

Parties SDC 60 RUE PAJOL / VIERA

Publication D 80 IR 238 NOTE GIVERDON

Commentaire



3534
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (ÉCLAIRAGE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Décision TGI PARIS 8 12/12/1983

Parties SDC 51 RUE DU ROCHER / BELFER

Publication ADM OCT 84 45

Les charges de ravalement peinture et nettoyage ont pour but la main -tien en bon état de l'escalier independemment de son utilisation

Commentaire



3616

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (ÉCLAIRAGE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires (éclairage)

Décision CA VERSAILLES 1 17/09/1990

Parties SDC RUE DE LA GARE / MESSEAM

Publication Inédit

Commentaire



4882

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (ÉCLAIRAGE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires (éclairage)

Décision

CA PARIS 23

07/12/1993

Parties

SDC 10 BD BLANQUI / DAURAY

Publication

LOY COP MARS 94

Commentaire



4905

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (ÉCLAIRAGE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) LOT BOUTIQUE



Décision

antérieure

CA PARIS 19 B

TGI CRETEIL 5

12/02/1993

28/03/1990

Parties

SDC 3 AVENUE DE LA PELOUSE / LORTAL

Publication

ADM DEC 93 53

Commentaire



6169
aaa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (ENTRETIEN, RÉPARATION, RÉFECTION)
EXONÉRATION DES LOTS DU REZ DE CHAUSSÉE (RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI) ART L 24 INTERPRÉTATION EXTENSIVE



En vertu de l'article L 24, les dépenses d'entretien d'une partie commune peuvent être mises à la charge de certains copropriétaires, ce qui justifie l'exonération des autres copropriétaires à ce titre

Décision

CA PARIS 23 B 11/10/2001

postérieure

CASS CIV 3 06/05/2003 Cassation

Parties

SDC 1 PLACE VICTOR-HUGO / LA MONDIALE

Publication

LOY COP mars 2002 72 NOTE Vigneron

Commentaire

> Le raisonnement présenté par l'arrêt est séduisant. L'article L 24 tire des conséquences légales de l'imputation, par le règlement de copropriété, des dépenses d'entretien d'une partie commune à certains copropriétaires seulement. Cette imputation restrictive, -cas évoqué dans l'affaire jugée -, est donc licite.

> Ce système d'imputation restrictive s'applique de plein droit aux éléments d'équipement commun dont les frais sont répartis en fonction de l'utilité qu'ils présentent à l'égard de chaque lot. Ces éléments figurent dans la catégorie générale des parties communes. L'article 24 s'applique également aux parties communes spéciales dès lors que le règlement ne prévoit pas la possibilité, au demeurant discutable, de tenir des assemblées spéciales.

> Pour le surplus la disposition visée de l'article 24, qui a pour seul objet de déterminer les personnes ayant vocation à participer à un scrutin, ne peut trouver application qu'en présence d'une clause licite. Cette licéité est reconnue ou écartée au visa d'autres dispositions de la loi de 1965. C'est par une inversion critiquable du mécanisme de contrôle de la licéité que la Cour parvient à sa conclusion en exprimant un critère de qualité d'un texte dont la finalité est purement fonctionnelle.

> On admettra au bénéfice de la Cour une double excuse. D'une part le législateur a laissé inachevé le système de discrimination des parties et éléments de l'immeuble. D'autre part la construction jurisprudentielle relative à l'ordre public de la copropriété est postérieure à la loi et parfois sans cohérence logique avec son esprit.

> On partage donc l'avis de M. Vigneron quant au sort qui serait réservé par la Cour de Cassation à cette décision.



6326
aaa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (ENTRETIEN, RÉPARATION, RÉFECTION)
EXONÉRATION DES LOTS DU REZ DE CHAUSSÉE (RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON) POSSIBILITÉ D'ACCÈS NON VÉRIFIÉE



La licéité de la clause exonérant les lots du rez de chaussée de toute contribution aux charges d'escalier exige son classement en partie commune spéciale et/ou l'impossibilité d'accès

Décision	CASS CIV 3	06/05/2003	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 B	11/10/2001	

Parties SDC 1 PLACE VICTOR-HUGO / LA MONDIALE (STE FONDIS)

Publication LOY COP juillet 2003 note Vigneron

Vu l'article 10, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 43 de cette loi ;

Attendu que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que (le syndicat) a assigné la société La Mondiale et (la SCI), propriétaires de deux lots à usage commercial situés au rez-de-chaussée, pour faire réputer non écrites les stipulations de l'article 52 du règlement les dispensant de contribution aux frais d'entretien, de réparation, de réfection et d'éclairage des escaliers ; que la société Fondis est venue aux droits de la société La Mondiale ;

Attendu que pour débouter le syndicat, l'arrêt retient que l'article 24 de loi du 10 juillet 1965 prévoit que le règlement puisse mettre à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble, que ce texte ne subordonne pas cette solution à la constitution des parties communes spéciales, que les escaliers peuvent ne pas bénéficier à tous les lots, qu'il n'est pas discuté que tel est bien le cas en l'espèce pour les lots du rez-de-chaussée et que le règlement de copropriété pouvait, dès lors, valablement stipuler que seuls les copropriétaires des niveaux autres que le rez-de-chaussée devaient contribuer aux charges d'entretien de réparation et de réfection des escaliers et aux frais de leur éclairage ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que le règlement de copropriété ne mentionnait pas les escaliers au nombre des parties communes spéciales et qu'elle n'avait pas relevé l'absence d'accès des lots du rez-de-chaussée aux parties communes de circulation de l'immeuble, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> Nous rappelons ci dessous nos observations à la suite de l'arrêt d'appel :

> Pour le surplus la disposition visée de l'article 24, qui a pour seul objet de déterminer les personnes ayant vocation à participer à un scrutin, ne peut trouver application qu'en présence d'une clause licite. Cette licéité est reconnue ou écartée au visa d'autres dispositions de la loi de 1965. C'est par une inversion critiquable du mécanisme de contrôle de la licéité que la Cour parvient à sa conclusion en exprimant un critère de qualité d'un texte dont la finalité est purement fonctionnelle.

> On admettra au bénéfice de la Cour une double excuse. D'une part le législateur a laissé inachevé le système de discrimination des parties et éléments de l'immeuble. D'autre part la construction jurisprudentielle relative à l'ordre public de la copropriété est postérieure à la loi et parfois sans cohérence logique avec son esprit.

> On partage donc l'avis de M. Vigneron quant au sort qui serait réservé par la Cour de Cassation à cette décision.

> La Cour de cassation retient que le règlement de copropriété ne mentionne pas l'escalier en parties communes spéciales et que l'arrêt ne constate pas d'impossibilité d'accès aux "circulations communes". Dans d'autres cas, la Cour de cassation se borne à constater que l'escalier est une partie commune, faisant réserve toutefois de ses éléments d'équipement. Elle ne fait pas ici référence à cette distinction ce qui peut laisser place à une exonération de ce chef s'il y a réellement impossibilité d'accès aux circulations communes.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (FRAIS D'ENTRETIEN)
CONTRIBUTION FORFAITAIRE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 09/10/1989

Parties SDC 62 BD DE CLICHY / CONTI
Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



3629

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (MARCHES,RAMPES,PEINTURE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
EXONÉRATION DES LOTS DU REZ DE CHAUSSÉE (NON)



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires (marches, rampe, peinture)

Décision

CA PARIS 23 B

05/04/1991

Parties

SDC 202 BD ST GERMAIN / CHESNAIS

Publication

LOY COP JUIN 91

Commentaire



3630

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (MARCHES,RAMPES,PEINTURE)
EXONÉRATION DES LOTS DU REZ DE CHAUSSÉE (RC)
VALIDITÉ (NON)



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires (clause d'exonération nulle)

Décision

CA PARIS 23 B

05/04/1991

Parties

SDC 202 BD ST GERMAIN / CHESNAIS

Publication

LOY COP JUIN 91

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (NETTOYAGE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires (nettoyage)

Décision CA VERSAILLES 1 17/09/1990

Parties SDC RUE DE LA GARE / MESSEAM

Publication Inédit

Commentaire



4906

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ESCALIER (NETTOYAGE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) LOT BOUTIQUE



Décision	CA PARIS 19 B	12/02/1993
antérieure	TGI CRETEIL 5	28/03/1990

Parties	SDC 3 AVENUE DE LA PELOUSE / LORTAL
Publication	ADM DEC 93 53

Commentaire



230

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ÉTANCHÉITÉ D'UN BALCON (RÉFECTION)
CHARGE COMMUNE



Décision

CA PARIS 23 A

02/06/1987

Parties SDC 72 RUE BONAPARTE / LE VARLET

Publication Inédit

Commentaire



226

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
CHARGES DE CONSERVATION
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

01/04/1987

Parties

SDC RESIDENCE LE RICHELIEU / STE FELLEGARA

Publication

Inédit

GP 87 2 PAN 152

La clause d'exonération des charges ne peut s'appliquer aux charges relatives ... la conservation,... l'entretien et ... l'administration des par-ties communes

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 10/10/1972

Parties FRISCH / COULON
Publication Inédit

Commentaire



271
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
PROMOTEUR LOTS NON VENDUS
VALIDITÉ (NON)



La clause du règlement de copropriété exonérant le promoteur, pour les lots invendus, de toute contribution aux charges est nulle

Décision TGI PARIS 8 11/05/1973

Parties SDC 46 RUE DE LA TOUR / BOURDAIS
Publication Inédit ADM MAI 74
GP 73 2 733

Commentaire



282

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
UTILITÉ GARDIENNAGE ET JARDINS
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) EXONÉRATION JUSTIFIÉE



Décision TGI MARSEILLE 3 19/06/1975

Parties SDC RESIDENCE DE LA BRUNETTE / STE COPROMAR

Publication Inédit

Le service de gardiennage et les espaces verts peuvent ne pas présenter d'utilité pour un lot. Les frais d'administration ne peuvent faire l'objet d'aucune exonération.

Commentaire



299
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
PROMOTEUR LOTS NON VENDUS
VALIDITÉ (NON)



La clause du règlement de copropriété exonérant le promoteur, pour les lots invendus, de toute contribution aux charges est nulle

Décision CASS CIV 3 24/03/1981

Parties SDC IMMEUBLE LA RESERVE / SCI LA RESERVE
Publication Inédit GP 81 2 PAN 277
D 82 IR 432 NOTE GIVERDON

Commentaire



437

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
PROMOTEUR LOTS NON VENDUS
VALIDITÉ (NON)



La clause du règlement de copropriété exonérant le promoteur, pour les lots invendus, de toute contribution aux charges est nulle

Décision CASS CIV 27/01/1981

Parties STE SIDEG ES QUAL / SCI CRETEIL UNIVERSITE
Publication Inédit GP 81 2 PAN 189

Commentaire



1528

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
HONORAIRES DU SYNDIC
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI MARSEILLE 3 19/06/1975

Parties SDC RESIDENCE DE LA BRUNETTE / STE COPROMAR

Publication ANN LOY 76 555

Une clause d'exonération de participation ne peut s'appliquer qu'... descatégories de charges réparties en fonction de l'utilité.

Commentaire



4779
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
HONORAIRES DU SYNDIC
VALIDITÉ (NON)



La clause du règlement de copropriété exonérant le propriétaire d'un lot de toute contribution aux honoraires du syndic est nulle

Décision

CASS CIV 3

24/02/1993

Parties

LALLEMENT / DETRAGIACHE

Publication

ADM JANV 94 NOTE GUILLOT

RDI 93 257

Commentaire

Il s'agit ici d'un arrêt d'espèce, critiquant l'absence dans l'arrêt de précisions relatives aux charges concernées et au mode de répartition adopté.



4816

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
ESCALIER LOT DU RDC
VALIDITÉ (NON) CONTRIBUTION (OUI)



Les charges d'entretien de l'escalier, à l'exception de celles relatives aux éléments d'équipement sont des charges communes générales imputables à tous les copropriétaires (clause d'exonération nulle)

Décision

CA PARIS 23

02/07/1993

Parties SDC 16 RUE BREY / DAURAY

Publication

RDI 93 539

LOY COP NOV 93

Commentaire



5316
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
LOTS COMMERCIAUX GARDIENNAGE ET ENTRETIEN
UTILITÉ NULLE CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



La clause du règlement de copropriété exonérant le propriétaire d'un lot de toute contribution aux frais de gardiennage est nulle, ceux-ci étant des charges communes générales

Décision CASS CIV 3 12/07/1995
antérieure CA AIX 01/07/1993

Parties SDC RESIDENCE LE PARNASSE / FNMFAE
Publication LOY COP OCT 95
RDI 95 781

Commentaire



5448

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
GARDIENNAGE PRIVE D'UN LOT
VENTILATION DES TACHES DU GARDIENNAGE SYNDICAL



Décision CA PARIS 23 23/09/1994

Parties SDC RESIDENCE LE BROCA / STE RACHI
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire

L'exonération est fondée sur l'existence d'un gardiennage privé du lotcommercial. Mais les t/ches du service de gardiennage syndical sont plus étendues que celles incluses dans le gardiennage privé. C'est donc à juste titre qu'une quote part des frais syndicaux est laissée à la charge du lot concerné

550
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION (CLAUSE RC)
UTILITÉ GARDIENNAGE SUPERMARCHÉ AVEC GARDIEN PARTICULIER
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) EXONÉRATION JUSTIFIÉE



La clause du règlement de copropriété exonérant le propriétaire d'un lot faisant l'objet d'un gardiennage particulier de toute contribution aux charges générales de gardiennage est valide

Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA MONTPELLIER 10/09/1985

Parties SDC RESIDENCE LE PALACE / STE ABRI ASSURANCES
Publication Inédit ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT
GP 87 2 PAN 152

Le règlement de copropriété peut valablement stipuler l'exonération au profit d'un lot pour une catégorie de charges lorsque la situation particulière de ce lot le justifie. En l'espece le lot supermarché faisait l'objet d'un gardiennage particulier.

Commentaire



2458

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION DE CHARGES SUR PARTIES COMMUNES (RC)
APPLICATION IMMÉDIATE DE LA LOI (NON)
MODIFICATION RÉGULIÈRE NÉCESSAIRE



La clause du règlement de copropriété exonérant le propriétaire d'un lot de charges sur parties communes est efficace jusqu'à constatation de l'illicéité et régularisation du règlement de copropriété.

Décision TGI PARIS 8 21/03/1970

Parties SDC 12 RUE DE L'ETOILE / SCIORA

Publication AJPI 70 758

Dans le règlement de copropriété les boutiques du RdC étaient exonérées des charges relatives aux travaux dans l'escalier. Le syndic avait d'autorité appliqué le nouveau principe légal de répartition.

Commentaire

On notera qu'en l'espèce il s'agissait de savoir si la clause exonère le lot de certaines charges de conservation devant trouver application de plano.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION DE CHARGES SUR PARTIES COMMUNES (RC)



Décision CASS CIV 3 18/12/1996

Parties SDC BELLA VISTA / DETRAGIACHE
Publication Loy cop mars1997 82 RDI 1997 281

Commentaire



4978
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION JUDICIAIRE
LOT INOCCUPÉ RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)
EXONÉRATION POSSIBLE (NON) DOMMAGES ET INTÉRÊTS



L'impossibilité d'occuper un lot n'exonère pas un copropriétaire de l'obligation aux charges mais il peut obtenir des dommages et intérêts si cette impossibilité résulte d'une faute du syndicat.

Décision CASS CIV 3 28/04/1993
antérieure CA DOUAI 1 18/02/1991

Parties SDC RESIDENCE AURELIA / TRUY
Publication D 93 IR 135
LOY COP AOUT 93 AJPI 93 715

La relocation s'avérait impossible en raison de l'inexécution de travaux par le syndicat. Les charges sont néanmoins dues. Le préjudice subi par le bailleur doit être apprécié par ailleurs. Il peut faire jouer la compensation après fixation définitive des indemnités.

Commentaire



2274
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FORFAIT DE CONSOMMATION
EAU CHAUDE FORFAIT REGULARISABLE POSSIBILITÉ (OUI)
MAJORITÉ ART 24 (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 28/02/1990

Parties SDC RESIDENCE LA BRUYERE / JAUFFRED
Publication LOY COP MAI 90

Commentaire

La solution d'un forfait de consommation est admissible dans la mesure où il s'agit d'un acompte résultant d'une estimation raisonnable, pouvant faire l'objet d'une régularisation postérieure. La solution d'un forfait définitif paraît prohibée.



4844
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE NOMINATION D'ADMINISTRATEUR PROVISoire
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
OBLIGATION POUR L'ENSEMBLE DES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 09/07/1993

Parties SDC 34 RUE STE MARTHE / FIX

Publication LOY COP DEC 93

Commentaire



4350

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES APPLICATION (NON)
DÉPENSE D'ADMINISTRATION (OUI)

**Décision**

CA PARIS 8

25/09/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE CLOS DE MONTREUIL / FOFANA

Publication

LOY COP JANV 93

Commentaire

Les copropriétaires ressentent comme une injustice d'avoir à supporter les frais de recouvrement, parfois importants, rendus nécessaires par la carence, voire la mauvaise foi de certains d'entre eux. Une application raisonnable de l'art. 700 C. P. C éviterait ces difficultés. La timidité des magistrats, dans ce domaine, perturbe la vie des syndicats.



4353

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE * VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 8

25/09/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE CLOS DE MONTREUIL / FOFANA

Publication

LOY COP JANV 93

Commentaire

Si l'application d'une clause d'aggravation des charges, dans ce cas; peut prêter à discussion, il est par contre bien certain que l'imputation des frais au débiteur ne peut résulter d'une décision majoritaire qui modifierait irrégulièrement le système de répartition des charges. Une décision non contestée régulièrement serait néanmoins exécutoire.



4460

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
VALIDITÉ (OUI) IMPUTATION AU DÉBITEUR (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 25/06/1992

Parties SDC 91 RUE DE LA CONDAMINE / HELPMAN
Publication RDI 92 540

Commentaire

M. Giverdon approuve la décision en ce qu'elle est fondée sur la clause d'aggravation des charges mais la conteste dans la mesure où elle se réfère également au contrat de syndic.



4781

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
CLAUSE D'IMPUTATION (RC) HONORAIRES D'AVOCAT
CUMUL AVEC INDEMNITÉ ART 700 (NON)



Décision CA PARIS 19 B 24/02/1993

Parties SDC 3 RUE RAMEY / MOHSNI
Publication RDI 93 260

Commentaire

On notera que cette décision semble faire une distinction entre les honoraires d'avocat, inclus dans la demande d'indemnité art 700, et les honoraires de recouvrement du syndic, dont la charge est imputée au débiteur.



5109

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
VALIDITÉ (OUI) CONFIRMATION PAR DÉCISION AG

**Décision**

CASS CIV 3

22/06/1994

antérieure

CA PARIS

11/06/1992

Parties

SDC RESIDENCE ARCUEIL / CARBONE

Publication

RDI 94 692

LOY COP NOV 94

Commentaire

En l'espèce l'application de la clause avait fait l'objet d'une confirmation par décision d'assemblée non contestée, ce qui est expressément visé par l'arrêt. Selon M. CAPOULADE les frais de recouvrement ne sont pas des charges au sens propre et ne seront pas couvertes par le privilège nouveau.



5252

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
VALIDITÉ (OUI) IMPUTATION AU DÉBITEUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/03/1995
antérieure CA PARIS 23 05/03/1993

Parties SDC 4 HAMEAU BERANGER / CHOURAQUI
Publication RL 95 349 SOMM
LOY COP JUIN 95

Commentaire

Il convient de tenir compte des dispositions de la loi 09/07/91



1639

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS DE RELANCE DES IMPAYÉS
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES
APPLICATION (NON) DÉPENSE D'ADMINISTRATION (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 23/05/1989

Parties SDC 106 RUE DE LA JONQUIERE / LE GOFF
Publication LOY COP AOUT 89

Commentaire



215

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CASS CIV 3 22/07/1987
antérieure CA PARIS 02/12/1985

Parties SDC 20 BD DE L'HOPITAL / SCI HOUEL AUSTERLITZ
Publication Inédit ADM FEV 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

Jurisprudence paraissant maintenant constante. Les frais consécutifs à une procédure sont des frais d'administration de la copropriété, répartis entre tous les copropriétaires y compris celui ayant triomphé contre le syndicat. Voir la proposition. de loi n° 272 de M. Aubert tendant à une réforme contraire. Avis défavorable de la Commission de la Copropriété.



995

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
COPROPRIÉTAIRE BÉNÉFICIAIRE DE L'AIDE JUDICIAIRE
CIRCONSTANCE INDIFFÉRENTE * OBLIGATION (OUI)



Décision	CA PARIS 8 A	22/05/1979
antérieure	TI PARIS 15	29/06/1977

Parties	SDC 6 RUE VIALA / BABEAU	
Publication	RL 80 265 SOMM	D 79 IR 506

Commentaire



1139

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA PARIS 23 B 11/10/1979

Parties SDC 56 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / GADAL
Publication DS 81 IR 97

Commentaire



1453

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 03/12/1980

Parties HADJAKIS / COHEN
Publication RL 81 89 SOMM

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (OUI)



Décision CA PARIS 18/05/1972

Parties SDC 78 BD BARBES / LERMINE
Publication RL 72 537 SOMM AJPI 73 1021 NOTE BOUYEURE

Commentaire



2125

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (OUI)
DOMMAGES ET INTÉRÊTS DUS PAR LE SYNDICAT



Décision CA PARIS 18/05/1972
antérieure TGI PARIS 2 27/01/1971

Parties SDC 78 BD BARBES / LERMINE
Publication RL 72 537 SOMM AJPI 73 1021 NOTE BOUYEURE

qu'accueillir la défense du syndicat aurait pour effet de priver L.. d'une partie de la réparation de son préjudice et de lui faire sup - porter une partie des dépens alors qu'il triomphe en sa demande en déclaration de lésion .

Commentaire

La Cour traite également le problème des copropriétaires qui étaient favorables à la révision de la répartition : ils n'avaient qu'à intervenir dans la procédure pour demander également une exonération de contribution !! C'est une négation totale de la personnalité morale syndicale.



2260

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision	CASS CIV 3	28/03/1990
antérieure	CA CHAMBERY	18/04/1988

Parties	SDC RESIDENCE STE ANNE / HAZAN	
Publication	IRC 90 171 NOTE CAPOULADE	LOY COP MAI 90
	AJPI 90 515 NOTE BOUSSAGEON	GP 90 2 PAN 137

que l'arr[^]t décide que les csts H seront exonérés de leur quote part dans les condamnations prononcées contre le syndicat, tant en ce qui concerne l'exécution de travaux de réparation que le versement de dommages et intérêts ... ces copropriétaires ; qu'en statuant ainsi la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

La position de la Cour de Cassation sur ce point paraît fermement établie et doit être approuvée. Elle est fondée sur le fait qu'il s'agit de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, réparties conformément à l'art L. 10.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA PARIS 23 07/01/1987

Parties /
Publication JURISDATA 020475

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA PARIS 19 07/07/1987

Parties /
Publication JURISDATA 023292

Commentaire



2263

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision

CA PARIS 23

06/11/1985

Parties /

Publication JURISDATA 027697

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA PARIS 23 19/06/1986

Parties /
Publication JURISDATA 024111

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA PARIS 23 03/06/1985

Parties /
Publication JURISDATA 027697

Commentaire



2266

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision

CA PARIS 23

15/11/1984

Parties /

Publication JURISDATA 026865

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA PARIS 23 30/11/1984

Parties /
Publication D 85 IR 427 RTDC 85 415
RDI 85 184

Commentaire



2268

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CASS CIV 3 29/10/1974
antérieure CA PARIS 23 A 08/11/1972

Parties SDC 9 AV DU BEL AIR / BARROSO
Publication RL 75 505 GP 75 1 SOMM 18
RTDC 75 341/347 NOTE GIVERDON JCP 75 II 17929 NOTE GUILLOT

que c'est ... bon droit et sans se contredire que les juges d'appel ont décidé que les époux B ne sauraient être exonérés des charges qui leur incombent ... titre de copropriétaires ... l'occasion du procès qui les oppose ... la copropriété ..."; "Solution parfaitement logique. Selon M. Vignerot, rédacteur du Jurisclasseur, cette décision peut être considérée comme un arrêt de principe. On

Commentaire

notera toutefois qu'il ne fait qu'une brève référence aux décisions contraires des juridictions inférieures.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA VERSAILLES 23/11/1983

Parties /
Publication ADM AVR 84 DS 84 IR 413
RTDC 84 535 RDI 84 447

Commentaire



2270

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (OUI)



Décision TGI PARIS 8 1 07/05/1980

Parties SDC 146 BD MONTPARNASSE / AMEISEN
Publication RL 81 90 RTDC 80 793
D 81 IR 403 NOTE GIVERDON

qu'ayant recouru avec succès ... la protection de la loi et ... celle du tribunal, ils ne sauraient se voir imposer une partie des frais de la procédure sans être par la même victimes d'une décision injuste, illogique et contraire aux principes fondamentaux de la procédure civile

Commentaire

Le Tribunal paraît oublier qu'en plaidant contre la copropriété, les demandeurs plaident en même temps contre eux même, au travers du syndicat. La solution adoptée ne peut être satisfaisante que pour des non juristes, malgré son équité apparente.



2271

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (OUI)



Décision	CA PARIS	02/12/1985
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	22/07/1987
Parties	SDC 20 BD DE L'HOPITAL / SCI HOUEL AUSTERLITZ	
Publication	Inédit	

Commentaire

Cette décision a été cassée sur ce point.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision CA PARIS 24/06/1981

Parties /
Publication DS 82 IR 146

Commentaire



2503

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision TGI RENNES 06/11/1972

Parties SDC 11 GALERIE DU THEATRE / L...
Publication GP 73 1 460
RL 73 400 SOMM

attendu que le syndicat ayant la personnalité juridique la confusion ne peut s'opérer entre la créance dont L... est créancier en qualité de propriétaire et la quote part de la dette dont il est tenu en qualité de copropriétaire, qu'il s'agit de deux patrimoines distincts indépendants l'un de l'autre

Commentaire

Le problème n'était pas, à la vérité, celui de la confusion, ni même celui de la compensation mais celui de l'éventuelle exonération du copropriétaire ayant gagné son procès contre la copropriété. Cette exonération ne peut être admise, le copropriétaire étant responsable à proportion de ses tantièmes de son propre préjudice.



2750

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	06/12/1979
antérieure	TGI PARIS 8 1	14/06/1978

Parties GAUTHERET / BATI SERVICES

Publication D 80 IR 237 NOTE GIVERDON

Commentaire



2909
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
EXONÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE TRIOMPHANT (NON)
PAIEMENT D'UNE ASTREINTE



Décision CA PARIS 7 B 07/02/1990

Parties MIGNANI / LEPRETRE

Publication RDI JUIL 90 409

Commentaire

La solution peut ici, tout particulièrement, d'une astreinte bénéficiant aux appelants. Néanmoins la règle doit s'appliquer généralement et dans toute sa rigueur.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE



Décision CASS CIV 3 14/11/1991

Parties SDC 11 RUE D'AIX / VARTANIAN
Publication RL 92 160 SOMM

Commentaire



5089
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
FRAIS ET DÉPENS D'UNE PROCÉDURE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CA PARIS 23

02/05/1994

Parties

SDC 15 RUE D'ALIGRE / DUHAMEL

Publication

LOY COP OCT 94

Commentaire



3548

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GAINE DE VENTILATION
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



286

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
LOT BOUTIQUE ACCÈS AUX CAVES UTILITÉ (OUI) CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/07/1979
antérieure CA PARIS 23 B 22/12/1977

Parties SDC 3 RUE GRANGE BATELIERE / SCI MONTMARTRE
Publication Inédit GP 79 2 SOMM 503
D 80 IR 238 NOTE GIVERDON

Le décision se réfère à la disposition des lieux pour déterminer l'interdépendance du lot avec le reste de l'immeuble.

Commentaire

La Cour de Cassation, qui range les frais de gardiennage dans les charges concernant les services communs, retient que le lot doit participer en raison de possibilités d'accès aux caves.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE



Décision CA PARIS 23 A 11/10/1989

Parties SDC 25 RUE ERARD / SCO JCJ
Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



1988

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Décision CA PARIS 10/11/1989

Parties SDC LES ARCADES / DUPUIS
Publication D 89 IR 312 LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire



2907
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) PARKING



Décision CA PARIS 23 A 04/04/1990

Parties SDC RESIDENCE COUR DES NOUES / LAGRUE
Publication RDI JUIL 90

Commentaire

Cette décision tient compte des particularités de l'espèce.



3281

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
ABSENCE D'UTILITÉ INOPÉRANTE CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1991
antérieure	CA AIX 4	06/12/1988

Parties	SDC DES GRANDS LOGIS / SCI DES GRANDS LOGIS
Publication	GP 91 1 PAN 121 ADM JUIL 91 SOMM NOTE GUILLOT IRC 91 190

que, s'agissant de charges générales, auxquelles les copropriétaires sont tenus de participer proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, la SCI doit participer aux frais de gardiennage de l'immeuble sans pouvoir prétendre que ce gardiennage n'a pour elle aucune utilité ...

Commentaire



3454

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA PARIS 23 A 07/03/1989

Parties SDC 1 BD DE STALINGRAD / SCI VITRY LARGAISSE
Publication LOY COP MAI 91 IRC 91 152 NOTE CAPOULADE
AJPI 91 340 ADM OCT 91 NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi, alors que les frais d'entretien, de nettoyage et d'éclairage des parties communes, telles que le hall d'entrée et les Escaliers, et ceux relatifs ... la concierge sont compris dans les charges relatives ... la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble, la Cour d'appel a violé ..."; Cette décision est généralement considérée comme décision de principe."

Commentaire

On peut s'étonner de la solution adoptée en ce qui concerne les frais de concierge, souvent rangés dans la catégorie des charges des services communs. Il faut, à notre sens, approuver cette position.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CA VERSAILLES 1 1 31/01/1983

Parties LEU & BONCQUET / GESTION RATIONNELLE
Publication RL 83 377 SOMM

Commentaire



3554

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT TRANSITOIRE CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/01/1991
antérieure CA AIX 4 06/12/1988

Parties SDC DES GRANDS LOGIS / SCI DES GRANDS LOGIS
Publication GP 91 1 PAN 121
ADM JUIL 91 NOTE GUILLOT LOY COP MARS 91

Commentaire



4158

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PARKING * CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 11/06/1992
antérieure CA LYON 01/02/1990

Parties SDC LES PYRAMIDES / PASQUALINI
Publication RL 93 165 LOY COP OCT 92
GP 93 PAN 21 ADM MARS 93 NOTE GUILLOT

Mais attendu que l'arr^t, qui retient exactement, sans se contredire, que les frais afférents au gardiennage des bâtiments dans lesquels sont inclus les lots de garages, ont trait ... la conservation et ... l'entretien des parties communes, est, par ces seuls motifs, légalement justifié.

Commentaire

Bien que la motivation en soit discutable, la solution pratique donnée par la Cour de Cassation paraît devoir être considérée comme position de principe. Elle doit d'ailleurs être approuvée.



4213

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE



Décision

CASS CIV 3

30/11/1971

Parties /

Publication

AJPI 72 624

Commentaire



4394

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 09/12/1992

Parties SDC 9 RUE ERNEST RENAN / SCI SCIBER
Publication LOY COP MARS 93

Commentaire

Confirmation de l'arrêt du 11/06/92 (4247) qui apparaît bien comme un arrêt de principe.



5016
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CA PARIS 23 A 23/11/1993
antérieure TGI EVRY 19/03/1992

Parties SDC RESIDENCE LA CERISERAIE / MINOT
Publication ADM JUIN 94 59

Commentaire

Décision conforme à la position nouvelle de la Cour de Cassation



5317

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE
LOTS COMMERCIAUX EXONÉRATION (RC)
VALIDITÉ (NON) CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	12/07/1995
antérieure	CA AIX	01/07/1993

Parties	SDC RESIDENCE LE PARNASSE / FNMFAE
Publication	LOY COP OCT 95 BULL CNAB IDF OCT 95 RDI 95 781

Commentaire



4887

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE (ENTRETIEN ET SURVEILLANCE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 07/12/1993

Parties SDC 10 BD BLANQUI / DAURAY

Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



1637

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GARDIENNAGE DES PARKINGS
UTILITÉ POUR LES SEULS LOTS PARKINGS



Décision CA PARIS 23 B 26/05/1989

Parties SDC 371 RUE DE VAUGIRARD / LEGROS
Publication LOY COP AOUT 89

Commentaire



3088

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GESTION D'UNE PARTIE COMMUNE PAR UNE ASSOCIATION
CLAUSE PRÉVOYANT CE STATUT POUR USAGE DU TENNIS
VALIDITÉ CHARGES INCOMBANT AUX SEULS MEMBRES



Décision CA PARIS 23 A 09/05/1989

Parties SDC RESIDENCE LA CLOSERIE / MARIN
Publication LOY COP JUIL 89 RDI 89 3 392

Commentaire

Décision contestable dans la mesure où un tennis est une partie commune et non un équipement. L'association peut à la rigueur gérer certaines modalités d'exploitation mais certainement pas les travaux d'entretien importants, par exemple.



416
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GRILLE DE RÉPARTITION DÉDIÉE (CHAUFFAGE) DÉFAUT
EXPERTISE (OUI)



En l'absence d'une grille de répartition dédiée (chauffage) le Tribunal doit ordonner une expertise ayant pour objet l'établissement d'une proposition de répartition conforme au vœu de la loi.

Décision TGI PARIS 8 25/06/1980

Parties SDC 26 AV DE SAXE / KRAFT

Publication D 82 IR 434 NOTE GIVERDON JCP 81 IV 374

Commentaire



513
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GRILLE DE RÉPARTITION DÉDIÉE (CHAUFFAGE) DÉFAUT
EXPERTISE (OUI)
CRITÈRE IMPOSÉ (SURFACES DE CHAUFFE) (NON) LIBERTÉ DE L'EXPERT



En l'absence d'une grille de répartition dédiée (chauffage) le Juge doit ordonner une expertise pour son établissement sans imposer à l'expert un critère particulier de répartition.

Décision CA PARIS 10/11/1981

Parties SDC 61 AV DE SEGUR / ROUQUAUD DE MONTGISCAR

Publication Inédit

La Cour ne pouvait imposer à l'expert un système du calcul selon les surfaces de chauffe en écartant d'autres méthodes et se substituer de cette manière à l'assemblée pour le choix de la méthode à retenir.

Commentaire



3778
aa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GRILLE DE RÉPARTITION DÉDIÉE (CHAUFFAGE) DÉFAUT
APPLICATION DU CRITÈRE ÉNONCÉ PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (NON) PUBLICATION (NON)



Le règlement de copropriété indiquant le critère à utiliser pour la grille de répartition des charges de chauffage, l'établissement de la grille ne constitue pas une modification du règlement de copropriété.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	27/02/1991	Rejet
CA PARIS 23 A	21/03/1989	

Parties

SDC 10 RUE FRANCOIS PONSARD / TETREL

Publication

IRC 91 228 NOTE CAPOULADE	JCP 91 G IV 160
D 92 SOMM 133 NOTE BOUYEURE	LOY COP MAI 91

que le règlement de copropriété ayant seulement, pour le chauffage collectif, fixé les bases de la répartition des charges en fonction de l'importance des surfaces de chauffe la Cour d'appel a retenu à bon droit que le simple relevé de ces surfaces, adopté par l'assemblée générale, ne constituait pas une modification de ce règlement de copropriété et n'avait donc pas à être publié pour être opposable

Commentaire

Solutions regrettables que celles qui consistent d'une part, à ne faire figurer au règlement qu'un simple principe de répartition, d'autre part à ne pas publier la tableau de répartition établi en fonction du principe énoncé.



5445
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GRILLE DE RÉPARTITION DÉDIÉE (CHAUFFAGE) DÉFAUT
POUVOIR DU JUGE D'ÉTABLIR LA RÉPARTITION (NON)
POUVOIR LIÉ A L'ANNULATION D'UNE GRILLE DE RÉPARTITION EXISTANTE



Le pouvoir dévolu au Juge d'établir une grille de répartition exige l'existence dans le règlement d'une grille illicite et la constatation de son illicéité.

Décision CA PARIS 23 27/09/1994

Parties SDC 98 RUE DES ROSIERS / STE BROCAN TIC
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire

C'est seulement dans le cas où une répartition déterminée par le règlement de copropriété est annulée que le Juge a pouvoir d'en établir une nouvelle (Art L. 43-2).



1265
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GRILLE DE RÉPARTITION DÉDIÉE (CHAUFFAGE) MODIFICATION
EXPERTISE (NON) ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION PRESCRITE
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU SYNDICAT POUR LA MODIFICATION



En présence d'une grille de répartition inadaptée, l'action en révision de la répartition étant prescrite, le Juge ne peut que laisser à l'assemblée, seule compétente, le soin de modifier la répartition.

Décision	CA PARIS 23 B	07/12/1988
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/09/1986

Parties	SDC 39 RUE DU SAHEL / SCI SOCIPLAF
Publication	DOC SCEI LOY COP

Considérant que l'action en révision de la répartition des charges prévue par l'art L 12 étant prescrite, la Cour ne tient d'aucun texte légal le pouvoir de se substituer à l'assemblée [...] qui a, seule; compétence pour procéder contractuellement à une nouvelle répartition .

Commentaire

> On retiendra surtout de cette décision l'utilisation du terme "contractuellement" pour qualifier l'intervention de l'assemblée pour la modification éventuelle de la grille de répartition des charges. Cette terminologie montre que de nombreux juges n'ont conscience ni du particularisme des institutions collectives ni de la spécificité juridique du mécanisme majoritaire.



5650

CONTRIBUTION AUX CHARGES
GROSSES RÉPARATIONS
DESAMIANTAGE (OUI)



Décision CA PARIS 16 B 26/11/1999

Parties SOFRES SA / SCPI SELECTIPIERRE II

Publication RL mars 2000 169

Commentaire

> En raison de l'obligation faite au syndic de ventiler les charges entre le nu propriétaire et l'usufruitier, nous avons pensé utile de reproduire les décisions concernant la définition des grosses réparations même lorsqu'elles concernent des litiges en matière de bail, les solutions étant, sauf exception, identiques. Elles trouvent application lorsqu'une vente en viager est assortie de la conservation de l'usufruit ou d'un droit d'habitation.

> En l'espèce les clauses du bail mettaient à la charge du locataire les travaux de mise en conformité comme cela est fréquent, les grosses réparations demeurant à la charge du bailleur. Mais la Cour a estimé que le bail étant antérieur au décret du 7 février 1996 relatif à l'amiante, cette mise en conformité ne pouvait être prévue dans les conventions. La solution est discutable car les clauses relatives aux mises en conformité s'appliquent généralement aussi bien à celles prévisibles compte tenu de la réglementation existant à la date du bail qu'à celles susceptibles d'être rendues obligatoires par des textes postérieurs. Cette appréciation peut être prise en considération pour des clauses insérées dans l'acte constitutif de l'usufruit ou de la vente en viager.



714

CONTRIBUTION AUX CHARGES
HONORAIRES D'AVOCAT
INSUFFISANCE DE L'INDEMNITÉ ART 700
CONTRIBUTION DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision	CA VERSAILLES 1	23/11/1983
antérieure	TGI VERSAILLES	10/03/1982

Parties	SDC 40 BD VICTOR HUGO / STE IDEE
Publication	ADM AVRIL 84

Commentaire



2213

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE D'UNE CHARGE
FRAIS DE DÉGORGEMENT D'UNE COLONNE COMMUNE
ABSENCE DE PREUVE IMPUTATION IRRÉGULIÈRE



Décision CA VERSAILLES 1 2 31/05/1983

Parties SDC 4 bis RUE GEORGES BOISSEAU / LATRECHE
Publication GP 85 2 235 SOMM

Commentaire

L'imputation privative d'une charge exige incontestablement la possibilité de rapporter la preuve soit d'une intervention sur une partie manifestement privative soit de la responsabilité du copropriétaire incriminé s'il s'agit d'une partie commune. Dans le premier cas, et en cas d'urgence, la gestion d'affaires justifie l'intervention du syndic.



3540

CONTRIBUTION AUX CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE D'UNE CHARGE
FRAIS DE RELANCE DES IMPAYÉS
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES INAPPLICABLE



Décision CA PARIS 23 A 23/05/1989

Parties SDC 106 RUE DE LA JONQUIERE / LE GOFF
Publication LOY COP AOUT 89

Commentaire



4349

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE D'UNE CHARGE
FRAIS DE RECOUVREMENT DES CHARGES
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES INAPPLICABLE



Décision

CA PARIS 8

25/09/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE CLOS DE MONTREUIL / FOFANA

Publication

LOY COP JANV 93

Commentaire



410

CONTRIBUTION AUX CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE D'UNE CHARGE PAR L'ASSEMBLÉE
FRAIS DE NETTOYAGE DE DÉJECTIONS DE PIGEONS
NULLITÉ DE LA DÉCISION



Décision TGI PARIS 8 1 09/06/1980

Parties SDC RUE DE VERNEUIL / MEUNIER
Publication Inédit RL 80 503 SOMM
D 81 IR 215 NOTE GIVERDON

Commentaire



2304

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
IMPUTATION PRIVATIVE D'UNE CHARGE PAR L'ASSEMBLÉE
FRAIS DE DIFFUSION D'ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE
VALIDITÉ (NON) CHARGE GÉNÉRALE D'ADMINISTRATION



Décision

CA PARIS 23

10/07/1986

Parties /

Publication Inédit

Commentaire

Notons toutefois qu'il existe de fréquents abus en cette matière, certains ordres du jour complémentaires comportant une littérature inutile et souvent pléthorique. De telles diffusions impliquent des frais importants au préjudice de la copropriété.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSTALLATION ÉLECTRIQUE DE L'ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Décision	CA PARIS 8 A	15/10/1979
antérieure	TI PARIS 18	12/01/1978

Parties SDC 60 RUE PAJOL / VIERA

Publication D 80 IR 238 NOTE GIVERDON

Commentaire



3183

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSTALLATION ÉLECTRIQUE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOTS COMMERCIAUX * CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 14/12/1990

Parties SDC 58 RUE LA BRUYERE / BONNEUIL
Publication LOY COP FEB 91

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
OBLIGATION AU PAIEMENT
CHAUFFAGE



Décision TGI PARIS 09/01/1980

Parties SDC 192 AV VICTOR HUGO / DAILLET
Publication Inédit

Commentaire



21

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS



Décision

CASS CIV 3

15/01/1980

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



159

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CASS CIV 3 29/10/1986
antérieure CA PARIS 23 A 06/03/1985

Parties SDC 192 AV VICTOR HUGO / DAILLET
Publication Inédit RL 87 59 SOMM

Commentaire

Solution constante et justifiée. Le copropriétaire victime d'une insuffisance des prestations peut obtenir l'exécution des travaux nécessaires pour remédier à cette insuffisance et des dommages intérêts mais il ne peut se faire justice à lui même en ne réglant pas les charges courantes.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS



Décision CA PARIS 05/06/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CA PARIS 18/01/1979

Parties /
Publication D 80 IR 148

Commentaire



1316

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
ANTENNE DE TÉLÉVISION
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER L'INUTILITÉ



Décision	CASS CIV 3	24/05/1989
antérieure	TI NIMES	03/02/1987

Parties	SDC RESIDENCE LES GARDIES / COMBEMALE
Publication	LOY COP JUIL 89

Le tribunal avait débouté le syndicat, certains copropriétaires éprouvant des difficultés de réception. qu'en statuant ainsi, sans rechercher de quelles circonstances matérielles et techniques pouvait résulter l'absence d'utilité de l'antenne [...] le jugement n'a pas donné de base légale ...

Commentaire



1324

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
APPROBATION DES COMPTES DÉFAUT DE CONTESTATION
DEMANDE EN RÉDUCTION RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 1 URG 18/04/1989

Parties SDC 10 RUE ORDENER / SEBBAN

Publication LOY COP JUIL 89

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision	CA PARIS 23 A	06/03/1985
postérieure	CASS CIV 3 (Rejet)	29/10/1986
Parties	SDC 192 AV VICTOR HUGO / DAILLET	
Publication	Inédit	

Commentaire



3210

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS (CHAUFFAGE)
PRISE EN CONSIDÉRATION DU LOT (OUI)
PRISE EN CONSIDÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE (NON)



Décision CA COLMAR 23/06/1982

Parties /
Publication REV ALS LORR 82 207

Commentaire

Cette décision confirme, s'il en était besoin, la réalité du droit de copropriété. Le lot, dans sa réalité matérielle, est le noyau du droit de copropriété, la personnalité des copropriétaires étant totalement inopérante.



2765

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS * CHAUFFAGE
INSTALLATION D'UN CHAUFFAGE INDIVIDUEL
COPROPRIÉTAIRE MALADE * CONSIDÉRATION INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	13/05/1980
antérieure	TI METZ	09/08/1978

Parties	SDC RESIDENCE LA FONTAINE / LE GOFF
Publication	RL 80 452 ADM NOV 80 D 80 IR 448 NOTE GIVERDON GP 80 2 PAN 441

Commentaire

Le statut de la copropriété fait abstraction de la personnalité du copropriétaire pour ne considérer que le lot. Cette considération vient à l'appui du caractère réel non seulement du droit de copropriété mais également des obligations qui y sont liées. L'insuffisance de la prestation doit avoir un caractère relatif.



3543

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INTERPHONE
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) LOT BOUTIQUE



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



6051
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
INTERPHONES (PARTIES COMMUNES)
DÉFAUT D'USAGE INOPÉRANT (LOT NON AMÉNAGE)
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Le défaut d'exploitation temporaire d'un local commercial n'exonère pas le copropriétaire de sa contribution aux charges des équipements et services présentant une utilité objective pour le lot.

Décision	CASS CIV 3	21/11/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	04/02/1999	

Parties	SDC RÉSIDENCE LE MAILLE / STE JJMP
Publication	LOY COP février 2001 42 jurisdata 007065

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les deux copropriétaires contestaient la demande du syndicat concernant la consommation d'eau et d'électricité, l'entretien des parties communes du système de vdeo-surveillance et des interphones, au motif qu'elles n'en avaient aucune utilité puisque leurs lots n'étaient pas encore clos par des vitrines, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que tant les charges générales que la consommation d'eau froide étaient dues par tous les copropriétaires quelle que soit la consommation effective ou l'utilité concrète de l'équipement pour le lot considéré, qu'il était donc indifférent que les locaux ne fussent pas effectivement raccordés au réseau d'eau ou d'électricité, le raccordement étant à l'initiative des copropriétaires, et que la participation obligatoire à l'entretien d'un bien commun ne prenait pas en compte l'usage effectif fait par chacun de l'équipement offert par la collectivité.

Commentaire

> Si l'on excepte l'évocation sans doute erroné du raccordement du lot à l'électricité, qui est sans incidence sur la consommation au titre des parties communes, cette décision fait une application parfaite des principes généraux de la copropriété. Elle rappelle en particulier que la copropriété met à disposition des services dont le coût n'est pas décompte en fonction de l'usage qui en est réellement fait.

> Par ailleurs, si l'aménagement d'un local commercial, et notamment la pose des vitrines, peut avoir certaines conséquences juridiques, tel n'est pas le cas à l'égard du syndicat qui ne prend en compte que la qualité de copropriétaire, dès lors, s'il y a lieu, qu'une livraison de la partie privative a été effectuée après achèvement de la construction



291

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
IRRÉGULARITÉ DE LA RÉPARTITION
MAINTIEN JUSQU'À MODIFICATION RÉGULIÈRE



Décision

CASS CIV 3

14/05/1970

Parties

/

Publication

Inédit

JCP 70 16341

Il s'agit de la répartition des frais d'éclairage des parties communes

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
IRRÉGULARITÉ DE LA RÉPARTITION
MAINTIEN JUSQU'À MODIFICATION RÉGULIÈRE



Décision CASS CIV 3 04/01/1991
antérieure CA PARIS 23 B 27/04/1989

Parties SDC RESIDENCE JARDINS DE GASSELET / CHATELOT
Publication LOY COP MARS 91

Commentaire

Le copropriétaire débiteur ne peut se prévaloir de l'irrégularité pré-tendue de la grille de répartition des frais de chauffage pour retenir le paiement des charges arriérées. La révision de cette grille, si elle doit avoir lieu, n'aura d'effet que pour l'avenir.



3552
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
IRRÉGULARITÉ DE LA RÉPARTITION
INJONCTION JUDICIAIRE DE MISE EN CONFORMITÉ DU RC



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226

Commentaire



224

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
JARDIN
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 23 B 18/09/1985

Parties SDC 26 RUE DAUBENTON / STE INFORMATIS
Publication Inédit LOY COP MAI 87
GP 87 2 PAN 152

L'arrêt énonce exactement que les dépenses engagées pour le nettoyage, incluant le coût de la main d'oeuvre, les fournitures et la consommation d'eau, se rattachent à l'entretien desdites parties communes et doivent être supportées par les copropriétaires, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot

Commentaire



5120

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
JARDIN
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
SITUATION PARTICULIÈRE DU LOT INOPÉRANTE



Décision

antérieure

CASS CIV 3 20/07/1994

CA FORT DE FRANCE 31/01/1992

Parties SDC RESIDENCE MARINA POINTE DU BOU / STE RESTAURANT LA MARINE

Publication RL 95 99 NOTE GELINET LOY COP DEC 94
RDI 94 693

Commentaire



4885

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOCAL VIDE ORDURES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 07/12/1993

Parties SDC 10 BD BLANQUI / DAURAY

Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



3907

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOCATION ACCESSION (LOI 12/07/84)
GROS TRAVAUX (ÉTANCHÉITÉ)
RECOUVREMENT A L'ENCONTRE DU VENDEUR (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 22/11/1991

Parties SDC RESIDENCE CHAMPLAIN / FOYER DU FONCTIONNAIRE
Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



273

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT COMMERCIAL (SUPERMARCHÉ)
TRAVAUX DE PEINTURE DES EXTÉRIEURS
NÉCESSITÉ DE RECHERCHER LE CARACTÈRE COMMUN



Décision	CASS CIV 3	01/04/1987
antérieure	CA MONTPELLIER	10/09/1985

Parties	SDC RESIDENCE LE PALACE / STE ABRI ASSURANCES
Publication	Inédit

La Cour de Cassation exige la vérification du caractère commun ou pri-vatif des fen^tres,persiennes,etc... traitées ... l'occasion des travauxde ravalement.

Commentaire



330

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT GARAGE
CHARGES DE TAPIS,ESCALIER,VIDE ORDURES (NON)



Décision TGI BAYONNE 06/01/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4817
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT INHABITABLE (INFILTRATIONS PAR PARTIE COMMUNE)
OBLIGATION AU PAIEMENT (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/07/1993
antérieure CA MONTPELLIER 02/07/1991

Parties SDC RESIDENCE LA BRUYERE / MAYEUR
Publication RL 93 527 LOY COP NOV 93
RDI 93 541

qu'en statuant ainsi alors que l'existence de désordres affectant des parties privatives d'un lot et ayant amené le SCP a engager une action contre le constructeur responsable de ces désordres ne saurait justifier le refus du copropriétaire concerné de payer la quote part des charges communes auxquelles il est légalement tenu, la Cour d'appel a violé

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT INOCCUPÉ
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 17/05/1979

Parties SDC 34 RUE DE FLANDRES / SCI 34 RUE DE FLANDRES
Publication Inédit

Commentaire



4609

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT INOCCUPÉ NON RELOCATION
CONTRIBUTION (OUI)
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 28/04/1993
antérieure CA DOUAI 1 18/02/1991

Parties SDC RESIDENCE AURELIA / TRUY
Publication D 93 IR 135
LOY COP AOUT 93 AJPI 93 715

* La relocation s'avérait impossible en raison de l'inexécution de tra* vaux par le syndicat. Les charges sont néanmoins dues. Le préjudice* subi par le bailleur doit être apprécié par ailleurs. Il peut faire* jouer la compensation après fixation définitive des indemnités.

Commentaire

L'annotateur AJPI évoque la possibilité d'une confusion de la Cour a-vec le statut des associés des sociétés d'attribution d'immeubles enjouissance à temps partagé résultant de la loi 86-18 du 06/01/86. Con-fusion ou tentative d'extension ?



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT NON RACCORDE A UNE INSTALLATION COMMUNE
IMPOSSIBILITÉ TECHNIQUE DE RACCORDEMENT
CONTRIBUTION (NON)



Décision CASS CIV 3 20/03/1991

Parties SDC 143 RUE DES PYRENNEES / STE LES ALIZES
Publication DPGI BULL 169

Commentaire



22

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT PARKING



Décision CASS CIV 3 15/01/1980

Parties SAUSSIER / DOMINGUEZ

Publication Inédit

Charges spéciales garages cout de bacs ... fleurs salaire gardienrestent ... la charge des appartements.L'arret n'est pas probant.

Commentaire



439

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT PARKING
CHARGES SPÉCIALES PRÉVUES PAR RC
CONTRIBUTION AUX CHARGES GÉNÉRALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 10/07/1980

Parties SDC 184 RUE MARCEL HATMANN / PROCUREUR

Publication Inédit

Le fait que le règlement définisse des charges spéciales aux parkings ne dispense pas ces lots de participer aux charges générales de conservation.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT PARKING
CHARGES DE CONSERVATION
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 23/01/1979

Parties DUCASSE / FAUX GALLE
Publication GP 79 1 SOMM 221

Commentaire



2908

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT PARKING
GARDIENNAGE
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) PARKING



Décision

CA PARIS 23 A

04/04/1990

Parties

SDC RESIDENCE COUR DES NOUES / LAGRUE

Publication

RDI JUIL 90

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT PARKING



Décision

CASS CIV 3

11/12/1984

Parties

/

Publication

D 85 IR 426 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT PARKING



Décision CA PARIS 23 A 15/01/1997

Parties SDC 73/77 RUE DES VIGNOLES / COLONIMOS
Publication Loy cop mai 1997 150

Commentaire



200
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision	CASS CIV 3	13/05/1987
antérieure	CA LYON	03/07/1985
postérieure	CA CHAMBERY (Aud sol)	02/05/1989
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	Inédit	JOUR NOT 88 569
	GP 87 2 PAN 201	RDI 88 170

ne donne pas une base légale [...] la Cour d'appel qui condamne une SCI qui a construit un ensemble immobilier à l'exception d'un bâtiment dont seuls les terrassements ont été commencés à supporter les charges de la copropriété en proportion du nombre de 1/10000 attachés à son lot sans rechercher la nature des charges réclamées .

Commentaire

Voir Cass Civ 3 14/11/91 statuant sur pourvoi contre l'arrêt de la CA Chambéry



210
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 09/12/1987
antérieure CA BASTIA 13/05/1986

Parties SDC RESIDENCE SAGONE PLAGES / STE VIGUERIE
Publication Inédit ADM JUIL 88 NOTE GUILLOT
IRC 90 316 NOTE CAPOULADE

L'arrêt attaqué énonce que la contribution aux charges constitue une obligation liée au droit de copropriété et que le fait que des lots appartenant à la Sté V.. ne soient pas encore vendus ou aménagés est indifférent au paiement des charges ; qu'en statuant ainsi sans distinguer selon la nature des charges réclamées, la Cour d'appel n'a pas

Commentaire

Il est évident que si le promoteur, pour les lots à construire, doit participer aux charges de conservation et d'administration, il doit être exonéré des charges afférentes aux services et équipements non utilisés par des lots non construits.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE



Décision TI ANNECY 12/05/1980

Parties SDC GRANGE COULOU / CARRIER
Publication Inédit D 81 IR 211 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (NON)



Décision TGI BONNEVILLE (REF) 11/04/1984

Parties /
Publication RDI DEC 84 446 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 03/05/1990
antérieure CA AIX 4 19/04/1988

Parties REVEILLE / SCI FONS COUVERTE
Publication LOY COP JUIL 90 IRC NOV 90 NOTE CAPOULADE
GP 90 2 PAN 152 ADM NOV 90 NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi, alors qu'en conséquence des premières ventes la propriété du groupe d'immeubles était répartie entre plusieurs personnes et que l'application du statut de la copropriété entraînait l'obligation de participer aux charges suivant les distinctions de la loi, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

Jurisprudence maintenant constante. Le promoteur doit participer aux charges de conservation mais non à celles des équipements ou services ne présentant pour ses lots non construits aucune utilité.



3279

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
GARDIENNAGE CHARGES DE CONSERVATION
CONTRIBUTION (OUI) CRITÈRE DE L'UTILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 04/01/1991
antérieure CA AIX 4 06/12/1988

Parties SDC DES GRANDS LOGIS / SCI DES GRANDS LOGIS
Publication LOY COP MARS 91 GP 91 1 PAN 121
ADM JUIL 91 SOMM NOTE GUILLOT

que s'agissant de charges générales, auxquelles les copropriétaires sont tenus de participer proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, la SCI doit participer aux frais de gardiennage de l'immeuble sans pouvoir prétendre que ce gardiennage n'a pour elle aucune utilité ...

Commentaire

On préférerait dire que le gardiennage est un service commun présentant une utilité pour tous les lots et qu'en l'espèce l'utilité peut être mesurée en fonction des tantièmes généraux.



3953

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (NON)



Décision	TGI LYON	06/05/1983
postérieure	CA LYON	03/07/1985
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	Inédit	

Le promoteur titulaire d'un lot transitoire correspondant aux tranches non réalisées du programme n'est pas concerné par le statut légal de la copropriété et doit être affranchi de la contribution aux charges conformément aux dispositions de la loi du 10/07/65

Commentaire



3955

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CA LYON	03/07/1985
antérieure	TGI LYON	06/05/1983
postérieure	CASS CIV 3	13/05/1987
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	Inédit	

Commentaire



3958

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision	CA CHAMBERY	02/05/1989
antérieure	CASS CIV 3	13/05/1987
postérieure	CASS CIV 3	14/11/1991
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	Inédit	

Commentaire



4288

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/11/1991
antérieure CA CHAMBERY (AUD SOL 02/05/1989

Parties SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO
Publication IRC 92 48 NOTE CAPOULADE D 92 277 NOTE TOMASIN (*)
GP 92 2 SOMM 15 NOTE SOULEAU JCP 92 II 161

retenant à bon droit que les lots dits transitoires ne sont pas assujettis à un régime particulier, en a exactement déduit, sans dénaturer le règlement de copropriété, que la SCI était copropriétaire au sens de la loi du 10 Juillet 1965

Commentaire

Décision très importante, juridiquement et économiquement. L'argument tenant à l'inexistence de parties privatives est écarté, de même que celui tiré de la nature simplement mobilière du droit de construire. Rap-pelons, dans un domaine voisin, que la notion de lot-volume est admise de nos jours.



4748
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE



Décision

CASS CIV 3

14/01/1987

Parties /

Publication

LOY COP 87 n° 99

Commentaire



5397
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 08/02/1995
antérieure CA AIX 28/11/1991

Parties SDC LES MAS DE ST PIERRE / SCI LES MAS DE ST PIERRE
Publication LOY COP JUIN 95
REP DEFR 95 1122 NOTE ATIAS

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE



Décision

CASS CIV 3

30/06/1998

Parties SDC RESIDENCE LAS PAGANES / SCI LAS PAGANES

Publication Loy cop oct 1998 254

Commentaire



6276
aaa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI) CHARGES DE CONSERVATION (OUI)
ABANDON POSSIBILITÉ (NON) INCONSTRUTIBILITE DU LOT INOPERANTE



Décision CA PARIS 23 B 21/02/2002

postérieure CASS CIV 3 07/04/2004 Rejet

Parties SDC 46 RUE RAFFET / SNC VOLNEY INVEST

Publication Loy cop juillet 2002 187

Commentaire

> La contribution du propriétaire d'un lot transitoire aux charges communes générales dites de conservation n'est pas douteuse. La jurisprudence est constante sur ce point. En l'espèce la problème se présente sous un aspect inattendu puisque le lot constitué d'un droit d'affouillement et de construction d'un parking souterrain est devenu inconstructible par la faute de son propriétaire. La SNC, marchand de biens, auteur du règlement de copropriété et propriétaire initialement de l'immeuble en sa totalité a en effet vendu des appartements avant la mise en œuvre de son droit d'affouiller et de construire. Sa contribution de 14% aux charges communes générales est désormais dépourvue de toute contrepartie bénéfique.

> La Cour rejette sa demande d'exonération. Elle proclame justement qu'un syndicat de copropriétaires n'a pas vocation à devenir propriétaire des invendus des marchands de biens ni des queues de programmes des promoteurs ! Elle écarte donc l'éventualité d'un abandon qui aurait en outre pour effet de bouleverser les prévisions des acquéreurs de lots quant aux charges à supporter.

> Par la suite, elle énumère avec une certaine jouissance la liste de ces charges et rappelle que le règlement de copropriété établi par le marchand de biens y inclut le coût des produits d'entretien.

> La solution est incontestable mais qu'arrivera-t-il lorsque l'insolvabilité des intéressés devra être constatée ?



726

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA TOULOUSE 18/01/1988

Parties STE RANGUEIL IMMOBILIER / SALVAGNAC
Publication GP 88 2 SOMM 369 RL 88 436 SOMM

il n'est pas nécessaire qu'un lot soit bâti pour que le statut de la copropriété soit applicable dès lors que les premiers lots ont déjà été construits et que les autres lots sont en attente de recevoir des constructions .

Commentaire



708

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MAJORATION POUR USAGE PROFESSIONNEL
USAGE PROFESSIONNEL DES L'ORIGINE
MAJORATION (NON)



Décision TGI NANTERRE 13/01/1984

Parties SDC 92 RUE ROQUE DE FILLOT / BONAN

Publication ADM MAI 1984

Commentaire

La décision n'est qu'apparemment évidente. Si la répartition a été établie en fonction d'une utilisation du lot à usage d'habitation, la modification de répartition pouvait être demandée dès le début. Il faudrait admettre soit une prescription de l'action, soit l'effet d'une tolérance antérieure.

2310
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MAJORATION POUR USAGE PROFESSIONNEL
MAJORATION EXCESSIVE
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) VALIDITÉ (NON)



La décision d'assemblée imposant une majoration excessive de la contribution aux charges en cas d'usage professionnel d'un lot constitue un abus de majorité.

Décision	CA PARIS	25/02/1987
antérieure	TGI PARIS 8	12/07/1985

Parties	SDC 161 RUE DE TOLBIAC / KLEIN
Publication	D 87 IR 84

Commentaire

La majoration trouve sa justification dans une utilisation plus intensive des équipements et services communs, par exemple l'ascenseur. Il ne semble pas, par exemple que les charges de chauffage puissent faire également l'objet d'une modification, l'incidence d'une occupation professionnelle étant nulle dans ce domaine.



6370
aa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MAJORATION POUR USAGE PROFESSIONNEL FORFAIT DE 15 %
MAJORITÉ ART 26 (NON) UNANIMITÉ (OUI)
MODIFICATION DES MODALITÉS D'ADMINISTRATION (NON)



Il a été décidé par l'assemblée imposant aux lots à usage professionnel une majoration de charges de 15 % est une modification de la répartition des charges exigeant l'unanimité.

Décision

CASS CIV 3

18/04/2004

Cassation

Parties

SDC RÉSIDENCE LE PRIEURÉ / SCP BEAUCOURT

Publication

Commentaire

Maintien d'une jurisprudence constante



185

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
ARRANGEMENT PONCTUEL EFFET POUR L'AVENIR (NON)
PAS DE RÉVISION SANS MODIFICATION RÉGULIÈRE



Décision	CASS CIV 3	09/12/1987
antérieure	TI STRASBOURG	06/03/1986
Parties	SDC 25 QUAI ROUGET DE L'ISLE / MOELLE	
Publication	Inédit	

Commentaire

On ne peut qu'approuver cette décision, et conseiller aux syndics et aux copropriétaires de ne pas admettre d'arrangements occasionnels en ce qui concerne la répartition des charges sauf le cas des améliorations qui peuvent faire l'objet de véritables marchandages.



768

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
APPROBATION DU COMPTE CONFORME A LA MODIFICATION
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CASS CIV 3 09/03/1988
antérieure CA RIOM 1 09/07/1986

Parties SDC RESIDENCE LES PRADETS / SCI CARLINA
Publication LOY COP AVRIL 88 ADM OCT 88 SOMM NOTE GUILLOT
GP 88 1 PAN 121 D 89 143 NOTE ATIAS

Commentaire



997

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
USAGE PROFESSIONNEL D'UN LOT
USAGE DES L'ORIGINE MODIFICATION (NON)



Décision CA LYON 1 05/12/1979

Parties SDC STENDHAL / GMF

Publication RL 80 210

D 80 IR 448 NOTE GIVERDON

GP 80 2 480 NOTE MORAND

AJPI 80 397 SOMM

Commentaire

Il est évident que la modification de la répartition des charges, dans ce cas ne peut être que corrélative à une modification d'utilisation du lot postérieure à l'établissement du règlement de copropriété.



1476

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
UNANIMITÉ ART L 11 INTERPRÉTATION
UNANIMITÉ GÉNÉRALE ABSENTS COMPRIS



Décision CASS CIV 3 26/02/1975

Parties CRIQUI / DE HULSTER
Publication RL 75 302 GP 75 1 SOMM 72
D 75 776 JCP 75 18021

Attendu qu'il résulte de ce texte que, lorsqu'il exige l'unanimité, celle-ci doit s'entendre de l'unanimité de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents lors de l'assemblée générale.

Commentaire

Solution évidente et dont on s'étonne qu'elle puisse faire l'objet d'une quelconque controverse.



1802

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
FRAIS DE GARDIENNAGE
IMPOSSIBILITÉ SAUF UNANIMITÉ



Décision

CA PARIS 1 URG

19/09/1989

Parties SDC 55 BD PEREIRE / PLANTE

Publication LOY COP NOV 89

Commentaire



3314

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
MODIFICATION DES QUOTES PARTS DE PARTIES COMMUNES
NÉCESSITE (NON)



Décision TGI BREST 20/02/1973

Parties SDC 33 AV CLEMENCEAU / ROUDAUT
Publication RL 74 278 NOTE VIATTE AJPI 74 207 NOTE BOUYEURE

qu'en outre une modification des millièmes de copropriété présente un caractère exceptionnel et ne pourrait résulter que d'une volonté clairement exprimée alors surtout que la répartition nouvelle restait ... déterminer ; que, par contre les copropriétaires ont pu valablement décider d'une nouvelle répartition des charges ...

Commentaire

La mise en conformité du système de répartition des charges n'exige en aucun cas une modification de la répartition des quote parts de propriété des parties communes, cette répartition étant habituellement considérée comme intangible. La solution contraire reviendrait à modifier les facteurs du calcul en fonction du résultat à obtenir !



4893

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
EXPERTISE ABSENCE DE MODIFICATION EFFECTIVE
MAINTIEN DE LA RÉPARTITION INITIALE



Décision	CASS CIV 3	30/03/1993
antérieure	CA PARIS	13/09/1989

Parties	SDC RESIDENCE JARDINS DE GASSELET / TAIEB
Publication	IRC 94 417 NOTE CAPOULADE

Que l'arr[^]t [...] retient que ce mode de répartition, conforme aux pré-conisations de l'expert, désigné dans une précédente affaire, doit [^]tre appliqué ; qu'en statuant ainsi alors que le règlement de copropriété; dont le syndicat demandait l'application, stipule que les charges de chauffage seront réparties [...], la Cour a violé

Commentaire

La répartition des charges ne peut être modifiée que dans les conditions prévues par la Loi. Un système de répartition défectueux demeure en vigueur tant qu'il n'a pas été régulièrement remplacé par un autre système, à moins qu'il n'y ait lieu à simple retranchement pour défaut d'utilité caractérisé.

5344

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
CHANGEMENT DE DESTINATION DE LOTS
CHANGEMENT DE PUR FAIT MODIFICATION (NON)



Décision CASS CIV 3 04/05/1995

Parties SDC RESIDENCE DU REUZE / STE HOTEL ALTEA DU REUZE
Publication RDI 95 591

Commentaire

La demande était formulée par le propriétaire d'une partie de l'immeuble à usage principal d'hotel pour laquelle une quote part au titre du service de sécurité approprié avait été définie. Certains des lots avaient été transformés en bureaux. La demande de modification est rejetée.

Rappelons, pour la même résidence, l'arrêt de la Cour de Cassation du 10 Avril 1986, concernant déjà la répartition des frais du service de sécurité de l'immeuble.



5927
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION
PUBLICATION POSTÉRIEURE A L'ACQUISITION
OPPOSABILITÉ POUR LES EXERCICES ULTÉRIEURS



Décision CASS CIV 3 07/10/1998 Rejet
antérieure CA VERSAILLES CHAMBRES 11/12/1996

Parties SDC SECONDAIRE RÉSIDENCE DAVOUT 28 / GAID
Publication LOY COP janvier 1999 22

[M. Gaid a fait acquisition de son lot par acte du 23 septembre 1970. Un modificatif de la répartition des charges était en cours de publication à cette date mais aucune indication ne lui a, semble-t-il été donnée, à ce sujet à l'occasion de son acquisition. La publication a été effectuée le 4 novembre 1970. Les charges litigieuses concernaient la période 1989 1992. La Cour décide que, pour cette période largement postérieure à la publication, le modificatif lui était opposable]

Commentaire

- > Le praticien approuve. Le juriste renâcle.
- > La règle de droit est claire : c'est avant la signature de l'acte que l'acquéreur doit avoir connaissance du système de répartition qui sera applicable à son lot. Cette connaissance vient des renseignements fournis par le modificatif régulièrement publié. On admet, lorsque la publication est en cours, qu'une information donnée dans la note de renseignement préalable fournir au notaire, est opposable à l'acquéreur.
- > Il est surprenant de lire dans un arrêt de la Cour de Cassation faisant suite à un arrêt d'une Cour d'Appel ayant statué toutes chambres réunies que la publication après l'acquisition rend le modificatif opposable pour les périodes postérieures à la date de publication.
- > Nous reviendrons sur cette décision après examen des décisions antérieures.



4894

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (CHAUFFAGE)
ÉCONOMIES D'ÉNERGIE INCIDENCE DE PLANO (NON)
MODIFICATION RÉGULIÈRE DE LA GRILLE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA PARIS 19 08/03/1991

Parties SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / STE IMM 3 F
Publication IRC 94 418 NOTE CAPOULADE LOY COP OCT 93

qu'ayant relevé que le décompte effectué par la Sté 3 F avait été dressé par référence aux volumes chauffés, conformément au règlement de l'ensemble immobilier régissant le chauffage de la copropriété Le PetitMerisier pour la période considérée, la Cour d'Appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision.

Commentaire

Les travaux d'économie d'énergie réalisés par l'un des immeubles ne permettent pas ipso facto une réduction de sa contribution qui est su-bordonnée à une modification régulière du système de répartition.



6312
aa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (CHAUFFAGE) INCIDENCE ART L 131-3 CCH
POSE D'UN COMPTEUR DE CALORIES SANS AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES OBLIGATION (NON)



Nonobstant l'art. L 131-3 CCH, l'installation d'un compteur de calories par un copropriétaire ne lui permet pas d'exiger de l'assemblée une modification de la répartition des charges de chauffage.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	12/02/2003	Rejet
CA PARIS 23	15/03/2001	

Parties

SDC 90 AVENUE FÉLIX FAURE / CENTRE D'AFFAIRES FÉLIX FAURE

Publication

LOY COP juin 2003 141

Commentaire

> En l'espèce le syndicat n'a pas respecté les dispositions des articles L 131-3 et R 131-2 du CCH relatives à la modification de la répartition des charges de chauffage (obligation de comptage). Le CAFF, propriétaire d'un lot important, a procédé de son propre chef à la pose d'un compteur de calories et demandait la modification de la répartition des charges de chauffage en vertu de l'article 11, alinéas 1 et 3 de la loi de 1965. Il visait également les dispositions du CCH. L'assemblée, saisie à cet effet, n'avait pas cru devoir émettre un vote sur ce point.

> La Cour d'appel a répondu que l'article L 11 vise des travaux effectués par le syndicat. Quant aux dispositions du CCH elles prescrivent des opérations dont la réalisation n'était pas demandée. Elle a donc débouté le CAFF, approuvée en cela par le présent arrêt.

> Beaucoup de copropriétés ne se sont pas conformées aux prescriptions nouvelles relatives à la répartition des charges de chauffage. Les copropriétaires peuvent se prévaloir individuellement de cette carence mais la pose spontanée d'un compteur de calories ne permet pas d'exiger ipso facto une modification de la répartition.



385

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (DÉCISION AG)
DÉCISION DE PRINCIPE
MAINTIEN JUSQU'À MODIFICATION EFFECTIVE



Décision	CASS CIV 3	16/04/1986
antérieure	CA RENNES	11/07/1984
Parties	SDC RESIDENCE L'AIGLON / COUERON	
Publication	Inédit	GP 86 2 PAN 138
	ADM AOUT 86 SOMM NOTE GUILLOT	

Commentaire

Une décision de principe est sans effet pratique, autre que de réaliser les études nécessaires à la présentation d'un projet structuré à l'occasion d'une assemblée ultérieure.



2471

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (DÉCISION AG)
DÉFAUT DE PUBLICATION DU PROCÈS VERBAL
INOPPOSABILITÉ AUX ACQUÉREURS



Décision

TGI PARIS 8

27/03/1971

Parties

SDC 2 RUE LUCIEN GAULARD / COTTRET

Publication

GP 71 2 428 NOTE MORAND

GP 71 16895

Commentaire

Solution incontestable. Les syndics doivent veiller à faire publier des décisions de cette nature.



3662
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (DÉCISION AG)
DÉFAUT DE CONTESTATION DE LA DÉCISION
VALIDITÉ (OUI) DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE



Une clause susceptible d'être déclarée non écrite si elle figure dans un règlement existant peut être insérée valablement par une décision de l'assemblée non contestée.

Décision	CASS CIV 3	17/07/1991
antérieure	CA PARIS 23 B	12/01/1990

Parties	SDC 62 BD DE CLICHY / BOUCHER	
Publication	LOY COP OCTO 91	GP 91 2 PAN 262
	D 92 SOMM 138 NOTE GIVERDON	JCP 92 II 83

> qu'en statuant ainsi alors que la stipulation critiquée avait été introduite dans le règlement de copropriété par une décision de l'assemblée générale, la Cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé si Mme B. était encore recevable à contester cette délibération, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

Ainsi se trouve validée une contribution forfaitaire dont l'existence dans le règlement de copropriété serait réputée non écrite ! C'est à dire la force redoutable qu'accorde la Cour Suprême aux dispositions de l'art. L 42.

> On peut être partisan tout à la fois de l'effet radical de la notification du procès verbal aux défaillants et opposants et de la qualité de certaines clauses disciplinaires dans les règlements de copropriété et s'étonner néanmoins de la relative facilité avec laquelle une clause qui serait réputée non écrite dans un règlement de copropriété peut ainsi être introduite par une décision d'assemblée non contestée. La logique juridique élémentaire n'est elle pas ainsi bafouée ?



4713
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (DÉCISION AG)
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision

CA ROUEN 1

17/04/1991

Parties

SDC RESIDENCE PORTE OCEANE / AUFRAY

Publication

GP 29/09/93 SOMM

Commentaire



5825

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (DÉCISION AG)
ACTION EN NULLITÉ DE LA DÉCISION DE MODIFICATION
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICATION (OUI) IMPRESCRIPTIBILITÉ (NON)



L'action en nullité d'une décision de l'assemblée modifiant la répartition des charges doit être exercée dans le délai prévu par l'article 42 al 2.

Décision CA PARIS 23 A 23/02/2000

Parties SDC 2 PLACE GAMBETTA / SCI ST GERMAIN DE CHARONNE

Publication IRC novembre 2000 8

Commentaire

> La solution doit être approuvée. Notons que la loi SRU interdit désormais toute introduction dans le règlement de copropriété, par décision de l'assemblée d'une clause pouvant être considérée comme contraire à l'ordre public. On sait que jusqu'à présent ces clauses, réputées non écrites lorsqu'elles figuraient dans le règlement, pouvaient être introduites par une décision collective, à défaut de contestation de celle-ci dans le délai prévu par l'article L. 42 al 2



6010

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (DÉCISION AG)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (NON)
IMPREScriptIBILITÉ (OUI) CHARGES ART L 10 AL 2



L'action en nullité de la répartition des charges (art L 10 al. 2) est imprescriptible. Elle n'est pas affectée par la déchéance prévue par l'art. L 42 al. 2 si elle résulte d'une décision d'assemblée.

Décision CA PARIS 23 B 25/01/2001

Parties /

Publication

Commentaire



6011

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION (DÉCISION AG)
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
IMPRESCRIPTIBILITÉ (OUI) CHARGES ART L 10 AL 2



L'action en nullité de la répartition des charges (art L 10 al. 2) est imprescriptible. Elle n'est pas affectée par la déchéance prévue par l'art. L 42 al. 2 si elle résulte d'une décision d'assemblée.

Décision CA PARIS 23 B 25/01/2001

Parties /

Publication

Commentaire



1483

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
CRÉATION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON)



Décision CA PARIS 16/03/1973
antérieure TGI PARIS 8 10/02/1972

Parties SDC 33 RUE CROULEBARBE / PIQUEMAL
Publication RL 73 525 NOTE VIATTE GP 73 2 729

Considérant que si l'art L 11 dispose que la répartition des charges ne peut être modifiée que par une décision unanime des copropriétaires, cette règle doit être écartée dans le cas où [...] la modification est la conséquence de la création d'un syndicat secondaire

Commentaire

La Cour fait justement remarquer que la constitution d'un tel syndicat serait sans effet si la répartition des charges ne pouvait être modifiée qu'à l'unanimité.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
CRÉATION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON)



Décision	TGI PARIS 8	10/02/1972
postérieure	CA PARIS (Conf)	16/03/1973
Parties	SDC 33 RUE CROULEBARBE / PIQUEMAL	
Publication	GP 72 1 337	RL 72 335 SOMM NOTE VIATTE
	AJPI 72 1022 NOTE BOUYEURE	

que le droit reconnu aux copropriétaires de batiments distincts de créer pour chacun de ces b/fiments des syndicats secondaires conduit necessairement ... leur reconnaitre le droit corrélatif de revendiquer en conséquence de ces créations une spécialisation des charges .

Commentaire



4453

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
ART 26 (OUI) UNANIMITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 03/04/1992

Parties SDC 7 RUE FELIX ZIEM / MICHEL

Publication ADM OCT 92 SOMM LOY COP JUIL 92
RDI 92 368

La Cour se fonde sur les dispositions de l'art L 11..

Commentaire



4469

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
DIVISION DE LOT OMISSION DE LA MODIFICATION
MODIFICATION JUDICIAIRE (OUI) * ART L 11 (OUI)



Décision CASS CIV 3 03/02/1993
antérieure CA CHAMBERY 20/09/1990

Parties SDC RESIDENCE AIME 2000 / RAUDET
Publication ADM NOV 93 NOTE GUILLOT (*) LOY COP AVRIL 93
RDI 93 258

Commentaire

Lorsque la décision autorisant la division d'un lot est incomplète et ne prévoit pas la modification de toutes les échelles de répartition de charges, le Juge peut y pourvoir.



5616

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
DIVISION DE LOT OMISSION DE LA MODIFICATION
MODIFICATION JUDICIAIRE (NON) SAISINE PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE



L'auteur d'une division de lot ne peut solliciter la fixation judiciaire de la répartition des charges entre les nouveaux lots si l'assemblée générale n'en a pas été saisie préalablement

Décision	CASS CIV 3	06/10/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS 19	27/11/1997	

Parties SDC 85 / 87 RUE CHARDON LAGACHE / SCI SUZY L'HENE
Publication LOY COP Janv. 2000 18

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de juger que la Cour d'appel ne pouvait procéder à une nouvelle répartition des charges spéciales par application de l'article L 11 al 3 , alors, selon le moyen que cet article prévoit justement l'intervention à défaut de décision de l'assemblée générale, ce qui implique la possibilité de saisir le tribunal lorsque, comme en la présente espèce, l'assemblée générale des copropriétaires a omis de statuer sur la nouvelle répartition des charges ; qu'en déclarant la demande de la SCI prématurée la Cour d'appel a violé l'art L 11 al 3 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que la répartition des charges communes spéciales entre les nouveaux lots issus de l'ancien lot 601 n'avait pas été soumise à l'assemblée générale des copropriétaires qui n'a donc pas pris de décision à cet égard, la Cour d'appel a retenu à bon droit que la saisine de la juridiction pour procéder à cette répartition était prématurée ;

Commentaire

La solution paraît évidente. Ce n'est qu'en présence d'un refus de décision de l'assemblée que le tribunal peut être saisi. Une réflexion plus approfondie conduit au doute. Il ne faut pas confondre ici refus de décision et décision de refus. Dans ce dernier cas la répartition proposée par l'auteur de la division a été rejetée par l'assemblée et la saisine judiciaire se confond avec une action en contestation de la décision, qui peut être accompagnée d'une action en responsabilité si le rejet s'avère dépourvu de justification sérieuse.

On doit noter en outre que l'art L 11 al 3 prévoit, dans les cas prévus de modification de la répartition des charges sans unanimité (travaux, actes d'acquisition ou de disposition, division de lot), la possibilité pour tout copropriétaire de saisir le juge. La solution est ainsi moins évidente.



5617
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
DIVISION DE LOT



Décision

CASS CIV 3

11/02/1995

Parties

/

Publication

REP Defrénois 1996 Art 36278 note Atias
JCP N 1997 611 note Sizaire

RDI 1996 104 note Capoulade

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
DIVISION DE LOT



Décision CASS CIV 3 22/03/1995

Parties /

Publication LOY COP Juill 1995 334

RDI 1995 589 note Capoulade

Commentaire



5619

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION
DIVISION DE LOT



Décision

TGI PARIS

09/01/1976

Parties /

Publication D 76 IR 310

Commentaire



1621

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MUTATION DE LOT
DATE DE PRISE DE POSSESSION DIFFÉRÉE
ACQUÉREUR TENU AU PAIEMENT



Décision CASS CIV 3 08/03/1989

Parties SDC RESIDENCE LA LOUISIANE / DEHAU
Publication RL 89 220 SOMM ADM JUIL 90 SOMM

Commentaire



1685

CONTRIBUTION AUX CHARGES
MUTATION DE LOT
RÉSOLUTION ULTÉRIEURE DE LA VENTE



Décision CA PARIS 16/04/1976

Parties SDC 4 RUE DU DEBARCADERE / CARDONA
Publication Inédit

Commentaire



527

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CA PARIS 23

03/06/1988

Parties SDC AV DE STALINGRAD / WOLFF

Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DE COUR COMMUNE



Décision CA PARIS 23 A 11/10/1989

Parties SDC 25 RUE ERARD / SCI JCJ
Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CA VERSAILLES 1 1 31/01/1983

Parties LEU & BONCQUET / GESTION RATIONNELLE
Publication Inédit

Commentaire



903

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 04/01/1989
antérieure CA BESANCON 20/05/1987

Parties SDC 1 RUE DE L'AS DE CARREAU / NETANGE
Publication IRC 89 163 GP 19/02/89 PAN
ADM JUIL 89 39

qu'en statuant ainsi alors que les frais de nettoyage et d'éclairage des parties communes sont compris dans les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes la Cour a violé... (Certains lots étaient desservis par des escaliers privés).

Commentaire

Selon M. Martin (Ann Loy 89 1149) il s'agit d'un arrêt de principe impliquant un revirement de jurisprudence en faveur d'une simplification de la répartition des charges.



987

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT * PARKING



Décision CA PARIS 23 A 05/07/1977
antérieure TGI PARIS 8 2 28/11/1975

Parties CIVRAIS / SCI RESID DE PICARDIE
Publication GP 78 1 6 NOTE MORAND (*) RL 78 SOMM 512

La Cour rejette une ventilation poste par poste des contributions mais applique une quote part forfaitaire de 50 % des tantièmes généraux.

Commentaire



2082

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Décision CA PARIS 10/11/1989

Parties SDC LES ARCADES / DUPUIS
Publication D 89 IR 312 LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 25 A 18/01/1985

Parties SDC 81 RUE DES POISSONNIERS / SCI POISSONNIERS
Publication ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT GP 87 2 PAN 153

Commentaire



3535

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA PARIS 23 A 07/03/1989

Parties SDC 1 BD DE STALINGRAD / SCI VITRY LARGAISSE
Publication LOY COP MAI 91 IRC 91 152 NOTE CAPOULADE
AJPI 91 340 ADM OCT 91 NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi,alors que les frais d'entretien,de nettoyage et d'éclairage des parties communes,telles que le hall d'entrée et les escaliers,et ceux relatifs ... la concierge sont compris dans les char ges relatives ... la conservation, l'entretien et l'administration de l'immeuble,la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

Cette décision est généralement considérée comme décision de principe. On peut s'étonner de la solution adoptée en ce qui concerne les frais de concierge, souvent rangés dans la catégorie des charges des services communs. Il faut, à notre sens, approuver cette position.



3551
*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT LOT BOUTIQUE RDC



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



3828

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 27/11/1991
antérieure CA AIX 14/11/1989

Parties SDC LE VOLTAIRE / STE LA BUROTHERQUE

Publication ADM JUIL 92 NOTE GUILLOT
JCP 92 II 161 RDI 92 115

Atrendu qu'ayant retenu ... bon droit que le règlement de copropriété a-vait justement inclus les frais de surveillance, d'éclairage et de nettoyage des parties communes dans les charges relevant de l'entretien et de la conservation de l'immeuble en copropriété, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision.

Commentaire



4393

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CASS CIV 3

09/12/1992

Parties

SDC 9 RUE ERNEST RENAN / SCI SCIBER

Publication

LOY COP MARS 93

Commentaire



5440
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision

CA PARIS 23

23/09/1994

Parties

SDC RESIDENCE LE BROCA / CENTRE ROCHE

Publication

LOY COP FEV 95

Commentaire



1220

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NULLITÉ DE LA RÉPARTITION (EXCEPTION DE)
DÉCISION AG DÉCIDANT LE MAINTIEN DE LA RÉPARTITION
ABSENCE DE CONTESTATION * RÉVISION IMPOSSIBLE



Décision	CASS CIV 3	13/03/1979
antérieure	CA PARIS 23 B	30/06/1977

Parties	SDC 11 RUE LESAGE / DONNET	
Publication	ADM AOUT 79 NOTE GUILLOT	IRC 81 147
	RL 79 380 NOTE VIATTE	GP 79 2 SOMM 325

que s'agissant de charges relatives ... la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, c'est ... juste titre que la Cour d'appel énonce que D ne pouvait invoquer les dispositions de l'art L 10 sans soumettre aux conditions exigées par l'article L 12 pour l'exercice de l'action en révision ...

Commentaire

Pour M. Giverdon, le principe est posé : s'agissant des charges de conservation, l'action en révision est seule envisageable, l'action en nullité n'étant recevable que s'il s'agit des charges relatives aux services et équipements.



1408

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NULLITÉ DE LA RÉPARTITION (EXCEPTION DE)
COMPÉTENCE DU TRIBUNAL D'INSTANCE (OUI)



Décision TI PARIS 5 20/12/1973

Parties SDC 223 RUE ST JACQUES / ROVATI
Publication RL 76 156 NOTE VIATTE GP 74 2 865 NOTE KISCHINEWSKI
ADM OCT 75 JCP 75 II 18114 NOTE GUILLOT

Application de l'art 16 D 28/12/58. Le Tribunal d'instance peut également statuer sur une exception de nullité d'une assemblée générale ou de décision d'assemblée générale. On rappelle toutefois le problème posé par le jeu éventuel de la prescription ou du délai prévu art L 42.

Commentaire



3076

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
NULLITÉ DE LA RÉPARTITION (EXCEPTION DE)
COMPÉTENCE DU TRIBUNAL D'INSTANCE (OUI)



Décision TI PARIS 5 20/12/1973

Parties SDC 223 RUE ST JACQUES / ROVATI
Publication RL 76 156 NOTE VIATTE GP 74 2 865 NOTE KISCHINEWSKI
ADM OCT 75 JCP 75 II 18114 NOTE GUILLOT

Application de l'art 16 D 28/12/58. Le Tribunal d'instance peut également statuer sur une exception de nullité d'une assemblée générale ou de décision d'assemblée générale. On rappelle toutefois le problème posé par le jeu éventuel de la prescription ou du délai prévu art L 42.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
NULLITÉ DE LA RÉPARTITION (EXCEPTION DE)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CA MONTPELLIER 1 26/04/1990

Parties STE MIQUEL / POMAREDE
Publication RL 91 254 SOMM

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
OBLIGATION RÉELLE OU PERSONNELLE
OBLIGATION PERSONNELLE



Décision CA VERSAILLES 1 2 29/06/1990

Parties SDC CLOS MAISON BLANCHE / LI HIP
Publication RDI 90 527

Commentaire

M. Giverdon relève opportunément la différence existant à cet égard entre copropriété et association syndicale, les charges étant une obligation réelle dans ce dernier cas. Il n'explique pas la motivation de cette différence dont la raison nous échappe.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
OBSTRUCTION SYSTÉMATIQUE
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision CA PARIS 8 B 08/04/1987
antérieure TI NOISY LE SEC 07/05/1985

Parties SDC 9 Ter RUE JEAN JAURES / SCI SIMON JAURES
Publication D 87 IR 120

Commentaire



3545

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ORDURES MÉNAGÈRES (ENLÈVEMENT STOCKAGE POUBELLES)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) LOT BOUTIQUE



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



552

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ORDURES MÉNAGÈRES (FRAIS DE SORTIE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 25 A 18/01/1985

Parties SDC 81 RUE DES POISSONNIERS / SCI POISSONNIERS
Publication Inédit GP 87 2 PAN 153

Commentaire



5168

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
ORDURES MÉNAGÈRES (FRAIS DE SORTIE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
SITUATION PARTICULIÈRE DU LOT INOPÉRANTE



Décision

antérieure

CASS CIV 3 20/07/1994

CA FORT DE FRANCE 31/01/1992

Parties

Publication

SDC RESIDENCE MARINA POINTE DU BOU / STE RESTAURANT LA MARINE

RL 95 99 NOTE GELINET

LOY COP DEC 94

Commentaire



6288
aaa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
FLOCAGE D'AMIANTE (PLANCHER HAUT D'UN LOCAL COMMERCIAL EN RDC)
FONCTION COUPE-FEU D'INTÉRÊT COLLECTIF PARTIE COMMUNE (OUI)



Dans le silence du règlement de copropriété, le flocage d'amiante du plancher haut d'une partie privative, établi pour la résistance au feu et la sécurité de tous les lots, est une partie commune.,

Décision CASS CIV 3 07/05/2003 Rejet
antérieure CA PARIS 23 A 20/06/2001

Parties SDC 127 RUE JEANNE D'ARC / GONDOUIN

Publication LOY COP juillet 2003 166

Attendu, selon les arrêts attaqués, que M. X..., propriétaire, dans un immeuble en copropriété, des lots n° 123 et 125 situés au rez-de-chaussée et correspondant à des locaux à usage commercial affectés par le règlement de copropriété à la réparation et à l'entretien de véhicules automobiles, ayant signé une promesse de vente, le syndic de l'immeuble a fait procéder à une recherche d'amiante à la suite de laquelle le technicien chargé du diagnostic a prescrit un déflocage du plancher haut du rez-de-chaussée ; que l'assemblée générale des copropriétaires ayant décidé de ne pas prendre à sa charge les modalités de réalisation et l'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives et réglementaires, au motif qu'ils concernaient des parties privatives au sens du règlement de copropriété et incombait à M. X..., celui-ci a payé l'enlèvement de l'amiante lors de la vente qui ne pouvait avoir lieu sans cette décontamination et a assigné le syndicat des copropriétaires en remboursement de ce coût ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant constaté que l'immeuble comportait des lots à usage d'habitation et des lots à usage commercial, que le permis de construire n'aurait pu être accordé à défaut de prévoir que le plancher séparant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée du reste de l'immeuble présentait une résistance au feu de trois heures et qu'un flocage d'amiante avait, pour cette raison, été appliqué par le constructeur sur le plafond du rez-de-chaussée, la cour d'appel, qui a relevé que le règlement de copropriété était silencieux sur le classement de ce flocage au rang des parties privatives ou des parties communes et qui a recherché à quels objectifs répondait sa réalisation, a, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, que l'imprécision des termes du règlement rendait nécessaire, retenu, par application des dispositions supplétives de la loi du 10 juillet 1965, qu'en raison de la fonction particulière de sécurité au profit de tous les copropriétaires, remplie par ce flocage d'amiante appliqué dès l'origine de la construction, la présomption de l'article 3 de cette loi devait conduire à considérer ce revêtement comme partie commune et a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que l'objection du syndicat selon laquelle la mise en œuvre de ce flocage était due au fait de M. X... ou à l'activité qu'il avait choisi d'exercer, était erronée ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que l'assemblée générale du 9 juillet 1996 ne s'était pas opposée à ce que M. X... effectue à ses frais et pour le compte de qui il appartiendra, les travaux de décontamination d'amiante et de reconstitution d'un système coupe feu respectant les règles de l'art, de sécurité et les documents techniques unifiés en vigueur, la cour d'appel, devant laquelle avaient été produites les factures correspondantes, a légalement justifié sa décision de ce chef en retenant que ce vote ne faisait pas obstacle à l'action de M. X... et que ses demandes en paiement étaient justifiées par les documents de la cause ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi ;

Commentaire

> Dans le silence du règlement de copropriété, la Cour de cassation qualifie le flocage d'amiante appliqué au plancher haut d'une partie privative avait pour objet le respect des dispositions réglementaires relatives à la sécurité générale de l'immeuble. Le permis de construire exigeait à ce titre une résistance au feu de trois heures pour le plancher haut du local commercial.

> On comprend le raisonnement de la Cour de cassation, approuvant la position déjà prise par la Cour d'appel à ce sujet. Il ne s'agissait pas d'un revêtement mural courant, classiquement reconnu comme partie privative.

> On peut observer néanmoins qu'un tel revêtement est intégré à la nature et à la valeur du lot. Les revêtements de sol en moquette prévus dans les descriptifs initiaux pour assurer l'isolation phonique sont considérés comme des parties ou éléments d'équipement privatifs et leur remplacement par un carrelage est considéré comme fautif. Il est vrai que, dans la plupart des cas, une clause du règlement de copropriété interdit ce remplacement. Reste donc à rechercher les décisions judiciaires sanctionnant un remplacement abusif en l'absence de clause.



620

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PARTIE COMMUNE PARTICULIÈRE (ASCENSEUR)



Décision	CA PARIS 23 A	01/07/1985
antérieure	TGI PARIS	22/03/1984

Parties	SDC 6 BIS RUE GALVANI / LAGNEAU
Publication	Inédit

Commentaire



23

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PARTIE COMMUNE SPÉCIALE A UN BÂTIMENT (RC)
RAVALEMENT A CHARGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES (RC)
APPLICATION STRICTE DU RÈGLEMENT (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/01/1980

Parties SDC RUE DE L'EGLISE / BAINIER
Publication Inédit GP 81 1 SOMM 86
D 81 IR 214 NOTE GIVERDON

Commentaire



2505

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PARTIE PRIVATIVE SANS AFFECTATION DE TANTIÈMES
EXONÉRATION DES CHARGES (NON)
NÉCESSITÉ DE FIXER LES TANTIÈMES AFFECTES



Décision CASS CIV 3 29/11/1972

Parties SDC PALAIS D'ETIGNY / DURAND
Publication JCP 73 II 17338 RL 73 278

Lorsqu'un local, manifestement privatif, ne fait l'objet dans le règlement d'aucune affectation de tantièmes des parties communes, il est nécessaire de faire procéder ... un calcul desdits tantièmes et de le faire participer aux charges en conséquence.

Commentaire



2316

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PARTIES COMMUNES INACCESSIBLES
ACCÈS CONDAMNÉ PAR LE COPROPRIÉTAIRE
EXONÉRATION (NON)



Décision CA PARIS 23 28/09/1988

Parties /
Publication JURISDATA 24900

Commentaire



3537

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PASSAGE SOUS IMMEUBLE (ENTRETIEN)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 23 B 18/09/1985

Parties SDC 26 RUE DAUBENTON / STE INFORMATIS
Publication ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT LOY COP MAI 87
GP 87 2 PAN 152

L'arr[^]t énonce exactement que les dépenses engagées pour le nettoya- ge,incluant le co-t de la main d'oeuvre,les fournitures et la consom mation d'eau,se rattchent ... l'entretien desdites parties communes et doivent [^]tre supportées par les copropriétaires, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot

Commentaire



3617

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PORTE AUTOMATIQUE DE GARAGE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
CHARGE INCOMBANT A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 A 26/11/1990

Parties SDC 15 AV DE MARINVILLE / NGUYEN

Publication LOY COP FEV 91

Commentaire

Solution évidente. On se demande comment une telle difficulté peut être encore portée devant la Cour de Cassation.



3549

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PORTE D'ENTRÉE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT LOT BOUTIQUE RDC



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



4340

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PRIME D'ASSURANCES AGGRAVATION DES RISQUES
SURPRIME A LA CHARGE DU LOT CONCERNE (RC)
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	09/12/1992
antérieure	CA PARIS 8	26/04/1990

Parties SCI CUROBO / SCOTTO

Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

Cette clause est dérivée de celle, plus générale, d'aggravation des charges.



4886

CONTRIBUTION AUX CHARGES
PRIME D'ASSURANCES (QUOTE PART ASCENSEUR)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILISATION INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 07/12/1993

Parties SDC 10 BD BLANQUI / DAURAY

Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



278

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
LOT BOUTIQUE
OBLIGATION DE PARTICIPER AU COÛT TOTAL DES TRAVAUX



Décision TGI NICE 17/11/1971

Parties SDC 16 RUE FALICON / MAUREL

Publication Inédit

Le lot boutique doit contribuer ... l'ensemble des travaux de ravalement bien que sa devanture ne soit pas traitée ... cette occasion.

Commentaire



356

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
PARTIES PRIVATIVES (TRAVAUX DE PEINTURE)
CHARGES COMMUNES DE RAVALEMENT (NON)



Décision	CASS CIV 3	27/04/1988
antérieure	TI NARBONNE	21/05/1986

Parties	SDC RESIDENCE SOLARENE / GUIBOUX
Publication	Inédit

qu'en statuant ainsi, sans recherche, comme il y était invité, si certains ouvrages, objet des travaux n'étaient pas qualifiés par le règlement de copropriété de parties privatives, le tribunal n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

Il est fréquent qu'une clause du règlement prévoit la répartition en charges générales de l'intégralité des travaux, qu'il s'agisse de parties communes ou privatives, lorsqu'il s'agit d'une opération de ravalement. En l'absence d'une telle clause, il convient d'effectuer la ventilation entre les différents travaux, ce qui n'est pas toujours facile.



384

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
PARTIES PRIVATIVES (FENÊTRES)



Décision

CA PARIS

06/11/1985

Parties /

Publication

RDI 86 238

Commentaire

2481
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
LOT DEJA RAVALÉ A L'INITIATIVE DE SON PROPRIÉTAIRE
PARTICIPATION AU RAVALEMENT GÉNÉRAL (OUI)



Un copropriétaire ayant fait procéder de sa propre initiative au ravalement de son lot doit néanmoins participer aux frais du ravalement général de l'immeuble

Décision	CA PARIS 2	08/07/1971
antérieure	TGI PARIS 8	29/05/1970

Parties	SDC 162 FBG ST DENIS / MANGEON
Publication	AJPI 72 621 NOTE BOUYEURE

que s'il a plu à M. de faire exécuter les travaux ... elle ne pouvait le faire aux termes du règlement de copropriété qu'avec l'autorisation du syndicat ou du syndic qu'elle ne pretend ni avoir obtenue ni même sollicitée ; qu'elle ne pouvait s'en prendre qu'à elle même

Commentaire



3637

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
PARTIES PRIVATIVES (TRAVAUX DE PEINTURE)
CHARGES COMMUNES (RC) LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Le règlement de copropriété peut licitement inclure dans le ravalement commun (travaux et coût) la peinture des extérieurs privatifs.

Décision	CASS CIV 3	10/05/1991
antérieure	CA PARIS 6 B	22/09/1989

Parties	SDC 12 RUE CASSINI / ROUX
Publication	LOY COP JUIL 91 314

Commentaire



4347

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
EXONÉRATION LOTS DU RDC (RC)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 06/11/1992

Parties SDC RESIDENCE LE PARISIEN / SCI SOCAT
Publication LOY COP JANV 93
RDI 93 124 NOTE GIVERDON (*) ADM JUIN 93 SOMM 44

* De la combinaison des textes cités la Cour déduit la liceité de la* clause exonérant les lots du rez de chaussée de toute contribution* aux frais de ravalement. Ce principe doit néanmoins être écarté s'il* apparait que l'opération de ravalement présente une utilité pour ces* lots.

Commentaire

Rappelons qu'en général cette exonération avait pour contrepartie l'o-bligation de supporter, lorsqu'il s'agit de lots commerciaux, les frais de peinture des devantures. On relèvera les critiques justifiées et nombreuses de M. Giverdon.



4348

CONTRIBUTION AUX CHARGES

RAVALEMENT

EXONÉRATION LOTS DU RDC (RC) VALIDITÉ (OUI)

UTILITÉ DU RAVALEMENT POUR CES LOTS CONTRIBUTION (OUI)

**Décision**

CA PARIS 23

06/11/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE PARISIEN / SCI SOCAT

Publication

LOY COP JANV 93

Après avoir admis la liceité de principe d'une clause exemptant les lots du rez de chaussée des frais de ravalement, la Cour estime qu'il résulte d'une expertise que les travaux sont de nature à valoriser l'ensemble de l'immeuble et en déduit l'obligation pour ces lots de contribuer aux frais du ravalement par application de l'art L 10-2.

Commentaire

Etonnante confusion des genres puisque le critère de l'utilité n'est utilisé en principe que dans le cadre de l'art L 10-1 relatifs aux équipements et services communs. On est étonné de ne trouver aucune trace de la contrepartie susvisée correspondant habituellement à une telle exonération.



4757

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
EXONÉRATION DES LOTS GARAGES (RC)
VALIDITÉ (NON) CLAUSE RÉPUTÉE NON ÉCRITE



Décision CA PARIS 23 07/05/1993

Parties MAITREJEAN / ESCALLE

Publication LOY COP AOUT 93

Commentaire



4931
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
EXEMPTION DES LOTS DU RDC (RC) VALIDITÉ (NON)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/04/1993
antérieure	TGI NANTERRE	22/11/1991

Parties	SDC 403 RUE SALENGRO / PETITET CASSE
Publication	ADM FEV 94 67

Commentaire



5396
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
PARTIES PRIVATIVES (TRAVAUX DE PEINTURE)
CHARGES COMMUNES (RC) LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Le règlement de copropriété peut licitement inclure dans le ravalement commun (travaux et coût) la peinture des extérieurs privatifs.

Décision CA PARIS 23 22/02/1995

Parties SDC 18 RUE DE LA RÉPUBLIQUE / LIBARDI
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

Les règlements de copropriété prévoient fréquemment l'inclusion dans la masse des travaux de ravalement du coût des travaux de peinture sur les parties privatives. L'arrêt confirme la licéité de cette clause.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT



Décision CA PARIS 19 A 18/06/1997

Parties SDC 62 AVENUE DE WAGRAM / CHARTIER
Publication Loy cop decembre 97 322

Commentaire



5857
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
PARTIES PRIVATIVES (TRAVAUX DE PEINTURE)
CHARGES COMMUNES (NON) ABSENCE DE CLAUSE PARTICULIÈRE



L'assemblée a pouvoir de décider le ravalement pour les parties communes et privatives. En l'absence de clause spécifique, les travaux privatifs sont répartis en charges privatives.

Décision CA PARIS 23 B 12/06/1998

Parties SDC RÉSIDENCE DES VINGT ARPENTS / ANDRÉ

Publication Loy cop janvier 1999 17

Considérant, au vue de ces dispositions, que la ravalement concernait d'une part des parties communes (façades), d'autre part des parties privées (balcons, loggias, fenêtres, volets, garde-corps), ce qui n'est pas sérieusement discuté

Considérant qu'il s'évince de ces mêmes dispositions que les parties privées dont s'agit, pouvant être vues de l'extérieur, leur réfection devait être décidée pour assurer l'uniformité de l'immeuble dans les mêmes conditions que les parties communes.

Considérant en revanche que par application de la clause (p. 239), les charges afférentes au ravalement des façades sont des charges communes générales tandis que celles afférentes à la réfection des parties privatives sont des charges privées qui, pour ces dernières, ne sont pas supportées à raison de tantièmes de parties communes mais en fonction du coût exposé pour la réfection de ces parties privatives

Commentaire

> L'assemblée générale a pouvoir de décider le ravalement des parties communes (façades) comme des parties privatives qui s'y trouvent matériellement incorporées.

> En l'absence d'une clause particulière du règlement de copropriété spécifiant qu'en ce cas il sera fait masse des coûts respectifs, les frais de ravalement des parties privatives sont imputés respectivement à chaque lot et doivent faire l'objet d'une facturation détaillée permettant l'imputation particulière des travaux sur parties privatives.

> On conçoit l'intérêt évident d'une clause permettant une répartition plus aisée de ces travaux. Elle est particulièrement justifiée lorsque la conception architecturale aboutit à une équivalence relative des travaux nécessaires pour tous les lots. Elle peut apparaître inéquitable dans le cas contraire.

> En l'absence de clause particulière se posent d'autres problèmes :
un copropriétaire peut-il se conformer à la décision en faisant exécuter les travaux par son entrepreneur ?
qui est maître d'ouvrage pour les parties privatives ?
la facturation doit elle être établie au nom de chaque copropriétaire ?
quid des recours en cas de malfaçons ?

> Sans rejeter la solution, le bon sens commande de considérer que le syndicat conserve la maîtrise de l'ensemble des travaux et que c'est seulement au niveau de la répartition par le syndic que la distinction entre travaux privatifs et travaux communs peut jouer. A défaut, l'anarchie risque de paralyser le chantier.



5918
a

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
PARTIES PRIVATIVES (TRAVAUX DE PEINTURE)
CHARGES COMMUNES (RC) LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Le règlement de copropriété peut licitement inclure dans le ravalement commun (travaux et coût) la peinture des extérieurs privatifs

Décision CA PARIS 23 B 29/06/2000 Infirmer

Parties SDC 26 AVENUE DE TOURVILLE / MANOHA D'ECLASSAN

Publication LOY COP février 2001 54

Considérant que le règlement de copropriété dispose qu'en cas de ravalement les travaux de peinture sur les parties privatives faisant corps avec les parties communes (tels que [...] les persiennes) seront compris dans les travaux d'ensemble et répartis comme lesdits travaux; qu'une telle disposition est licite; qu'ainsi, bien que concernant des parties privatives, les travaux de métallisation des persiennes pouvaient et même devaient, être décidés en assemblée générale, contrairement à ce qu'ont décidé les premiers juges; que néanmoins, s'agissant là encore de travaux concernant les parties communes spéciales et de charges spéciales, ces travaux ne pouvaient être décidés que par l'assemblée générale spéciale à chaque bâtiment intéressé ;

Commentaire

- > L'arrêt maintient une solution déjà ancienne et qui doit être approuvée car cette clause relève d'une conception intelligente de la gestion des copropriétés. Le tribunal avait adopté une position contraire.
- > On constate parfois que la peinture des extérieurs privatifs est laissée à la diligence des copropriétaires. Il en résulte évidemment des différences de teintes préjudiciables à l'harmonie de la façade. Pis encore lorsque certains copropriétaires estiment que les peintures sont en bon état et s'abstiennent purement et simplement.
- > Dans d'autres cas les travaux sont exécutés mais il est demandé à l'entrepreneur d'établir des devis et mémoires séparés pour chaque appartement, ce qui accroît les coûts.
- > Remarquons incidemment que le choix d'une technique de métallisation des persiennes montre également l'opportunité des choix techniques faits par ce syndicat.



5919

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
PARTIES PRIVATIVES (TRAVAUX DE PEINTURE)
CHARGES COMMUNES (RC) LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Le règlement de copropriété peut licitement inclure dans le ravalement commun (travaux et coût) la peinture des extérieurs privatifs.

Décision CA PARIS 19/03/1997

Parties /
Publication LOY COP 1997 294

Commentaire



5926
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT
EXONÉRATION DES LOTS BOUTIQUES (CLAUSE RC)
LICÉITÉ (NON)



La clause du règlement de copropriété exonérant les propriétaires de lots boutiques de toute contribution aux charges de ravalement est illicite.

Décision CA PARIS 23 A 24/06/1998 Confirmation

Parties SDC 6 RUE DU MARCHÉ SAINTE CATHERINE / GHEERBRAND

Publication Loy Cop janvier 1999 18

Considérant que la Cour ne peut déclarer licite la clause dispensant les propriétaires des lots 15, 16 et 17 de participer aux frais de ravalement des façades et de certaines autres dépenses d'entretien dès lors que les dites dépenses ressortissent aux charges relatives à la conservation et à l'entretien des parties communes visées à l'article L 10 al 2 , disposition d'ordre public, lesquelles charges sont réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Commentaire

> La bonne compréhension de cette décision exige de rappeler qu'une pratique ancienne justifiait cette exonération par l'obligation privative d'entretien des devantures. Il faut ajouter que dans nombre de cas l'estimation de la valeur relative des lots boutiques était affectée par la prise en considération de l'usage commercial et du meilleur rapport qu'en tiraient en principe les propriétaires à une époque marquée par les contraintes de la loi du 1er septembre 1948.

> On trouve dans ce cas un exemple du mépris qu'a manifesté le législateur de 1965 pour les situations anciennes.



139

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT D'UN BÂTIMENT
ABSENCE DE SPÉCIALISATION DES CHARGES
CONTRIBUTION DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/02/1988
antérieure	CA DIJON	10/06/1986

Parties	SDC 3 C BD DE SEVIGNE / DODET/BERNARD	
Publication	Inédit	RL 88 176 SOMM
	LOY COP MARS 88	

Commentaire

La Cour avait invoqué l'absence d'avantage résultant pour l'intéressée de la rénovation réalisée.



486

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT D'UN BÂTIMENT
LOT FORMANT SEUL UN AUTRE BÂTIMENT
CONTRIBUTION (NON) DÉFENDEUR NON INDIVISAIRE



Décision CA PARIS 24/06/1981
antérieure TGI PARIS 8 11/02/1980

Parties SDC 81 RUE DE L'EGLISE / BAINIER
Publication Inédit D 82 IR 435 NOTE GIVERDON
ADM FEV 83

Considérant que les dépenses de ravalement constituant des charges afférentes aux parties communes, il résulte des dispositions conjuguées des art L 4 et 10 qu'un lot ne peut se voir imposer de contribuer ... l'entretien et ... la conservation de parties communes dans les quelles il ne dispose d'aucune quote part de droit indivis...

Commentaire

Le RC définissait des parties communes générales et des parties communes particulières à chaque bâtiment dont les façades, mais il stipulait également la répartition des frais de ravalement en charges communes générales. Cette disposition est écartée par la Cour.



898

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT D'UN BÂTIMENT
LOT FORMANT SEUL UN AUTRE BÂTIMENT
CONTRIBUTION (OUI) APPLICATION DU RÈGLEMENT



Décision	TGI PARIS 8	11/02/1980
postérieure	CA PARIS 23 B (Inf)	24/06/1981
Parties	SDC RUE DE L'EGLISE / BAINIER	
Publication	RL 81 35 SOMM D 81 IR 214 NOTE GIVERDON	GP 81 1 SOMM 86

Commentaire

1656
aa

COPRO

CONTRIBUTION AUX CHARGES
REEMPLACEMENT DE L'ASCENSEUR
LOT DU REZ DE CHAUSSÉE
CONTRIBUTION (OUI)**Décision**

CA PARIS 8

29/03/1962

Parties SDC 34 AV CHAMPS ELYSEES / CAVELLE

Publication D 63 66

Commentaire

Le lot était exonéré des charges d'exploitation de l'ascenseur. La Cour d'appel retient qu'à défaut de stipulations dans le règlement de copropriété relatives aux frais de remplacement, ces charges doivent être réparties comme toutes les autres charges.

Voir les conclusions de l'Avocat Général Lecourtier en tête de l'arrêt.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION CONFORME AU RÈGLEMENT
VALIDITÉ JUSQU'À MODIFICATION RÉGULIÈRE (OUI)



Décision	CA PARIS	18/12/1968
postérieure	CASS CIV 3 (CONF)	05/06/1970
Parties	SDC 26 AV MARCEAU / LEFEVRE	
Publication	RL 69 249	AJPI 69 907 NOTE BOUYEURE

Commentaire



462

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION NON CONFORME A L'ART 10 (UTILITÉ)
ACTION EN NULLITÉ <> ACTION EN RÉVISION
REMPLACEMENT D'UN ASCENSEUR EXPERTISE



Décision TGI PARIS 30/10/1980

Parties SDC 14 RUE BREMONTIER / MACLOUF
Publication Inédit GP 81 2 728

Commentaire



1383

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION NON CONFORME A L'ART 10 (UTILITÉ)
RÉPARTITION CONFORME AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
VALIDITÉ JUSQU'À MODIFICATION RÉGULIÈRE



Décision CA LYON 1 08/01/1976

Parties SDC RESIDENCE PARC ST NICOLAS / SCI BOURG VENISSIEUX
Publication RL 76 508

Commentaire



1699

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION NON CONFORME A L'ART 10 (UTILITÉ)
DESCENTES DES EAUX USÉES PARTIES COMMUNES (RC)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 1 B 16/06/1989

Parties SDC 68 RUE MARCADET / AUDUC
Publication D 89 IR 216 DPGI BULL 148

Commentaire



2456

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION NON CONFORME A L'ART 10 (UTILITÉ)
RÉPARTITION CONFORME AU RÈGLEMENT (ASCENSEUR)
VALIDITÉ JUSQU'À MODIFICATION RÉGULIÈRE



Décision TGI PARIS 29/10/1970

Parties SDC 25 RUE DE LA TERRASSE / SAUVAGE
Publication RL 71 280 NOTE VIATTE AJPI 71 235 NOTE BOUYEURE

En l'espece la répartition antérieure au nouveau statut avait été modifiée par une assemblée générale mais à la majorité seulement. Le tribunal juge que cette modification ne peut résulter que d'une décision unanime ou d'une action judiciaire engagée dans le délai de deux ans fixé par l'art L 45.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION NON CONFORME AU RÈGLEMENT
MODIFICATION NÉCESSAIRE



Décision CA VERSAILLES 1 1 14/10/1986

Parties SDC 26 ROUTE DE LA REINE / SUBRENAT
Publication RL 87 111 SOMM

Commentaire



2712

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION NON CONFORME AU STATUT
MAINTIEN JUSQU'À MISE EN CONFORMITÉ (OUI)
APPLICATION DE PLANO DU NOUVEAU TEXTE (NON)



Décision TGI PARIS 8 21/03/1970

Parties SDC 12 RUE DE L'ETOILE / SCIORA

Publication AJPI 70 758

Dans le règlement de copropriété les boutiques du RdC étaient exonérées des charges relatives aux travaux dans l'escalier. Le syndic avait d'autorité appliqué le nouveau principe légal de répartition (théorie du retranchement).

Commentaire



939
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE
CONTRIBUTION AUX CHARGES DES SERVICES COMMUNS
NON UTILISATION CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	29/11/1977
antérieure	CA AIX	16/02/1976

Parties	SDC RESIDENCE RIVIERA / ASS DEF COP UNITE RETR RIVIERA
Publication	RL 78 104 NOTE VIATTE GP 78 1 237 NOTE MORAND D 78 522 NOTE SOULEAU RTDC 78 388 NOTE GIVERDON

chaque propriétaire est tenu de participer aux frais de ces services dès lors qu'il a la possibilité de les utiliser, sans qu'il puisse s'en dispenser au motif que pour raisons personnelles il ne les utilise pas .

Commentaire

L'obligation de participer aux charges résulte de la mise à disposition des équipements et services communs et non de leur utilisation effective.



940

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE
CONTRIBUTION AUX CHARGES DES SERVICES COMMUNS
NON UTILISATION CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/03/1980

Parties UNITE RETRAITE TOURAINE / MORYSER
Publication RL 80 265 SOMM GP 80 SOMM 341
D 80 IR 446 NOTE GIVERDON

Les services communs particuliers d'une unité retraite sont indispensables ... sa destination.L'utilisation effective de ces services est in -différente.

Commentaire



1772

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE
OBLIGATION DES HÉRITIERS AU PAIEMENT DES CHARGES
EXÉCUTION PROVISOIRE SUSPENSION (OUI)



Décision CA AIX 12/06/1989

Parties SDC RESIDENCE RIVIERA II / MAYER
Publication RDI 89 383

Commentaire

Cette décision n'a d'intérêt que pour montrer l'indécision actuelle de la jurisprudence au sujet de la contribution aux charges très importantes des résidences avec services. Les Premiers Présidents accordent rarement une suspension de l'exécution provisoire.



2572

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE
CONTRIBUTION AUX CHARGES DES SERVICES COMMUNS
NON UTILISATION CONTRIBUTION (NON)



Décision	TGI GRASSE	28/02/1975
postérieure	CA AIX	16/02/1976
Parties	SDC RESIDENCE RIVIERA / ASS DEF COP UNITE RETR RIVIERA	
Publication	GP 75 2 658 NOTE BOUYEURE	

Le tribunal considère que les services particuliers de ce genre de ré-sidence sont indépendants de la notion de copropriété et qu'en conséquence leur utilité est nulle pour ceux qui n'occupent ni ne louent.

Commentaire

Cette position ne tient évidemment pas compte des particularités des résidences de cette nature. On renvoie pour une conception de ce genre à certaines décisions concernant les centres commerciaux. Il est bien évident que ces services ne peuvent utilement fonctionner que si leurs frais fixes, au minimum, entrent en charges générales.



CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE



Décision

CA AIX 4

23/03/1989

Parties SDC RESIDENCE RIVIERA II / FABRE
Publication Inédit

Commentaire



4480

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE
CONTRIBUTION AUX CHARGES DES SERVICES COMMUNS
NON UTILISATION CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CA AIX	16/02/1976
postérieure	CASS CIV 3	29/11/1977
Parties	SDC RESIDENCE RIVIERA / ASS DEF COP UNITE RETR RIVIERA	
Publication	Inédit	

Commentaire



4888

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE
CONTRIBUTION AUX CHARGES DES SERVICES COMMUNS
NON UTILISATION CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	05/11/1993
antérieure	CA PARIS	08/11/1991

Parties	SDC RESIDENCE ARCADIE ALLERAY / VEIL
Publication	LOY COP MARS 94

l'arr[^]t retient qu'en raison de leur nature très particulière les ser-vices collectifs litigieux bénéficiant aux copropriétaires résidentsdu troisième fge ne sauraient avoir une utilité pour le lot des épouxV. ... usage uniquement professionnel; qu'en statuant ainsi la Cour d'appel, qui a pris en considération la seule utilisation du lot, a violé [l'art 10]

Commentaire

La solution doit être approuvée. L'organisation spécifique des résidences du troisième fge est parfaitement compatible avec le statut de lacopropriété. La pratique consistant à ventiler les charges entre cellesnécessaires à la mise à disposition des services, et celles correspon-dant à leur utilisation effective est correcte.



5137

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSIDENCE RETRAITE
DESTINATION PROFESSIONNELLE SERVICES COMMUNS
NON UTILISATION CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	05/01/1994	Cassation
antérieure	CA PARIS	08/11/1991	

Parties	SCO RESIDENCE ARCADIE ALLERAY / VEIL
Publication	RDI 94 295

Commentaire



142

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉSOLUTION DE LA VENTE (DEMANDE DE)
OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CA PARIS 2 04/01/1988

Parties SDC 252 FBG ST ANTOINE / VALENTINI

Publication Inédit

Commentaire



281

CONTRIBUTION AUX CHARGES
REVÊTEMENT D'ESCALIER (ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT)
UTILITÉ LOT DU REZ DE CHAUSSÉE
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON)



Décision CASS CIV 3 23/11/1977

Parties SCIC / CHARBONNIER

Publication

Inédit

D 78 IR 294

IRC 78 155

JCP 79 19053 NOTE MORAND

Commentaire



666

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉVISION A LA SUITE DE TRAVAUX (ART L 11)
TRAVAUX NI DÉCIDÉS NI AUTORISÉS PAR L'ASSEMBLÉE
DEMANDE DE RÉVISION IRRECEVABLE



Décision CASS CIV 3 29/10/1984

Parties SDC 44 RUE DES MARTYRS / KEMPPF

Publication ADM MAI 85

Commentaire



1932

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉVISION AMIABLE DE LA RÉPARTITION (ART 10)
MISE EN CONFORMITÉ AVEC STATUT PRÉVUE PAR RC
MAJORITÉ ART 24 (OUI)



Décision	TGI PARIS	16/11/1973
postérieure	CA PARIS	25/04/1975
Parties	SDC 194 RUE DE PARIS / SCHNEIDER	
Publication	AJPI 74 701 NOTE BOUYEURE	GP 74 1 124 NOTE MORAND

la résolution ... ne fait qu'appliquer des dispositions initialement prévues par le règlement de copropriété quant à la répartition des charges de chauffage ; que son vote ne saurait être soumis aux conditions de majorité édictées par l'art L 11 visant la modification de la répartition des charges .

Commentaire

La généralisation de cette solution faciliterait grandement la mise en conformité de certaines grilles de répartition. Elle aurait l'avantage d'éviter une intervention judiciaire systématique. Elle présente néanmoins un risque sérieux de contestations de la part des minoritaires.



3171

CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉVISION DE LA RÉPARTITION (EXCEPTION DE)
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CASS CIV 3 16/07/1975

Parties SDC UNITE HABITAT LE CORBUSIER / BLANC
Publication AJPI 76 302 NOTE BOUYEURE GP 75 2 SOMM 224
RL 75 SOMM 504

il s'ensuit que la nouvelle répartition, qui remplace l'ancienne sans l'annuler ne peut prendre effet qu'à compter de la décision qui l'ordonne

Commentaire



19

aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SERVICE DE SÉCURITÉ (IGH)
AGGRAVATION DES CHARGES LOT A USAGE D'HÔTEL
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (OUI)



Les modalités particulières d'un service collectif exigées par la destination et l'usage fait d'un lot justifient la répartition des charges afférentes en fonction des exigences propres à chaque lot.

Décision CASS CIV 3 10/04/1986
antérieure CA DOUAI 02/02/1983

Parties SDC RESIDENCE LE REUZE / SICOTEL
Publication Inédit ADM OCT 86 SOMM Note Guillot
GP 87 1 PAN 276 Note Souleau AJPI 86 635 SOMM

Attendu qu'après avoir retenu que, selon la réglementation applicable aux immeubles de grande hauteur, le service de sécurité aurait nécessité un personnel moins important si tous les lots avaient été affectés à usage commercial ou d'habitation, la Cour d'appel qui a aussi relevé, en répondant aux conclusions sans les dénaturer, que l'immeuble comportait non seulement un hôtel de moins de 250 chambres mais encore des bureaux, en a exactement déduit que la charge du service collectif de sécurité devait être répartie, conformément aux dispositions de l'art L 10 al 1, en tenant compte du fait que l'utilité de ce service est plus marquée pour les copropriétaires des lots à usage d'hôtel ou de bureaux; d'ou il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

- > La Cour de Cassation heurte le texte et un principe du statut de la copropriété en évoquant l'utilité d'un service pour le copropriétaire d'un lot.
- > L'immeuble doit être pourvu d'un service de sécurité mais il doit être renforcé en raison de l'affectation de lots à usage d'hôtel. Faut il faire référence à l'utilité ou rester dans le domaine des charges de conservation en invoquant une aggravation spécifique de ces charges, ce qui est le cas pour la prime d'assurance ? On touche ici du doigt les difficultés liées à l'hétérogénéité des nouvelles copropriétés, très sensibles lorsque l'ensemble comporte également des lots à usage d'habitation.
- > L'arrêt statue par ailleurs sur un arrêt interprétatif de celui du 02/02/1983 du 13 juillet 1983, qui ne présenter pas d'intérêt général.
- > Cette affaire a donné lieu à un arrêt postérieur du 04/04/1995 sur une demande de modification de répartition en raison d'un changement partiel d'affectation et d'usage du lot.



287
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SERVICE DE SÉCURITÉ (IGH)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (NON)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/04/1986
antérieure CA DOUAI 02/02/1983

Parties SDC RESIDENCE LE REUZE / SICOTEL
Publication Inédit ADM OCT 86 SOMM NOTE GUILLOT
GP 87 1 PAN 276 NOTE SOULEAU

Attendu qu'après avoir retenu que, selon la réglementation applicable aux immeubles de grande hauteur, le service de sécurité aurait nécessité un personnel moins important si tous les lots avaient été affectés à usage commercial ou d'habitation, la Cour d'appel qui a aussi relevé, en répondant aux conclusions sans les dénaturer, que l'immeuble comportait non seulement un hôtel de moins de 250 chambres mais encore des bureaux, en a exactement déduit que la charge du service collectif de sécurité devait être répartie, conformément aux dispositions de l'art L 10 al 1, e, tenant compte du fait que l'utilité de ce service est plus marquée pour les copropriétaires des lots à usage d'hôtel ou de bureaux; d'ou il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

- > La Cour de Cassation heurte le texte et un principe du statut de la copropriété en évoquant l'utilité d'un service pour le copropriétaire d'un lot.
- > Le service de sécurité était en toute hypothèse nécessaire mais il doit être renforcé en raison de l'affectation de lots à usage d'hôtel. Faut il faire référence à l'utilité ou rester dans le domaine des charges de conservation en invoquant une aggravation spécifique des charges, ce qui est le cas pour la prime d'assurance.
- > On touche ici du doigt les difficultés liées à l'hétérogénéité des nouvelles copropriétés, très sensibles lorsque l'ensemble comporte également des lots à usage d'habitation.
- > Notons que l'arrêt statue par ailleurs sur un arrêt interprétatif de celui du 02/02/1983 du 13 juillet 1983, qui ne présente pas d'intérêt général.
- > Voir arrêt postérieur du 04/04/1995 sur une demande de modification de répartition en raison d'un changement partiel d'affectation.

5558
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SERVICE DE SÉCURITÉ (IGH)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (NON)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (OUI)



Décision	CA DOUAI	02/02/1983
postérieure	CASS CIV 3	10/04/1986
Parties	SDC RESIDENCE LE REUZE / SICOTEL	
Publication	Inédit	

Commentaire

Le pourvoi contre cet arrêt a été rejeté par la Cour de Cassation. Le coût du service de sécurité, indispensable dans un IGH, était aggravé par l'affectation de lots à usage d'hôtel de moins de 250 chambres, exigeant un dispositif renforcé.



617

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SERVICES COMMUNS
RECHERCHE DE L'UTILITÉ NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 18/06/1985

Parties SDC 118 BD DE LA BOISSIERE / LAMERAND
Publication Inédit

Commentaire



141

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
VALIDITÉ



Décision	CASS CIV 3	03/02/1988
antérieure	CA VERSAILLES	21/05/1986

Parties	SDC RESIDENCE 83 / HADJAKIS
Publication	Inédit

Arrêt ... voir en intégralité *****

Commentaire



528

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
RAVALEMENT D'UNE VOÛTE D'ACCÈS GÉNÉRAL A LA RUE
IMPUTATION AU BÂTIMENT CONCERNE



Décision CASS CIV 3 18/05/1988
antérieure CA PARIS 23/04/1986

Parties SDC 30 RUE DU COMMERCE / AUX PLANTEURS D'ABYSSINIE
Publication Inédit ADM MARS 89 SOMM

S'agissant des frais de ravalement de la voute d'un batiment, donnant accès ... l'ensemble de l'immeuble, la Cour d'Appel avait adopté la répartition des frais entre les propriétaires de tous les batiments, en vertu de la communauté d'usage, par opposition ... la communauté de propriété. La Cour de Cassation écarte cette distinction.

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
ABSENCE (DANS LE RÈGLEMENT)
MAINTIEN DE LA RÉPARTITION GLOBALE



Décision TGI PARIS 8 07/10/1985

Parties SDC 19 RUE KELLER / ABECASSIS
Publication GP 86 1 SOMM 214

Commentaire



715

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
TRAVAUX SUR UNE PARTIE COMMUNE SPÉCIALE
RÉPARTITION EN FONCTION DE LA GRILLE ADÉQUATE



Décision CA VERSAILLES 1 03/12/1980

Parties HADJAKIS / COHEN

Publication RL 81 89 SOMM

Commentaire



848

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
ABSENCE RAVALEMENT D'UN SEUL BÂTIMENT
CHARGE COMMUNE A TOUS LES LOTS



Décision CASS CIV 3 10/02/1988
antérieure CA DIJON 10/06/1986

Parties SDC 3 C BD DE SEVIGNE / DODET/BERNARD
Publication ADM NOV 88 RL 88 176 SOMM
LOY COP MARS 88

qu'en statuant ainsi, tout en relevant que les frais de ravalement constituaient une charge relative ... la conservation et ... l'entretien des parties communes, la cour d'appel a violé

Commentaire



950

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
VENTILATION DU COÛT IMPOSSIBLE (TOITURE)
RÉPARTITION ENTRE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA VERSAILLES 1 15/02/1983

Parties SDC 19 RUE ROGER SALENGRO / DESLANDES

Publication RL 83 450 SOMM

Commentaire



1143

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
RÉPARTITION NON CONFORME
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	17/10/1979	Cassation
antérieure	CA PARIS	22/02/1978	

Parties	SDC 103 RUE DESSARGUES / HADJAKIS
Publication	ADM JANV 80

Commentaire



1801

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
ABSENCE (DANS LE RÈGLEMENT)
MAINTIEN DE LA RÉPARTITION GLOBALE



Décision CA PARIS 25 B 22/09/1989

Parties SDC 12 QUAI DU PARC / FLEURY

Publication LOY COP NOV 89

Le coût de refecton de la terrasse d'un des batiments doit être réparti entre tous les copropriétaires si le règlement ne prévoit pas unespécialisation des charges par batiment.L'assemblée ne peut modifiercette répartition qu'... l'unanimité.

Commentaire



2131

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
ABSENCE (DANS LE RÈGLEMENT)
MAINTIEN DE LA RÉPARTITION GLOBALE



Décision CA RENNES 1 05/05/1971

Parties PEGON / SCIR DE BELIZAL

Publication RL 72 118 SOMM

Commentaire



2624

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
CONDITIONS
NÉCESSITÉ DE BÂTIMENTS SÉPARES (NON)



Décision CA TOULOUSE 1 25/06/1975

Parties GARIPUY-THIERY / GARIPUY
Publication GP 77 1 SOMM 205

Commentaire



2625

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ JUDICIAIRE (PARTAGE)
MODIFICATION DU PROJET POUR SPÉCIALISATION (OUI)



Décision CA TOULOUSE 1 25/06/1975

Parties GARIPUY-THIERY / GARIPUY
Publication GP 77 1 SOMM 205

Commentaire



3124

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
SPÉCIALISATION CORRÉLATIVE DES VOTES



Décision CA PARIS 23 B 02/11/1990

Parties SDC 56 RUE DE VERNEUIL / VIGNAUD

Publication LOY COP JANV 91

Commentaire



3185

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
LOT NON COMPRIS DANS LA GRILLE D'UN BÂTIMENT
CONTRIBUTION (NON)



Décision CASS CIV 3 05/12/1990
antérieure CA RENNES 1 1 23/11/1988

Parties SDC RESIDENCE LES RIVES DE L'ILLE / SUPERMARCHÉ RENNES BOURG
Publication RDI 91 103
LOY COP FEV 91

alors que le règlement de copropriété, qui distingue les charges d'entretien et de réparation [des choses communes générales et celles spéciales à chaque bâtiment] stipule que ces dernières seront réparties exclusivement entre les propriétaires des lots composant ledit bâtiment [...] et qu'il résulte que le centre commercial n'est pas compris ...

Commentaire



5042
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
CRÉATION PAR LE JUGE POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

26/01/1994

Parties

SCI DE LA POSTE / SCI MERIBEL II

Publication

LOY COP JUIL 94

Commentaire



5090

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
FRAIS DE PERSONNEL D'ENTRETIEN (RC)
VALIDITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3	10/05/1994
CA VERSAILLES	28/11/1991

Parties

Publication

SDC RESIDENCE LES CHEVAUX LEGERS / ROSE
LOY COP OCT 94

Commentaire



5091
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
ÉCLAIRAGE INTÉRIEUR DE CHAQUE BÂTIMENT (RC)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/05/1994
antérieure CA VERSAILLES 28/11/1991

Parties SDC RESIDENCE LES CHEVAUX LEGERS / ROSE
Publication LOY COP OCT 94

Commentaire



5092

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
VENTILATION MÉCANIQUE (RC)
VALIDITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3	10/05/1994
CA VERSAILLES	28/11/1991

Parties

Publication

SDC RESIDENCE LES CHEVAUX LEGERS / ROSE
LOY COP OCT 94

Commentaire

3826
*****CONTRIBUTION AUX CHARGES**
SURVEILLANCE
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES**Décision** CASS CIV 3 27/11/1991
antérieure CA AIX 14/11/1989**Parties** SDC LE VOLTAIRE / STE LA BUROTHERQUE**Publication** ADM JUIL 92 NOTE GUILLOT
JCP 92 II 161 RDI 92 115

Attendu qu'ayant retenu ... bon droit que le règlement de copropriété a-vait justement inclus les frais de surveillance, d'éclairage et de nettoyage des parties communes dans les charges relevant de l'entretien et de la conservation de l'immeuble en copropriété, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision.

Commentaire



2507

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAPIS D'ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Décision

CA PARIS 2

12/05/1972

Parties SDC 4 RUE DUPONT DES LOGES / DOUMERG
Publication RL 72 478 SOMM AJPI 73 1021

Commentaire



3152

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAPIS D'ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ LOT A REZ DE CHAUSSÉE
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON)



Décision TGI PARIS 28/10/1976

Parties SDC 42 RUE DE VARENNE / BERLOUIN
Publication RL 78 54 SOMM D 77 IR 320
RTDC 77 579 NOTE GIVERDON

Commentaire



3184

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAPIS D'ESCALIER
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Décision CA PARIS 23 B 15/12/1989

Parties SDC 137 RUE LECOURBE / SCI RIVA MALLET
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



5203

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAPIS D'ESCALIER
QUALIFICATION PARTIE COMMUNE PAR LE RC
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 10/05/1994
antérieure TI PARIS 7 08/01/1991

Parties SDC 66 AV DE LA BOURDONNAIS / BEAULIEU
Publication AJPI 95 313 NOTE GELINET (*) LOY COP AOUT 94
RDI 94 489

Ayant relevé qu'une clause du règlement de copropriété classait parmi les parties communes le tapis de l'escalier, sans prévoir une répartition spécifique des dépenses y afférentes [...] en a exactement déduit que la dépense devait être répartie entre tous les copropriétaires en fonction de leur quote-part des parties communes.

Commentaire

Les copropriétaires n'utilisant pas l'escalier doivent donc contribuer aux frais. Rappelons toutefois qu'il est possible de maintenir la répartition par tantièmes en écartant de la contribution ceux qui n'utilisent pas l'escalier. C'est sans doute la solution la plus sage.



1359

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAXE D'ENLÈVEMENT DES ORDURES MÉNAGÈRES
IMPOSITION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE AU PRORATA (NON)
IMPOSITION PAR COTE UNIQUE (OUI)



Décision

CE

06/07/1987

Parties

/

Publication

AJPI 87 719

Commentaire



5206
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAXE DE RACCORDEMENT A L'ÉGOUT
IMPUTATION AU PROMOTEUR PROFESSIONNEL (NON)
IMPUTATION AU PROPRIÉTAIRE A LA DATE DES TRAVAUX



Décision CASS CIV 3 08/06/1994

Parties SCI REIS DU CHATEAU / DELALANDE
Publication RDI 94 492

Le fait générateur de la redevance n'est pas le permis de construire mais l'opération même de raccordement et qu'en conséquence les débiteurs de la redevance étant les propriétaires de l'immeuble au jour du raccordement, leur représentation éventuelle par la société venderessene dispensait pas procéder ... une répartition conformément ... la loi

Commentaire



140

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAXE SUR LES BALCONS
CHARGE COMMUNE (OUI)
(APPLICATION DE LA LOI DU 31/12/73)



Décision	CASS CIV 3	27/01/1988
antérieure	CA PARIS	19/03/1986

Parties	SDC 2 RUE MONGE / DIQUAS	
Publication	Inédit	LOY COP MARS 88 COMPLET

attendu que l'arr[^]t a répondu aux conclusions en retenant que le ré- glement de copropriété prévoyait que les imp[^]ts et taxes non recou- vrés par l'administration au nom des copropriétaires individuelle- ment, feraient partie des charges communes générales et que le socle et l'ossature des balcons étaient des parties communes.

Commentaire



2043
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAXE SUR LES BALCONS
CHARGE COMMUNE (OUI)
(APPLICATION DE LA LOI DU 31/12/73)



Décision	CASS CIV 3	27/01/1988
antérieure	CA PARIS	19/03/1986

Parties	SDC 2 RUE MONGE / DIQUAS	
Publication	RL 88 177 SOMM	LOY COP MARS 88 COMPLET

attendu que l'arr[^]t a répondu aux conclusions en retenant que le ré- glement de copropriété prévoyait que les imp[^]ts et taxes non recou- vrés par l'administration au nom des copropriétaires individuelle- ment, feraient partie des charges communes générales et que le socle et l'ossature des balcons étaient des parties communes.

Commentaire



2044
**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAXE SUR LES BALCONS
CHARGE COMMUNE (NON)
CHARGE PRIVATIVE DES LOTS AVEC BALCONS



Décision CA PARIS 23 B 19/01/1990

Parties SDC 11 RUE ARMAND CARREL / NEGRI
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire

Cette décision est en contradiction avec la doctrine de l'administration. Au demeurant les avertissements sont établis au nom du syndicat des copropriétaires.



4881

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TAXE SUR LES BALCONS
CHARGE COMMUNE (NON)
BALCONS PARTIES PRIVATIVES CHARGES PRIVATIVES



Décision CA PARIS 23 07/12/1993

Parties SDC 10 BD BLANQUI / DAURAY

Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



2084

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TÉLÉALARME D'ASCENSEUR (INSTALLATION)
UTILITÉ GRILLE DES CHARGES D'EXPLOITATION (OUI)
CRITÈRE DU NOMBRE DE PERSONNES PAR LOT (NON)



Décision CA PARIS 19 B 15/11/1989

Parties SDC 31 RUE HOVLACQUE / GARENS

Publication Inédit

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
TERRASSE A JOUISSANCE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 18/12/1996

Parties SDC LE SPLENDIDE & LE ROYAL / GIROD
Publication Loy cop mars1997 90 RDI 1997 126

Commentaire



2426

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TERRASSE EN AVANCÉE AU REZ DE CHAUSSÉE
CONSTRUCTION PRIVATIVE AUX FRAIS DU COPROPRIÉTAIRE
CHARGE PRIVATIVE



Décision

CASS CIV 3

14/02/1990

Parties SDC 1 BD GEORGES CLEMENCEAU / STE VAR INFORMATION

Publication RL 90 276 SOMM

Commentaire



910

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TERRASSE PARTIE PRIVATIVE
ÉTANCHÉITÉ CHARGE COMMUNE (RC)
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	21/12/1988
antérieure	CA GRENOBLE	12/05/1987

Parties	SDC RESIDENCE LES MARTINETS / ROSSI
Publication	LOY COP FEV 89

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
TERRASSE PARTIE PRIVATIVE
ÉTANCHÉITÉ CHARGE COMMUNE
REVÊTEMENT CHARGE PRIVATIVE



Décision TGI PARIS 8 17/03/1975

Parties SDC RUE CHARLES LAFITTE / DE BEAUMONT
Publication RL 75 392

Commentaire



1371

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TERRASSE PARTIE PRIVATIVE
ÉTANCHÉITÉ CHARGE COMMUNE
REVÊTEMENT CHARGE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 30/05/1973

Parties COMMUNAUTE IMMOBILIERE / LOUC
Publication RL 73 524 AJPI 73 1173 NOTE BOUYEURE
JCP 73 IV 271

que la Cour d'appel se livrant ... une interprétation nécessaire, exclusive de dénaturation, de ces dispositions a estimé que G. avait la charge de l'entretien du dallage de la terrasse et déclaré que c'était ... juste titre que l'assemblée générale avait mis ... la charge de la copropriété la refecton de son étanchéité .

Commentaire

Selon le règlement la terrasse appartenait au propriétaire du lot inférieur et l'entretien de la terrasse lui incombait, sans précision en ce qui concerne l'étanchéité.



1322

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TRAVAUX COMMUNS IMPOSANT DES TRAVAUX PRIVATIFS
DÉPLACEMENT IMPOSE DE CONDUITS PRIVATIFS GÊNANTS
DÉPLACEMENT AUX FRAIS DES PROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 B 19/05/1989

Parties SDC 3 RUE FONTAINE LE ROI / STE SEI TELEX

Publication LOY COP JUIL 89

Commentaire

Décision particulièrement intéressante. L'hypothèse est fréquente. Lorsque des installations privatives gênent l'exécution de travaux communs la dépose et la repose de ces installations doivent demeurer à la seule charge des propriétaires de ces installations.



3119

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TRAVAUX COMMUNS IMPOSANT DES TRAVAUX PRIVATIFS
ÉTANCHÉITÉ DE TERRASSE ---> DESTRUCTION DE JARDIN
RÉFECTION DU JARDIN A CHARGE DU BÉNÉFICIAIRE



Décision CA PARIS 15 B 04/10/1990

Parties SDC 2 PLACE PIERRE CURIE / FAURE

Publication LOY COP JANV 91

En l'espèce le jardin avait été établi sans autorisation préalable de l'assemblée.

Commentaire

On peut admettre que, sauf clause précise du RC, l'accès aux parties communes à réparer est dû gratuitement au syndicat. Même solution à retenir pour les travaux rendus nécessaires par le remplacement des colonnes montantes et descentes d'eau, fréquemment compliqué par l'aménagement des cuisines et salles de bains.



3296

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TRAVAUX COMMUNS IMPOSANT DES TRAVAUX PRIVATIFS
ÉTANCHÉITÉ DE TERRASSE --> DESTRUCTION DE JARDIN
RÉFECTION DU JARDIN A CHARGE DU BÉNÉFICIAIRE



Décision CA VERSAILLES 1 1 20/12/1990
antérieure TGI NANTERRE 19/05/1989

Parties SDC RESIDENCE LE CHAMBORD / BERNADET
Publication ADM MARS 91 64

Commentaire

Solution conforme au droit et à l'équité, identique d'ailleurs à celle récente de la Cour de Paris (3181). Des difficultés identiques se présentent à l'intérieur des parties privatives lorsque des éléments communs (tuyauteries) ont été habillés.



1562

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
VENTILATION DU COÛT IMPOSSIBLE (LUTTE C/ TERMITES)
RÉPARTITION EN CHARGES GÉNÉRALES



Décision

TGI PARIS 8

01/03/1974

Parties

SDC 41 RUE DE BOULAINVILLIERS / COUSIN

Publication

RL 74 412 NOTE VIATTE

GP 74 1 332 NOTE MORAND

AJPI 74 811 NOTE BOUYEURE

Commentaire

Solution raisonnable qui doit être pleinement approuvée. Les règles de répartition des charges sont parfois rendues inapplicables par des impossibilités d'ordre techniques. C'est alors la règle de la répartition collective qui doit bien évidemment l'emporter.



1398

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TRÉMIE D'ASCENSEUR (MISE EN CONFORMITÉ)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (NON)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES CHARGES ASCENSEUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/02/1976
antérieure CA ROUEN 13/03/1974

Parties SDC 2 PLACE FREDERIC SAUVAGE / MIGRAINE
Publication RL 76 221 GP 76 1 SOMM 141
AJPI 77 210 JCP 77 18525

que [...] la Cour d'appel a affirmé que la dépense occasionnée par la pose d' une cage en verre autour d'un ascenseur déjà... éxistant avait le caract ère d'un investissement destiné ... compléter la structure m^me des parties communes de l'immeuble; qu'en statuant ainsi les juges du se cond degré ont violé le texte susvisé [art L 10]

Commentaire



1399

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TRÉMIE D'ASCENSEUR (MISE EN CONFORMITÉ)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (OUI)



Décision TGI LE HAVRE 12/10/1972

postérieure CA ROUEN 13/03/1974

Parties SDC 2 PLACE FREDERIC SAUVAGE / MIGRAINE

Publication RL 73 175 GP 73 1 40
JCP 73 17439

que [ce travail] ne saurait être considéré comme une charge [...] qu'ils'agit en effet d'un investissement de caractère obligatoire en raison de la réglementation en vigueur, destiné ... compléter la structure m^medes parties communes que constituent l'ascenseur, les escaliers et vestibules et non d'une charge résultant de l'utilisation

Commentaire



1400

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
TRÉMIE D'ASCENSEUR (MISE EN CONFORMITÉ)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision	CA ROUEN	13/03/1974
antérieure	TGI LE HAVRE	12/10/1972
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	19/02/1976
Parties	SDC 2 PLACE FREDERIC SAUVAGE / MIGRAINE	
Publication	RL 74 521 SOMM	D 74 SOMM 65
	GP 75 2 465	

Selon la Cour la trémie est destinée ... assurer la sécurité des person-nes circulant dans l'escalier ou sur tous les paliers y compris au rezde chaussée.C'est donc un investissement destiné ... compléter la struc-ture m^me des parties communes qui a été réalisé.

Commentaire

Solution difficilement admissible. La trémie est l'accessoire de l'ascenseur et la répartition des travaux la concernant doit suivre le régime correspondant à la partie principale de l'équipement.



157

CONTRIBUTION AUX CHARGES
USUFRUIT
OBLIGATION DE L'USUFRUITIER AU PAIEMENT
SAUF GROS TRAVAUX INCOMBANT AU NU PROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 23 A 04/12/1985

Parties /
Publication IRC 1986 67

Commentaire



1612

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES

USUFRUIT

APPLICATION ART 605 ET 606 C. C

PORTE DE SÉCURITÉ VIDÉO PORTIER USUFRUITIER (OUI)



Décision

CA PARIS

26/04/1983

Parties MAZURIER / DUMEZ

Publication Inédit

Travaux ayant pour objet les parties essentielles de l'immeuble nécessaires à la conservation du capital foncier incombant au nu-proprétaire. Réparations d'entretien et travaux relatifs à la jouissance incombant à l'usufruitier. Droit éventuel à indemnité au profit de l'usufruitier lors de l'extinction du droit (non).

Commentaire



1613

CONTRIBUTION AUX CHARGES
USUFRUIT
APPLICATION ART 605 ET 606 C C
INDEMNITÉ EN FIN DE CONTRAT (NON)



Décision CA PARIS 26/04/1983

Parties MAZURIER / DUMEZ

Publication Inédit

Les travaux ayant pour objet les parties essentielles de l'immeuble nécessaires à la conservation du capital foncier incombent au nu-proprétaire. Les réparations d'entretien et travaux relatifs à la jouissance incombent à l'usufruitier. Le droit éventuel à indemnité au profit de l'usufruitier lors de l'extinction du droit (non).

Commentaire



5422

CONTRIBUTION AUX CHARGES
USUFRUIT
RAVALEMENT SANS REPRISE DE LA STRUCTURE
USUFRUITIER (OUI)



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 16 RUE CLAUDE POUILLET / CHAUVIN
Publication LOY COP AVRIL 95 179

Commentaire

L'usufruitier devait supporter le coût des travaux d'entretien. Le ravalement étant de type classique, sans reprise des structures, il doit supporter l'intégralité du coût.



5614
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
USUFRUIT
GROS TRAVAUX (MUR PIGNON ET PORTAIL EN FER)
NU PROPRIÉTAIRE (OUI) STRUCTURE ESSENTIELLE



Décision CA PARIS 23 B 01/07/1999 Confirmation

Parties STRAUJMANN / BODEUR-CREMIEUX

Publication LOY COP Janv. 2000 18

Qu'il en résulte que les charges de copropriété doivent se répartir selon les principes posés par les articles 605 et suivants du Code civil; que l'usufruitier doit supporter les charges ou dépenses qui se rattachent à la jouissance et que les grosses réparations sont à la charge du nu propriétaire, que sont de grosses réparations celles qui constituent une dépense exceptionnelle normalement prise sur le capital;

Que l'usufruitier doit assumer les dépenses d'entretien et de réparations courantes de l'immeuble, les frais de ravalement, les dépenses d'administration de l'immeuble, les frais de fonctionnement des services collectifs et éléments d'équipement communs, les impôts et taxes perçus sur l'immeuble ainsi que les primes d'assurances collectives;

Que c'est à bon droit que le premier juge a considéré que la réfection du mur pignon constituait une restauration d'une structure essentielle et incombait de ce fait au nu propriétaire ; qu'il en est de même du portail en fer de l'immeuble.

Commentaire

> La jurisprudence met à la charge du syndic la répartition des charges entre le nu propriétaire et l'usufruitier. On voudra bien admettre qu'il s'agit là d'une tâche peu aisée.

> D'une part on a déjà fait valoir que la répartition des charges doit être effectuée entre les lots, seul système prévu par les règlements de copropriété. Cette observation est également valable pour les indivisions.

> D'autre part le régime de l'usufruit exige des prises de position qui peuvent être contestées par les intéressés. Il faut ajouter que les conventions entre nu propriétaire et usufruitier peuvent comporter des clauses non portées à la connaissance du syndic.

> L'arrêt présente l'avantage de fournir quelques indications sur les modalités de répartition. On peut se demander la différence trouvée entre un ravalement et la restauration d'un mur pignon et, également, si la restauration d'un portail en fer entrainait bien, de cette manière, dans les prévisions des rédacteurs du Code civil.



5725
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
USUFRUIT
CHAUFFERIE PASSAGE FUEL/GAZ COÛT DU REMPLACEMENT SIMPLE X TROIS
USUFRUITIER (OUI) ÉCONOMIES D'EXPLOITATION A SON PROFIT



La charge des travaux de remplacement de chaufferie avec passage fuel/gaz pèse sur l'usufruitier malgré un coût triple de celui du remplacement à l'identique de la chaudière en place.

Décision CA PARIS 2 A 11/01/2000 Infirmation

Parties MASSON / GIRAUD & DUMOLARD

Publication LOY COP mai 2000 122

Jurisdata 105092

Commentaire



5726
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
USUFRUIT
ÉTANCHÉITÉ DES TERRASSES
USUFRUITIER (OUI) STRUCTURE (NON) PROTECTION DE LA STRUCTURE



La charge des travaux de réfection de l'étanchéité des terrasses pèse sur l'usufruitier, s'agissant d'un élément de protection de la structure et non de la réfection de la structure elle même.

Décision CA PARIS 2 A 11/01/2000 Confirmation

Parties MASSON / GIRAUD & DUMOLARD

Publication LOY COP mai 2000 122

Jurisdata 105092

Commentaire



5727
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
USUFRUIT
ASCENSEURS REMPLACEMENT MOTEURS ET ARMOIRES DE MANOEUVRE
USUFRUITIER (OUI) ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT VÉTUSTES PAR USAGE



La charge des travaux de réfection de la motorisation et des ascenseurs et du remplacement des armoires de manoeuvre pèse sur l'usufruitier, éléments d'équipement rendus vétustes par l'usage

Décision CA PARIS 2 A 11/01/2000 Confirmation

Parties MASSON / GIRAUD & DUMOLARD

Publication LOY COP mai 2000 122

Jurisdata 105092

Commentaire



24

CONTRIBUTION AUX CHARGES
UTILITÉ
RÉPARTITION EN FONCTION DES TANTIÈMES
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS	22/01/1980
antérieure	TGI PARIS	06/02/1976

Parties	SDC 192 RUE DE CRIMEE / STE DUMERY
Publication	Inédit

Commentaire



2631
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT
POINT DE DÉPART MISE A DISPOSITION CONTESTÉE
PRÉSENCE DE L'ACQUÉREUR A UNE ASSEMBLÉE



L'acquéreur en l'état futur d'achèvement est copropriétaire à compter de la date de livraison. En présence d'une contestation sur cette date, sa présence à l'assemblée justifie la contribution aux charges.

Décision CASS CIV 3 16/02/1977

Parties SDC RESIDENCE LES CHARMETTES / GORRY
Publication D 77 IR 319
GP 77 1 SOMM 170

La présence de l'acquéreur à une assemblée ayant approuvé les comptes justifie l'obligation pour lui de participer au paiement des charges.

Commentaire



5108
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VENTE EN ÉTAT FUTUR D'ACHÈVEMENT
POINT DE DÉPART
ENTRÉE EN JOUISSANCE PAR REMISE DES CLEFS (RC)



L'acquéreur en l'état futur d'achèvement est tenu de contribuer aux charges à compter de la livraison par remise des clefs.

Décision CA PARIS 23 14/06/1994

Parties SDC 110 RUE VIEILLE DU TEMPLE / WARIN
Publication LOY COP NOV 94

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
VENTE EN VIAGER



Décision CA PARIS 09/07/1985

Parties CAMBON / LAGRANGE
Publication Inédit

Commentaire



893

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDE ORDURES
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ LOT BOUTIQUE RDC
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER
Publication RL 88 226 RDI 88 342

Commentaire



CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDE ORDURES
PARTIE COMMUNE



Décision CA PARIS 23 A 11/10/1989

Parties SDC 25 RUE ERARD / SCI JCJ
Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



3536

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDE ORDURES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 23 B 18/09/1985

Parties SDC 26 RUE DAUBENTON / STE INFORMATIS
Publication ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT LOY COP MAI 87
GP 87 2 PAN 152

L'arr[^]t énonce exactement que les dépenses engagées pour le nettoya- ge,incluant le co-t de la main d'oeuvre,les fournitures et la consom mation d'eau,se rattchent ... l'entretien desdites parties communes et doivent [^]tre supportées par les copropriétaires, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot

Commentaire



5283

**

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDE ORDURES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
PARTIES COMMUNE DÉFAUT D'UTILITÉ INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 01/07/1994

Parties SDC 158 BIS AV DE SUFFREN / JOSSET
Publication LOY COP JANV 95

Commentaire



5947
aa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDE ORDURES
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES (OUI)
LOT BOUTIQUE RDC ISSUE DE SECOURS DANS L'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE



Les charges relatives au vide-ordures peuvent être classées par le règlement de copropriété parmi celles réparties en fonction des tantièmes

Décision	CASS CIV 3	20/12/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	12/05/1999	

Parties	SDC 90 / 94 AVENUE FELIX FAURE	/	CENTRE D'AFFAIRES FELIX FAURE
Publication	Loy cop mars 2001 74		JCP G 2001 IV 1331

Mais attendu qu'ayant relevé, par motifs propres et adoptés, que l'issue de secours des locaux de la société CAFF donnait dans l'entrée de l'immeuble, la Cour d'appel, qui n'était pas tenue de suivre la société CAFF dans le détail de son argumentation, a pu décider que constituaient des charges générales se rapportant à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes les charges relatives au digicode et au vide-ordures et a retenu à bon droit que c'était en conformité avec les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 que le règlement de copropriété avait prévu que tous les copropriétaires seraient tenus de participer à ces charges générales proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot. D'où il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

> Il est admis que les charges afférentes au clavier code, équipement assurant la sécurité de l'immeuble, sont réparties en fonction des tantièmes généraux. C'est habituellement par le biais de la fiction de l'utilité objectivement égalitaire que l'on justifie cette solution. Ici la Cour de Cassation est passée au plus court. Elle intègre les charges de clavier code dans la catégorie des charges de conservation, d'entretien et d'administration des parties communes. Le résultat est le même mais la cohérence du système de classement en souffre.

> Solution identique pour le vide ordures qui perd ici son habituelle dissociation (gaine maçonnée, conduit de descente, ventilation haute, pelles, réceptacle et local du réceptacle). On a le sentiment que tout le monde prend conscience de la vanité des répartitions détaillées qui demeurent l'apanage des charges locatives : la vis à charge du locataire, l'écrou à celle du bailleur.

> Il est étonnant de trouver au rôle de la Haute juridiction une affaire de ce genre, mais l'arrêt montre que la demanderesse au pourvoi a obtenu satisfaction en ce qui concerne l'antenne de télévision, mais aussi l'ascenseur. On regrette parfois le bon vieux temps de la clause compromissoire. Dans notre domaine, plus la Justice se rapproche, plus le procès s'éloigne. Déjà Strasbourg, bientôt La Haye !



2081

*

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDE ORDURES (LOCAL RÉCEPTACLE)
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Décision CA PARIS 10/11/1989

Parties SDC LES ARCADES / DUPUIS

Publication D 89 IR 312

LOY COP JANV 90 SOMM

> La Cour fait état de la possibilité pour l'occupant commerçant de déposer ses déchets dans le local vide ordures commun. On rappellera sur ce point que le commerçant a fréquemment l'obligation de faire son affaire personnelle de l'enlèvement de ses déchets.

Commentaire



4884

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDE ORDURES (NETTOYAGE DU)
CONTRIBUTION EN FONCTION DES TANTIÈMES
LOT BOUTIQUE RDC DÉFAUT D'UTILITÉ INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 07/12/1993

Parties SDC 10 BD BLANQUI / DAURAY

Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



6050
aaa

CONTRIBUTION AUX CHARGES
VIDÉO-SURVEILLANCE (PARTIES COMMUNES)
DÉFAUT D'USAGE INOPÉRANT (LOT NON AMÉNAGE)
UTILITÉ OBJECTIVE (OUI) CONTRIBUTION (OUI) LOT BOUTIQUE



Le défaut d'exploitation temporaire d'un local commercial n'exonère pas le copropriétaire de sa contribution aux charges des équipements et services présentant une utilité objective pour le lot.

Décision	CASS CIV 3	21/11/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	04/02/1999	

Parties	SDC RÉSIDENCE LE MAILLE / STE JJMP	
Publication	LOY COP février 2001 42	jurisdata 007065

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que les deux copropriétaires contestaient la demande du syndicat concernant la consommation d'eau et d'électricité, l'entretien des parties communes du système de vidéo-surveillance et des interphones, au motif qu'elles n'en avaient aucune utilité puisque leurs lots n'étaient pas encore clos par des vitrines, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que tant les charges générales que la consommation d'eau froide étaient dues par tous les copropriétaires quelle que soit la consommation effective ou l'utilité concrète de l'équipement pour le lot considéré, qu'il était donc indifférent que les locaux ne fussent pas effectivement raccordés au réseau d'eau ou d'électricité, le raccordement étant à l'initiative des copropriétaires, et que la participation obligatoire à l'entretien d'un bien commun ne prenait pas en compte l'usage effectif fait par chacun de l'équipement offert par la collectivité.

Commentaire

> Si l'on excepte l'évocation sans doute erroné du raccordement du lot à l'électricité, qui est sans incidence sur la consommation au titre des parties communes, cette décision fait une application parfaite des principes généraux de la copropriété. Elle rappelle en particulier que la copropriété met à disposition des services dont le coût n'est pas décompte en fonction de l'usage qui en est réellement fait.

> Par ailleurs, si l'aménagement d'un local commercial, et notamment la pose des vitrines, peut avoir certaines conséquences juridiques, tel n'est pas le cas à l'égard du syndicat qui ne prend en compte que la qualité de copropriétaire, dès lors, s'il y a lieu, que la livraison de la partie privative a été effectuée après achèvement de la construction



5007

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTEUR DE LA CONVOCATION
IDENTIFICATION NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 A 25/01/1994
antérieure TGI PARIS 8 1 05/03/1991

Parties SDC 65 AV DU MAINE / VIOLLEAU
Publication ADM JUIN 94 56
RDI 94 297

Commentaire



6112
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTEUR DE LA CONVOCATION PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL
REFUS DU SYNDIC CONVOCATION RÉGULIÈRE ART. D 8 (OUI)
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND



L'appréciation des conditions requises par l'article D 8 pour permettre au président du conseil syndical de convoquer l'assemblée relève du pouvoir souverain des juges du fond

Décision

antérieure

CASS CIV 3	14/01/1998	Rejet
CA VERSAILLES	14/12/1995	

Parties SDC PPAL CHESNAY TRIANON / MARCHESSEAU

Publication LOY COP mars 1998 73

Commentaire



6152
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTEUR DE LA CONVOCATION SYNDIC MANDAT EXPIRE
ABSENCE DE CONTESTATION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ DES DÉCISIONS (OUI)



En l'absence de contestation des décisions prises par une assemblée convoquée par un syndic dont le mandat avait expiré dans le délai prévu par l'article L 42 al. 2, celles ci sont définitives et exécutoires.

Décision CA PARIS 23 B 22/11/2001

Parties SDC RESIDENCE LE SAINT HUBERT / S.A AGENCE GILLET

Publication RL mars 2002 167 note Gélinet

Commentaire



688

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR BORDEREAU DE REMISE
OBLIGATION DE RETRAIT POUR LES COPROPRIÉTAIRES



Décision TGI PARIS 28/02/1984

Parties SDC 33 RUE DE SEVRES / BOUAHNA

Publication ADM AOÛT 84 (1e decision)

Il est certainement fautif pour les copropriétaires de ne pas retirer les convocations déposées ... la loge mais il est non moins certain que ce système laisse place ... de multiples contestations.

Commentaire

Il est certainement fautif pour les copropriétaires de ne pas retirer les convocations déposées à la loge mais il est non moins certain que ce système laisse place à de multiples contestations.



1943

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR BORDEREAU DE REMISE
INTERDICTION (CLAUSE RC)
LICEITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CASS CIV 3 23/01/1973
antérieure CA AIX 14/12/1970

Parties DE BALMANN ES QUAL / DI CONSTANZO
Publication GP 73 I SOMM 71 AJPI 73 1028 NOTE BOUYEURE
RL 73 341 NOTE VIATTE

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR BORDEREAU DE REMISE
NÉCESSITÉ DE PROUVER LA DATE EFFECTIVE DE REMISE



Décision CA PARIS 2 24/10/1972

Parties SDC 21 QUAI BOURBON / HUSSON
Publication RL 73 108 AJPI 73 895 NOTE BOUYEURE

considérant que, comme l'a retenu exactement le tribunal, c'est au syndic, qui use de la faculté qui lui est laissée [...] qu'il appartient de se réserver la preuve de la remise d'une convocation dans les délais légaux.

Commentaire

Preuve bien évidemment impossible à rapporter quand on connaît les conditions de remise par émargement. Il convient donc de proscrire ce système de remise des convocations. Les frais de poste sont moins onéreux qu'un long procès !



1624

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR LE PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL
DÉFAUT D'AUTORISATION JUDICIAIRE
INEXISTENCE



Décision CASS CIV 3 30/03/1989
antérieure CA PARIS 18/06/1987

Parties STE P.S.M / ROGIER
Publication RL 89 222 RDI 89 3 391

que l'arr[^]t retient que les assemblées générales ayant désigné la PSM comme syndic ont été convoquées par des personnes qui n'étaient pas habilitées pour le faire, sans autorisation de justice et hors la présence du syndic en fonction, et que lesdites assemblées générales sont manifestement irrégulières [...], est légalement justifié

Commentaire



6333
aaa

COPRO

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR LE PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL
RÉGULARITÉ (NON) ABSENCE DE SYNDIC
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI) DEMANDEUR AUTEUR DE LA CONVOCATION



Un président de conseil syndical ayant convoqué une assemblée générale en l'absence de syndic ne peut agir en nullité de cette assemblée, a fortiori hors le délai prévu par l'art. L 42 al. 2

Décision

CASS CIV 3 15/01/2003 Rejet

antérieure

CA PARIS 23 B 07/06/2001

Parties

SDC 99 RUE DE CLIGNANCOURT / QUATREPOINT

Publication

En l'état du non-renouvellement du mandat de syndic et d'une assemblée générale convoquée par le président du conseil syndical pour procéder à la désignation d'un nouveau syndic, une cour d'appel retient, à bon droit, que le délai prévu à l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de contestation de décision d'assemblée générale est opposable au demandeur à l'annulation qui est la même personne que celle qui, méconnaissant l'obligation de faire nommer un administrateur provisoire, a, en toute connaissance de cause, convoqué l'assemblée générale des copropriétaires sans avoir qualité pour le faire.

Commentaire

- > Le tribunal avait écarté la demande formée par le président du conseil syndical auteur de la convocation en lui opposant le délai de l'article L 42 al. 2.
- > La Cour d'appel est parvenue au même résultat en lui opposant la règle *nemo auditur*. Étant l'auteur de l'irrégularité, il ne pouvait l'invoquer ensuite.
- > La Cour de cassation reprend les deux solutions ! Elle revient à la solution initiale faisant application du délai de l'article L 42 al. 2. Elle semble ainsi rejeter le courant dominant écartant le délai en cas d'irrégularité de la convocation mais elle justifie cette exception par l'application de la règle *nemo auditur* !
- > On ne peut donc retenir comme constituant un revirement de jurisprudence.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE SIMPLE
RÉCEPTION CONTESTÉE ACTION EN NULLITÉ RECEVABLE



Décision CA PARIS 31/05/1983

Parties SDC 257 RUE ST DENIS / STE NOUVEAUTEX
Publication RL 83 384 SOMM ADM AVRIL 84
D 84 IR 412 NOTE GIVERDON

Commentaire



1375

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR LETTRE RECOMMANDÉE SIMPLE
VALIDITÉ (NON) * DÉLIVRANCE NON JUSTIFIÉE



Décision TGI CHALONS S/ MARNE 09/12/1976

Parties ANGLADE / ROLIN

Publication RL 77 110

Rappelons qu'il est possible, a posteriori, d'obtenir un justificatif de remise d'une lettre recommandée simple. C'est bien entendu l'absence de ce justificatif qui est ... l'origine de l'annulation de l'assemblée.

Commentaire

Observation complémentaire (1990) : la possibilité évoquée en note n'existe plus dans le nouveau régime des envois postaux recommandés.



3029

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION PAR UN HUISSIER SANS QUALITÉ
VALIDITÉ (NON) NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 19/09/1990

Parties SDC 3 RUE DE LA BRETONNERIE / VANCOPPENOLLE
Publication LOY COP NOV 90

Commentaire

6323
aa

COPRO

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION UNIQUE DE DEUX ASSEMBLÉES
CONVOCATION FIXANT LA DATE D'UNE ÉVENTUELLE ASSEMBLÉE BIS
ASSEMBLÉE BIS VALIDITÉ (NON) NOUVELLE CONVOCATION NÉCESSAIRE



Le syndic ne peut convoquer par un seul pli deux assemblées, l'une certaine, l'autre éventuelle. Cette procédure est contraire à l'art. D 19 (avant loi SRU). La seconde assemblée n'est pas valide.

Décision

CA PARIS 23 A

19/02/2003

Parties SDC RÉSIDENCE DU PARC D'YERRES / NAOUAR

Publication LOY COP juillet 2003

Commentaire

> En l'espèce, c'est le dispositif ancien, prévu par l'article 19 du décret du 17 mars 1967, qui était applicable. Pour réduire les frais, le syndic avait prévu l'éventualité d'une seconde assemblée dont il précisait les modalités, ajoutant que les pouvoirs donnés pour la première assemblée restaient valables pour la seconde.

> La pratique était courante et l'intention louable. La rigueur des textes relatifs aux assemblées ne peut la tolérer et il faut bien reconnaître qu'elle présente des inconvénients. On peut en dire autant de la solution légale, même sous le nouveau régime de l'article 25-1 de la loi.

> Il est vrai que l'éventualité d'une seconde assemblée peut inciter des copropriétaires à ne pas assister à la première. De plus un copropriétaire n'ayant pas retiré le premier pli peut être plus diligent, ou plus disponible, pour retirer le second.



1211
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DATE DE LA CONVOCATION
REMISE EFFECTIVE DU PLI RECOMMANDE
DATE DE L'ACCUSE DE RÉCEPTION OU DE L'ÉMARGEMENT



Décision CASS CIV 3 23/01/1979

Parties SDC 21 RUE OBERLIN / SINGER

Publication RL 79 206 GP 79 1 SOMM 221
ADM AVRIL 79

Commentaire



3166
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DATE DE LA CONVOCATION
DATE DE PRÉSENTATION DU PLI RECOMMANDE



Décision CASS CIV 3 22/01/1974

Parties /
Publication JCP 74 II 17690 NOTE GUILLOT

Commentaire

Cette solution doit être pleinement approuvée, la validité de l'assemblée ne pouvant être affectée par la présence ou l'absence du destinataire, ou son bon vouloir à aller retirer le pli. Au surplus les dates de présentation sont comprises dans un intervalle réduit, les convocations n'étant adressées, en principe, que sur le territoire français.



4292
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)
DÉLAI ART 42 AL 2 INAPPLICABLE MALGRÉ NOTIFICATION



Le délai de contestation d'une assemblée n'est pas opposable au copropriétaire qui n'a pas été convoqué, nonobstant la notification régulière des décisions.

Décision

CASS CIV 3

17/07/1975

Cassation

Parties

RAVAULT ES QUAL / BAILLOU DE LA BROSSE

Publication

RL 75 441

AJPI 76 301 NOTE BOUYEURE

JCP 75 18169 NOTE GUILLOT

D 76 59 NOTE SOULEAU

que la Cour d'appel [...] a retenu le fait non contesté que celui ci n'était pas présent à l'AG et déclaré qu'il lui appartenait d'exercer, lors de la notification qui lui a été faite du procès verbal, l'action en contestation prévue par les dispositions de l'art L 42; qu'en statuant ainsi les juges du second degré ont violé.

Commentaire



4293
a

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON)
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICATION (NON) **MALGRÉ NOTIFICATION**



Décision CASS CIV 3 16/11/1988
antérieure CA PARIS 20/05/1987

Parties SDC 74 BD JEAN JAURES / ABITBOL
Publication GP 05/02/89 PAN
ADM MAI 89 NOTE GUILLOT LOY COP JANV 89

* Cette solution est contraire ... l'intérêt de l'institution. Celui-ci* exige la sanction d'une irrégularité de convocation mais également* la régularisation rapide de la situation. Aucun argument de texte ne* justifie la position de la Cour Suprême. On peut néanmoins admettre* de fixer le point de départ du délai, en ce cas, ... la remise effective

Commentaire



4294

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION EN NULLITÉ RECEVABILITÉ (NON)
DÉLAI ART L 42 APPLICABLE



Décision

CA PARIS

20/10/1982

Parties

SDC 45 RUE DES VIGNES / GARCIA

Publication

RDI 83 104

Commentaire



4296

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION EN NULLITÉ RECEVABILITÉ (OUI)
DÉLAI ART 42 AL 2 APPLICATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 03/07/1991

Parties STE COGESTO / POLLEDRI

Publication ADM JANV 92 LOY COP OCT 91

Commentaire

La Cour de Paris parait adopter pour la première fois la position déjà ancienne sur ce point de la Cour de Cassation, ce qui est regrettable. S'il convient, certes, de sanctionner toute irrégularité de convocation, la victime doit agir dans le délai imparti par l'art. L. 42, si la notification a été régulièrement faite.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (NON) NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)
VALIDITÉ DES SUIVANTES (NON)



Décision CASS CIV 3 07/07/1999 Rejet

Parties SDC 12 BD DE LA REPUBLIQUE / CHEVRIER
Publication RDI 1999 4 681 Note Capoulade D 1999 456 note Atias

Commentaire



5929

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION EN NULLITÉ RECEVABILITÉ (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 01/10/1998

Parties SDC 5 / 7 RUE LANGLIER / BORIA

Publication LOY COP février 1999 45

Commentaire

> Le défaut de convocation d'un copropriétaire à une assemblée générale constitue un vice irrémédiable car il porte atteinte à un droit individuel primordial et fausse le mécanisme majoritaire. C'est donc, à proprement parler un cas d'inexistence de l'assemblée.

> Pour autant l'intérêt commun exige une régularisation aussi rapide que possible de la situation et il serait indispensable d'imposer la purge rapide d'un tel vice. Il n'est pas admissible de laisser courir un délai décennal lorsque la victime, non convoquée, a, par contre, reçu notification régulière du procès verbal. Même observation dès lors que, par tout autre moyen, elle a été informée de la tenue de l'assemblée irrégulière et des décisions qui ont été prises. C'est à compter de l'une de ces deux dates que devrait courir un délai de réaction ouvrant la possibilité d'une procédure simplifiée de constatation de l'irrégularité. Le syndic et le syndicat devraient avoir un souci spontané de régularisation de la situation.



6102
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
LOT TRANSITOIRE CIRCONSTANCE INOPERANTE
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Le propriétaire d'un "lot transitoire", à construire ou construit non livré, doit être convoqué à l'assemblée générale. Celle-ci est nulle à défaut de cette convocation.

Décision CASS CIV 3 16/05/2001 Cassation
antérieure CA MONTPELLIER 03/03/1999

Parties SDC LA GRANDE BLEUE / BOURJEAT

Publication

Vu l'article 22, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 7 du décret du 17 mars 1967 ;
Attendu que chaque copropriétaire dispose à l'assemblée générale d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ; que, dans tout syndicat de copropriété, il est tenu, au moins une fois par an, une assemblée générale des copropriétaires ; que l'assemblée générale est convoquée par le syndic ;
Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Bourjeat, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation des décisions de l'assemblée générale du 23 avril 1994 ;
Attendu que pour débouter M. Bourjeat de sa demande, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que 516 lots sur les 713 livrés étaient représentés, soit 71,43 % de la copropriété, et 61 083/85 503 tantièmes et que les décisions adoptées ne concernaient que les lots livrés ;
Qu'en statuant ainsi, par des motifs dont il ne résulte pas que tous les copropriétaires, représentant les lots livrés et les lots non livrés, aient été convoqués à l'assemblée générale, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens :
CASSE ET ANNULE,

Commentaire

- > Une première observation s'impose : la Cour de Cassation a, dans ce cas, condamné le syndicat qui était défendeur au pourvoi à une indemnité de 12 000 francs en vertu de l'art. 700 NCPC.
- > Une seconde suit : les Hauts Magistrats n'ont pas pris la peine de faire connaître la qualité du demandeur. Comme il s'agit d'un immeuble en construction, on ignore donc s'il s'agit du promoteur ou de l'acquéreur d'un lot non achevé restant à livrer.
- > Il n'est plus contesté que le propriétaire d'un lot transitoire, constitué par un droit de construire, un immeuble en construction ou un lot construit non livré, est un copropriétaire comme les autres, réserve faite de certaines modalités relatives à la contribution aux charges. Il doit donc être convoqué à l'assemblée et il participe aux votes comme ses consorts. Il contribue aux charges communes dans une certaine mesure (Cass. civ. 3 14/11/ 1991 D 1992 jur. 277 note Tomasin.
- > Pour un acquéreur dont les parties privatives ne sont pas achevées, on comparera avec celle rendue le 30 juin 1998 RDI 1998 p. 679 note Capoulade. arrêt du 14 novembre 1991 D 1992 jur. 277 note Tomasin sur le rapport publié de M. Capoulade.
- > Il est bien certain qu'à compter de la constitution effective du syndicat, tous les copropriétaires doivent être convoqués : propriétaires de lots livrés, propriétaire ou propriétaires de lots à livrer, qu'il s'agisse du promoteur ou des acquéreurs n'ayant pas encore pris possession si la solution est admise. Le syndic ne peut se contenter de convoquer les propriétaires place, s'agirait-il de problèmes les concernant seuls.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE QUALITÉ POUR CONVOQUER
SYNDIC MANDAT EXPIRÉ
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 25/03/1988

Parties /

Publication RDI 88 344 D 88 IR 139

Commentaire



3700

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE QUALITÉ POUR CONVOQUER
SYNDIC NOMINATION ANNULÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3 07/12/1988

antérieure

CA PARIS 23 A 17/02/1987

Parties

SDC 56 AV EMILE ZOLA / SAUVAGE

Publication

ADM JUIN 89

GP 05.02/89 PAN

IRC OCT 89 SOMM 328

Commentaire

En quoi finalement la procédure de l'assemblée est elle entachée d'unvice lorsque les copropriétaires ont été prévenus de l'assemblée, ontreçu les informations préalables suffisantes et ont délibéré dans desconditions normales ?



5053
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE QUALITÉ POUR CONVOQUER
SYNDIC NOMINATION ANNULÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 28/02/1994

Parties SDC 7 VILLA DUPONT / SIMONDET

Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire

En l'espèce l'assemblée n'avait pas délibéré, lors de la nomination dusyndic, sur l'ouverture ou non d'un compte bancaire.



5151
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE QUALITÉ POUR CONVOQUER
SYNDIC DÉSIGNÉ PAR LE RÈGLEMENT
DÉFAUT DE RATIFICATION ABSENCE DE SYNDIC



Décision

CASS CIV 3

27/04/1994

Parties

POULIGNY / BOUVARD

Publication

RDI 94 497

RL 94 412 SOMM

Commentaire



6274
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE QUALITÉ POUR CONVOQUER
NOMINATION DU SYNDIC CONTESTÉE INSTANCE EN COURS
CONVOCATIONS POSTÉRIEURES VALIDITÉ (OUI)



Hors le cas de nullité de plein droit, une décision d'assemblée demeure efficace jusqu'à son annulation. Le syndic a qualité pour gérer et convoquer jusqu'à l'annulation de sa nomination.

Décision CA PARIS 23 B 07/02/2002

Parties SDC 14 RUE J-B SEMANAZ / SCI SOLAU

Publication Loy cop juillet 2002 180

Commentaire

- > La Cour d'appel fait ici une exacte application de la règle de droit : les décisions prises par l'assemblée générale demeurent valides et efficaces tant qu'elles n'ont pas été annulées par une décision devenue définitive.
- > Elle annule la décision de renouvellement du syndic prise le 3 février 1998 à l'unanimité des présents, certes, mais en nombre et voix insuffisants eu égard aux dispositions de l'article L 25.
- > Elle précise que la nullité est en ce cas prononcée par la décision judiciaire. Il est autrement lorsque le Juge constate une nullité de plein droit comme c'était le cas, avant la réforme SRU, pour l'omission de statuer sur le compte séparé (art. L 18 ancien).
- > Elle juge que le syndic a ainsi pu convoquer l'assemblée du 23 mars 1999; celle-ci a pu renouveler le mandat du syndic pour une année ; il a pu à nouveau convoquer valablement l'assemblée du 30 mars 2000. Ce n'est que le 20 juin 2000 que la SCI a assigné en nullité de la désignation du 3 février 1998.
- > On se plaît à suivre le développement logique de ce raisonnement, en regrettant les nombreuses nominations annulées pour infraction à l'ancien article L 18 et les inconvénients subis de ce chef par des syndicats.



6356
aaa

COPRO

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE QUALITÉ POUR CONVOQUER
SYNDIC MANDAT EXPIRÉ

DÉFAUT DE CONTESTATION DANS LE DÉLAI ART 42 AL 2 **VALIDITÉ (OUI)**



L'action en nullité d'une assemblée convoquée par un syndic dont le mandat est expiré doit être exercée dans le délai prévu par l'article L 42 al. 2

Décision

CASS CIV 3

10/12/2003

Cassation

antérieure

CA BORDEAUX 1 B

11/03/2002

Parties

SDC CENTRE COMMERCIAL LE CAILLOU / SCI PRESTEX CAUDERAN I

Publication

Vu l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

Attendu que les actions, qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions ;

Attendu que, pour débouter le syndicat des copropriétaires du Centre commercial Le Caillou, de sa demande en paiement d'un arriéré de charges de copropriété formée le 10 avril 1999, à l'encontre de la société civile immobilière Prestex Cauderan 1 (SCI), copropriétaire, l'arrêt attaqué (Bordeaux, 11 mars 2002) retient que la désignation du syndic, par les assemblées générales du 23 avril 1996 et du 12 octobre 1998, est entachée d'irrégularité dès lors que son mandat, débuté le 15 octobre 1991, a expiré le 15 octobre 1994 ; qu'aucune assemblée générale n'a été tenue du 15 octobre 1991 au 23 avril 1996 et qu'il y a lieu de constater l'irrégularité des assemblées générales postérieures à l'expiration de ce mandat pour lesquelles les convocations ont été faites par une personne sans qualité et sans pouvoir et que le syndic n'avait pas le pouvoir d'agir en recouvrement des charges ;

Qu'en statuant ainsi, alors que la convocation d'une assemblée générale par un syndic dont le mandat est expiré ayant pour seul effet de rendre cette assemblée annulable sans la frapper de nullité de plein droit, la cour d'appel, qui a relevé que la SCI avait contesté la validité du mandat du syndic et qui n'a pas constaté que ce copropriétaire avait formé une demande d'annulation des assemblées générales du 23 avril 1996 et du 12 octobre 1998, a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> La décision rapportée complète heureusement celle du 06/02/2002 qui proclamait que l'annulation d'une assemblée et de la décision de renouvellement du mandat du syndic qu'elle comportait ne rendait pas nulles d'office les assemblées postérieures convoquées par le syndic sans pouvoir, dès lors qu'elles n'avaient pas été attaquées. Une assemblée annulable n'est pas une assemblée nulle.

> Le présent arrêt confirme ce principe mais il ajoute que la demande en nullité doit être effectuée dans les conditions prévues par l'article L 42 al. 2 et dans le délai qu'il prévoit. Ainsi se trouve écarté le recours au délai décennal applicable aux actions personnelles dans notre domaine. On assiste avec satisfaction au retour de l'effet couperet de l'article L 42 al. 2.

> Reste à espérer que le retour au bon sens concernera aussi les autres cas d'irrégularité de la convocation, en ce compris le défaut de convocation lorsque le procès verbal aura, par contre, été notifié régulièrement. Ce sont alors les effets de l'arrêt du 19/02/2002 qui seraient neutralisés.



592

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI



Décision

CA AIX

19/05/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1288

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI
APPLICATION ART 668 C PR CIV



Décision CA PARIS 23 B 30/09/1977

Parties SDC 48 RUE JACOB / COURTOIS

Publication GP 78 1 SOMM 214

RL 78 391 SOMM

* Le délai ne court que du lendemain du jour de la réception par le co* propriétaire destinataire. Le délai est franc.

Commentaire



5496

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI COMPUTATION
DATE DU BORDEREAU DE DISTRIBUTION DE LA POSTE
CHANGEMENT DE DOMICILE NON NOTIFIÉ INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 A 01/02/1995

Parties SDC 119 RUE MANIN / MARX

Publication LOY COP DEC 95

Commentaire



5497

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI COMPUTATION ART 641 1 NCPC (OUI)
DIES A QUO * LENDEMAIN DU JOUR DE PRÉSENTATION
DIES AD QUEM * DERNIER JOUR DE LA QUINZAINE 24 H



Décision CA PARIS 23 A 01/02/1995

Parties SDC 119 RUE MANIN / MARX
Publication LOY COP DEC 95

Commentaire

La Cour précise le calcul : le bordereau de distribution de la Posteest du 25/11/91. Le délai court du 26/11/91 au 10/12/91 à 24 h. L'assemblée ne peut être valablement tenue que le 11/12/91 ou après. En l'absence de dispositions propres au statut, il est fait application de l'art 641 1 NCPC.



5596
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI POINT DE DÉPART
DATE DE REMISE EFFECTIVE DU PLI RECOMMANDE (OUI)
DATE DE PREMIÈRE PRÉSENTATION DU PLI (NON)



Le point de départ du délai de quinze jours avant la date de l'assemblée est la date de remise effective du pli recommandée contenant la convocation, et non celle de la première présentation de ce pli

Décision	CASS CIV 3	30/06/1998	Rejet
antérieure	CA PARIS	16/10/1996	

Parties SDC 25 RUE DU TERRAGE / IVANOV

Publication LOY COP Oct 98 246 note Vigneron

ADM Oct 1998 54 note Bouyeure

Attendu selon l'arrêt attaqué que Mmes Ivanov, propriétaires d'un appartement dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de l'assemblée générale du 7 janvier 1993.

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande alors, selon le moyen que la date d'une notification faite par lettre recommandée avec demande d'accusé de réception est celle du jour de la première présentation de ladite lettre par le préposé de la Poste au domicile du destinataire, quel que soit le motif pour lequel elle ne lui a pas été remise ce jour là; qu'en l'espèce la cour d'appel a relevé que la convocation à l'assemblée générale avait été présentée par le facteur le 22 décembre 1992, selon l'avis laissé le même jour dans la boîte aux lettres du destinataire; que dès lors, en affirmant néanmoins que la notification avait été faite moins de quinze jours avant la tenue de l'assemblée générale du fait que la lettre n'avait été effectivement remise au destinataire que neuf jours plus tard, pour des motifs indépendants de sa volonté, elle a violé les articles 9 et 63 du décret du 17 mars 1967;

Mais attendu qu'ayant relevé que la lettre recommandée de convocation, datée du 17 décembre 1992, avait été présentée le 22 décembre 1992, selon un avis laissé dans la boîte aux lettres ce jour là mais que la dite lettre n'avait pu être effectivement remise à la copropriétaire destinataire que le 31 décembre 1992, date de l'avis de réception signé par elle, soit moins de quinze jours avant la tenue de l'assemblée, la Cour d'Appel en a déduit à bon droit que le délai prévu à l'article D 9 n'avait pas été respecté et qu'en conséquence la nullité de l'assemblée générale devait être prononcée;

d'où il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

> Cette décision, dont on ignore si les magistrats de la Cour de Cassation ont apprécié les conséquences pratiques, constitue un nouvel avatar de la guérilla qui oppose l'indivision Ivanov au syndicat 25 rue du Terrage.

> Me Bouyeure souligne justement que l'évolution de la jurisprudence quant aux notifications postales en matière de baux laissait craindre une telle décision. Elle pouvait trouver une justification dans ce domaine dans la mesure où il est concevable de recourir aux actes extra judiciaires même lorsqu'ils ne sont pas imposés. Tel n'est pas le cas en matière de copropriété La notification postale est le seul moyen de délivrance des convocations, la remise par bordereau, rarement utilisable, ne pouvant être que déconseillée. Dès lors, Me Bouyeure calcule ainsi le délai réel de convocation : Délai légal (15) + délai d'acheminement (4) + délai de mise en instance (15). Il omet le délai de retour de l'accusé de réception ou du pli non délivré y compris traitement par le syndic (5). Soyons clair : les convocations doivent être, pour un immeuble important, expédiées au moins 6 semaines avant la date de la réunion. Quant au traitement des demandes d'ordre du jour complémentaire, déjà aberrant, il devient impossible.

> Juridiquement, la solution ne s'impose pas, et elle n'est pas réellement motivée. Nous maintenons que les notifications en matière de copropriété, à l'exception peut être de la notification du procès verbal aux défaillants et opposants, ne sont pas des notifications judiciaires. C'est sans doute le souci de la protection des droits individuels qui a guidé la Cour. Il est respectable mais trouve ses limites lorsqu'il sème le désordre dans les institutions collectives, au détriment de l'ensemble des membres

> L'insuffisante motivation juridique de la décision la prive des qualités d'un arrêt de principe mais la solution



5597
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI POINT DE DÉPART
DATE DE REMISE EFFECTIVE DU PLI RECOMMANDE (OUI)
DATE DE PREMIÈRE PRÉSENTATION DU PLI (NON)



Le point de départ du délai de quinze jours avant la date de l'assemblée est la date de remise effective du pli recommandée contenant la convocation, et non celle de la première présentation de ce pli

Décision	CA PARIS	16/10/1993	
postérieure	CASS CIV 3	30/06/1998	Rejet
Parties	SDC 25 RUE DU TERRAGE / IVANOV		
Publication	Inédit		

Commentaire

> La notification postale est le seul moyen de délivrance des convocations, la remise par bordereau, rarement utilisable, ne pouvant être que déconseillée. Le délai réel de convocation devrait être calculé différemment : délai légal (15) + délai d'acheminement (4) + délai de mise en instance (15). Il faut ajouter le délai de retour de l'accusé de réception ou du pli non délivré y compris traitement par le syndic (5). Les convocations doivent être, pour un immeuble important, expédiées au moins 6 semaines avant la date de la réunion. Il faut encore tenir compte du traitement des demandes d'ordre du jour complémentaire.

> la solution est apparue dans les relations entre bailleurs et locataires mais les notifications en matière de copropriété ne sont pas de nature judiciaire, exception faite de la notification du procès verbal qui ouvre un délai de contestation judiciaire aux opposants et défaillants.

> on peut donc souhaiter, si elle fait l'objet d'un pourvoi, la cassation de cette décision.



2021
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)
NULLITÉ DE CERTAINES DÉCISIONS (OUI)



Décision CA PARIS 2 24/10/1972

Parties SDC 21 QUAI BOURBON / HUSSON
Publication RL 73 108 AJPI 73 895 NOTE BOUYEURE

* Le demandeur en nullité ayant voté favorablement pour certaines résolutions, ces dernières ont été maintenues, les autres étant annulées.

Commentaire

Cette espèce démontre, s'il en était besoin, que la remise des convocations par bordereau doit être déconseillée. La solution consistant à annuler les seules résolutions contre lesquelles le demandeur a voté est par ailleurs critiquable. La nullité de la convocation entraîne la nullité de l'assemblée dans sa totalité.



3513

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON)
PRÉSENCE SANS RÉSERVE INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	17/04/1991
antérieure	CA LYON	29/06/1989

Parties	SDC RESIDENCE DES HAUTES FEUILLES	/	GLENAZ
Publication	JCP 92 II 217 NOTE DJIGO		LOY COP JUIL 91
	GP 92 I SOMM 6 NOTE SOULEAU		RDI 91 380

l'arr[^]t attaqué énonce que si l'assemblée générale s'est réunie le quatorzième jour après la convocation, cette irrégularité a été couverte par la présence ... cette assemblée de Mme .. qui a participé aux votessans emettre de protestation ; qu'en statuant ainsi la Cour d'Appel a violé ..

Commentaire

Sur ce point il est vraisemblable que tout laxisme entrainerait une rapide dérive vers un raccourcissement systématique des délais, dans lapratique. On ne peut donc qu'approuver la rigueur de la Cour Supreme en la matière. Mais quid du copropriétaire présent bien que mal convoquéayant voté favorablement ? Il serait,selon nous,irrecevable. Cf Lafond.



3730

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON)
NÉCESSITE D'UN GRIEF (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

03/10/1991

CA CHAMBERY

28/11/1989

Parties

SDC RESIDENCE LA VALLEE VERTE / SCI LA GELINOTTE

Publication

LOY COP NOV 91

RL 92 43 SOMM

Commentaire



3840

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON)
NÉCESSITE D'UN GRIEF (NON)



Décision CASS CIV 3 03/10/1974

Parties MEJARD / FAVRO

Publication RL 74 563 SOMM
AJPI 75 414

GP 74 2 SOMM 275

RTDC 75 575 NOTE GIVERDON

que pour le débouter ... la Cour d'Appel a déclaré que M.. n'alléguait pas avoir subi un préjudice personnel et n'établissait pas que l'envoi tardif de la convocation ait porté préjudice à certains autres copropriétaires

Commentaire

On aurait tendance à exiger la nécessité d'un grief mais il apparaît en pratique nécessaire de se montrer très exigeant à l'égard des syndic. Tout laxisme du contrôle judiciaire ne manquerait pas de se traduire rapidement par une généralisation des approximations, préjudiciable à la bonne gestion des immeubles.

4096

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (OUI)
DEMANDEUR NI ABSENT NI OPPOSANT



Décision CA PARIS 19 B 19/12/1991

Parties SDC RESIDENCE L'ESTEREL / PRIOLA
Publication ADM JUIL 92 NOTE DUNES (*) JCP 92 G IV 1375

Que ces copropriétaires, qui n'ont pas la qualité d'opposants ou défailants s'agissant des résolutions susvisées, ne peuvent donc contester la régularité de l'ensemble de l'assemblée.

Commentaire

Selon la Cour, le copropriétaire présent à l'assemblée, et qui a approuvé certaines décisions, n'a plus la possibilité de contester la validité de l'assemblée, mais seulement celle de certaines résolutions, comme en droit commun. Cette position est contraire à celle de la Cour de Cassation. Voir la note de M. Dunes in Administrer.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
DEMANDE D'ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE INOPÉRANTE
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 13/12/1991
antérieure TGI PARIS 8 1 06/02/1990

Parties SDC 11 RUE CHAPON / PATUELLI
Publication JCP 92 G IV 1073
ADM MARS 92 52

Commentaire

4289
aa**CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)**
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)
NULLITÉ DE CERTAINES DÉCISIONS (OUI)**Décision** CA PARIS 19 B 19/12/1991**Parties** SDC RESIDENCE L'ESTEREL / PRIOLA
Publication ADM JUIL 92 NOTE DUNES JCP 92 G IV 1375

Que ces copropriétaires, qui n'ont pas la qualité d'opposants ou défaillants, s'agissant des résolutions susvisées, ne peuvent donc contester la régularité de l'ensemble de l'assemblée.

Commentaire

Selon la Cour, le copropriétaire présent à l'assemblée, et qui a approuvé certaines décisions, n'a plus la possibilité de contester la validité de l'assemblée, mais seulement celle de certaines résolutions, comme en droit commun. Cette position est contraire à celle de la Cour de Cassation. Voir la note de M. Dunes in Administrer.



4290

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (OUI)
PRÉSENCE SANS RÉSERVE * COUVERTURE DE LA NULLITÉ



Décision CA PARIS 19 B 19/12/1991

Parties SDC RESIDENCE L'ESTEREL / PRIOLA
Publication ADM JUIL 92 NOTE DUNES (*) JCP 92 G IV 1375

Que ces copropriétaires, qui n'ont pas la qualité d'opposants ou défaillants s'agissant des résolutions susvisées, ne peuvent donc contester la régularité de l'ensemble de l'assemblée.

Commentaire

Selon la Cour, le copropriétaire présent à l'assemblée, et qui a approuvé certaines décisions, n'a plus la possibilité de contester la validité de l'assemblée, mais seulement celle de certaines résolutions, comme en droit commun. Cette position est contraire à celle de la Cour de Cassation. Voir la note de M. Dunes in Administrer.



4291
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
ACTION EN NULLITÉ TARDIVE RECEVABILITÉ (OUI)
DÉLAI ART 42 APPLICABLE (NON)



En cas d'irrégularité de la convocation, le délai de l'art. L 42 al. 2 est inopposable à un défaillant qui peut demander la nullité, ou la soulever par exception, pendant un délai de dix années.

Décision	CASS CIV 3	14/06/1984	Cassation
antérieure	CA AIX	05/10/1982	

Parties	SDC 6 RUE DE LA GUIRLANDE / BONNET
Publication	ADM FEV 85 NOTE GUILLOT JCP 85 IV 269

Vu l'article L 42 alinéa 2

Attendu que si, aux termes de ce texte, les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, de délai n'est pas opposable aux copropriétaires qui n'ont pas été régulièrement convoqués;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Bonnet, propriétaire de locaux dans un immeuble en copropriété, 6 rue de la Guirlande à Marseille, a été assigné par le syndicat des copropriétaires en paiement de sa quote part des frais d'installation d'un ascenseur, décidée lors d'une assemblée générale du 12 Juin 1978; que M. Bonnet, qui n'avait été convoqué que 12 jours avant la date prévue pour cette assemblée, a soulevé la nullité de la décision prise; que pour écarter sa contestation la Cour d'Appel a décidé que M. Bonnet aurait du agir dans le délai de deux mois à compter de la notification qui lui avait été faite du procès verbal;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que M. Bonnet, qui n'assistait pas à l'assemblée générale, n'avait pas été régulièrement convoqué, la Cour d'Appel a violé le texte susvisé.

Commentaire

> La sérénité de la gestion d'une copropriété exige le respect des procédures applicables, la fixation rapide des décisions prises par l'assemblée et corrélativement le règlement aussi rapide des litiges pouvant se présenter. Ces nécessités ont été clairement exprimées à l'occasion des discussions parlementaires Le statut impose des règles pour le respect du droit fondamental qu'a tout copropriétaire de participer utilement à l'assemblée. Il a prévu dans l'intérêt des copropriétaires une possibilité de contestation et dans l'intérêt du syndicat un délai de contestation dont l'expiration entraîne la déchéance de l'action en nullité et donne aux décisions prises un caractère définitif et irrévocable. L'irrégularité manifeste et a fortiori le défaut de notification des décisions à un opposant ou à un défaillant peuvent, seules, justifier l'impossibilité pour le syndicat de se prévaloir de l'expiration d'un délai qui n'a pu courir faute de point de départ.

> La solution commentée est aussi néfaste en pratique que dépourvue de fondement juridique. La Cour de Cassation ajoute au texte une sanction qu'il ne comporte pas et qui est contraire au vœu du législateur qui n'a prévu ni la possibilité de contester par voie d'exception, ni l'application de la règle quae temporalia puisque il a fixé le délai à peine de déchéance. On peut, à la rigueur, admettre l'exception formulée dans le délai.

> On se référera utilement aux observations, dans le même sens, de M. Guillot qui insiste sur les aspects pratiques de cette question. Rappelant son approbation de l'arrêt du 17 juillet 1975, il établit entre irrégularité et défaut de convocation une distinction que nous contestons toutefois. A notre avis la notification régulière des décisions impose à tout opposant ou défaillant d'agir en nullité dans le délai.

> Bien qu'il s'agisse ici d'une exception de nullité, la position exprimée paraît applicable à l'action elle même.



4295
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
ACTION EN NULLITÉ TARDIVE RECEVABILITÉ (NON)
DÉLAI ART L 42 APPLICABLE (OUI)



Décision CA PARIS 29/03/1984

Parties /

Publication RDI 84 251

Commentaire



4618

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON)
NÉCESSITE D'UN GRIEF (NON)



Décision	CA PARIS 23	18/12/1991
antérieure	TGI PARIS 8 2	16/02/1990

Parties SDC 61 RUE DUCOUEDIC / REBAUDO

Publication ADM MARS 92 53

Commentaire



4740

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (OUI)
PRÉSENCE SANS RÉSERVE ABSENCE DE GRIEF



Décision	CA PARIS 23 B	18/12/1992
antérieure	TGI PARIS 8	21/05/1991

Parties	SDC 30 RUE DE DANTZIG / MEZHARI	
Publication		ADM AOUT 93 49

Commentaire

Decision en totale contradiction avec la jurisprudence de la Cour de Cassation ! Elle démontre la résistance opiniâtre des juridictions du fond au formalisme rigoureux des Hauts Conseillers.



4761

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
RETARD POSTAL ABSENCE DE FAUTE DU SYNDIC
VALIDITÉ (NON) * PRÉSENCE SANS RÉSERVE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 26/03/1993

Parties SDC 10 RUE DE L'EPERON / PETERSON
Publication LOY COP AOUT 93

Commentaire

Les juridictions du fond demeurent partagées quant à l'effet de la présence sans réserve. Il serait souhaitable de reconnaître de ce chef l'ouverture de vices éventuels, quitte à ce que la question soit clairement évoquée à l'ouverture de l'assemblée.



4984

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON)
PRÉSENCE SANS RÉSERVE INOPÉRANTE



Décision	CA PARIS 23 B	24/09/1993	Infirmation
antérieure	TGI PARIS 8 2	20/03/1992	

Parties	SDC 40 RUE HERMEL / WOJUS	
Publication		ADM MARS 94 57

Commentaire

Solution classique.



5003

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
VALIDITÉ (NON) DEMANDE EN NULLITÉ DE DÉCISION
NULLITÉ LIMITÉE A LA DÉCISION VISÉE (ART 5 NCPC)



Décision	CA PARIS 23 A	01/12/1993
antérieure	TGI PARIS 8 2	13/03/1992

Parties	SDC RESIDENCE SUCHET LIAUTEY / MAILLET
Publication	ADM JUIN 94 55

Commentaire

En l'espèce le défaut de respect du délai de convocation pouvait provoquer l'annulation de l'assemblée elle même. La demande étant limitée à l'annulation d'une décision, le Juge ne pouvait statuer ultra petita.



5115
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
ASSEMBLÉE BIS VALIDITÉ (NON)
NÉCESSITÉ D'UN GRIEF (NON)



Décision CA PARIS 23 21/06/1994

Parties SDC 42 RUE DU FER A MOULIN / CANNET
Publication LOY COP NOV 94

Commentaire

La solution n'est pas douteuse.



5482
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ
REMISE PAR ÉMARGEMENT
PREUVE DE LA DATE DE REMISE VISA DU DESTINATAIRE



Décision CA PARIS 19 26/06/1995

Parties SDC RESIDENCE LE CHAMP DE SEINE / KAUFFMANN
Publication RDI 95 783
LOY COP DEC 95

Commentaire

M. Giverdon s'interroge par ailleurs sur les incertitudes nées de l'arrêt de la Cour de Cassation du 14/12/94 pour la notification d'un con-gé mais qui peuvent être étendues à la copropriété.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ



Décision CA PARIS 23 B 08/12/1998

Parties SDC 42 RUE DU FAUBOURG DU TEMPLE / BOUQUIN
Publication Loy cop mai 1999 130

Commentaire



26

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
REPLACEMENT URGENT D'UNE INSTALLATION
URGENCE (OUI)



Décision CA NANCY 1 29/01/1980
antérieure TGI NANCY 26/08/1975

Parties SDC RESIDENCE TOULAIRE / TRICOT
Publication Inédit RL 80 384 SOMM
JCP 81 19700 NOTE GUILLOT D 81 IR 398 NOTE GIVERDON

Commentaire



611

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
TRAVAUX URGENTS PROXIMITÉ DES VACANCES
URGENCE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	30/04/1985
antérieure	TGI PARIS	22/10/1982

Parties	SDC 14 RUE JOUY ROUVE / MEILLE
Publication	Inédit

Commentaire



780

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
DÉLAI DE HUITAINE INCOMPRESSIBLE * DÉLAI FRANC



Décision	CA PARIS 23 B	12/03/1987
antérieure	TGI PARIS 8	29/01/1985

Parties	GERANCE J.P BRETZ / AUBEUT	
Publication		D 87 IR 84

* Le délai de convocation d'urgence est de huit jours francs et ne* peut être réduit.

Commentaire

La possibilité pour le syndic de prendre de sa propre initiative les mesures les plus urgentes justifie cette solution.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
OPTION A PRENDRE SUR UNE PROCÉDURE D'APPEL
URGENCE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 05/05/1977

Parties SDC PLACE DU GENERAL BEURET / VAUDOYER
Publication RL 78 111 GP 78 1 22 NOTE MORAND

Commentaire



3336
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
VENTE DE PARTIE COMMUNES * PROXIMITÉ DES VACANCES



Décision CASS CIV 3 07/12/1971

Parties	CT DE GESTION ET DE COPROPRIETE / BEAUCHAMP
Publication	RL 72 170 NOTE VIATTE JCP 72 16995 NOTE GUILLOT AJPI 73 225 NOTE CABANAC D 72 399

Commentaire

En l'espèce une menace d'éboulement sur la parcelle du terrain communvendue et la proximité des vacances justifiaient,selon la Cour,une convocation avec délai réduit.



3802

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
NOMINATION DU SYNDIC PROXIMITÉ DES VACANCES
URGENCE (OUI)



Décision CASS CIV 3 23/05/1991

Parties SDC RESIDENCE ST PAUL / CITTI

Publication RDI 91 380

Commentaire



4013

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
TRAVAUX URGENTS * RELOCATION D'UN LOT
URGENCE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 15/04/1992
antérieure TGI PARIS 8 15/02/1990

Parties SDC 1 RUE DE LA BANQUE / GALDIN
Publication ADM NOV 92 D 92 IR 77
RDI 92 371

Commentaire

L'intérêt allégué était l'exécution de travaux communs permettant à un copropriétaire de relouer ses locaux. A noter que si l'inexécution des travaux peut engager la responsabilité du syndicat, la convocation à bref délai paraît trouver sa justification.



4020

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
DÉLAI DE HUITAINE INCOMPRESSIBLE
ASSEMBLÉE BIS CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 A 13/05/1992

Parties KADDOUR / LEGRAND

Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire

Rappelons ici la pratique occasionnelle, dans les petits immeubles, des assemblées spontanées dont la validité ne paraît pas pouvoir être contestée lorsque tous les copropriétaires sont présents. En cas de représentation, des difficultés peuvent apparaître en ce qui concerne l'étendue du mandat et la qualité de l'information préalable.



4170

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
TRAVAUX URGENTS PROXIMITÉ DES VACANCES
URGENCE (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3	01/04/1992
CA GRENOBLE URG	06/02/1990

Parties

Publication

SDC RESIDENCE LE GRAND PRE	/	AIDANE
RL 93 42		D 92 IR 156
JCP 92 G IV 1637		LOY COP JUIL 92

Commentaire



4951
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLAI RÉDUIT
PROXIMITÉ DES VACANCES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 B 24/09/1993

Parties SDC 60 BIS AV DE BRETEUIL / GODINOT
Publication RDI 94 100
ADM MARS 94 57

Commentaire

La proximité des vacances ne peut en soi justifier le recours au délai d'urgence et doit être liée au motif de la convocation.



2414

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DEMANDE DE SUSPENSION JUDICIAIRE
DOCUMENTS ANNEXES DÉFAUT
ABSENCE DE DOMMAGE IMMINENT



Décision CASS CIV 3 22/05/1990
antérieure CA PAU 1 12/07/1988

Parties SDC RESIDENCE SUNSET / BEGUE
Publication IRC DEC 90 LOY COP JUIL 90

La suspension judiciaire exigerait un dommage imminent au sens d'une situation irréparable. L'omission de joindre certains documents comptables ... la convocation peut justifier une annulation ultérieure mais ne constitue pas un dommage imminent.

Commentaire

S'agissant, comme en l'espèce de l'approbation des comptes, il n'y avait certes pas de dommage imminent. Il pourrait en aller différemment pour une décision urgente : prendre parti sur une option de procédure, par exemple.



1198

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE
SYNDIC SAISI D'UN DOSSIER DE MUTATION ÉVENTUELLE
CONVOCATION DE L'ACQUÉREUR (OUI) OBLIGATION DE PRUDENCE



Décision TGI BOBIGNY 20/04/1983

Parties COHEN / STE DE GERANCE RICHELIEU

Publication GP 83 2 SOMM 415 NOTE MORAND

Commentaire



4696

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE
SYNDIC SAISI D'UN DOSSIER DE MUTATION ÉVENTUELLE
CONVOCATION DE L'ACQUÉREUR (NON)



Décision

CA PARIS 8

29/01/1993

Parties

SDC 89 RUE LEMERCIER / SCI 89 RUE LEMERCIER

Publication

LOY COP JUIN 93

Commentaire



1743
aa

COPRO

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE (MUTATION DE LOT)
DATE DE LA NOTIFICATION DE LA VENTE



Décision

antérieure

CASS CIV 3	12/01/1988
CA VERSAILLES	30/04/1986

Parties

Publication

SDC CENTRE BUREF / EPAD

ADM AOUT 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



3877

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
DÉCÈS NON NOTIFIÉ VALIDITÉ (OUI)
DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE OPPOSABLES A L'ACQUÉREUR



Décision CA PARIS 19/04/1989

Parties /
Publication D 89 IR 174

Commentaire

5095

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE INDIVISION
MANDATAIRE COMMUN ART 23 AI 2 CARACTERE SUPPLÉTIF
CONVOCATION D'UN INDIVISAIRE (RC) VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 01/03/1994

Parties SDC 25 RUE DU TERRAGE / IVANOV
Publication LOY COP OCT 94

Commentaire

La disposition d'un règlement de copropriété prévoyant la suffisance de la convocation d'un indivisaire est valable, l'art L 23 n'étant que supplétif. La solution n'est pas satisfaisante, car la désignation d'un mandataire a pour double objet de régler les modalités de convocation mais aussi celles d'assistance effective à l'assemblée et de participation aux votes. Que se passe-t-il si tous les indivisaires prétendent participer au vote et, mieux encore, si certains sont présents, d'autres non ?



5945
aa

CONVOCAION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE LOT GREVÉ D'UN DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
MANDATAIRE COMMUN NON DÉSIGNÉ SILENCE DU RÈGLEMENT
CONVOCAION DE TOUS LES TITULAIRES DE DROITS RÉELS



En présence d'un lot grevé d'un droit d'usage et d'habitation, dans le silence du règlement et faute de désignation d'un mandataire commun, le syndic doit convoquer tous les titulaires de droits réels.

Décision CA PARIS 23 B 21/09/2000 Confirmation

Parties SDC 76/78 BD EXELMANS / ASSOUN

Publication Loy cop mars 2001 71

Mais considérant qu'il résulte clairement de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 que les dispositions de l'article 815-3 du Code civil ne s'appliquent pas à la copropriété, les dispositions de l'article 23 dérogeant aux règles du Code civil.

Qu'en vertu du principe *specialia derogant generalibus* seules les dispositions de l'article 23 s'appliquent et en conséquence le syndic était tenu en l'absence de désignation d'un mandataire commun de convoquer tous les indivisaires, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, et, au besoin de provoquer sa désignation par requête au Président du Tribunal;

Que les arguments développés par le syndicat des copropriétaires sont sans valeur face à l'incontournable réalité juridique;

Commentaire

> Singulière décision que celle dans laquelle on s'obstine à parler d'indivisaires à propos de l'acquéreur d'un appartement en copropriété et de la venderesse qui a conservé un droit d'usage et d'habitation sur le bien vendu. L'existence en ce cas d'un mandat tacite pour la gestion est concevable. Elle ne peut être présumée sur le fondement de l'article 815-3, alors qu'il peut y avoir ici des oppositions d'intérêt.

> On s'efforce vainement de rappeler qu'en présence de pluralité d'ayants droit sur le lot le problème n'est pas seulement celui de la convocation en assemblée mais aussi celui de la participation à l'assemblée et aux scrutins. Si tous les indivisaires sont présents, qui votera ? Il convient donc de respecter les clauses du règlement de copropriété et, dans son silence de faire procéder à la désignation du mandataire commun. La carence du syndic à cet égard doit être considérée comme fautive.

> Un aspect particulier de cette question est lié à l'imputabilité des charges financières résultant de certaines décisions en fonction du statut juridique du lot (usufruit, droit d'habitation, location-accession, commodat, etc.). Ces particularités sont occultées dans la pratique courante mais l'évolution de la jurisprudence en ce qui concerne le régime de l'usufruit, notamment, impose désormais qu'on leur prête attention.

> Les titulaires de droits réels différents par nature ont vocation éventuelle à participer à l'assemblée et, en fonction des questions évoqués, l'un **ou** l'autre, aux scrutins. Il est souhaitable que ces difficultés soient traitées dans les actes constitutifs de droit, en harmonie avec les dispositions du règlement de copropriété.



6366
aaa

COPRO

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE ÉPOUSE PROPRIÉTAIRE EN PROPRE **ET** EN INDIVISION
CONVOCATION UNIQUE (SUSCRIPTION MONSIEUR OU MADAME)
VALIDITÉ DE LA CONVOCATION (OUI) MARI RÉPUTÉ MANDATAIRE



Un époux (mari) ayant représenté son épouse à plusieurs assemblées est réputé assurer la gestion de ses biens propres en vertu de l'art. 1540 C.civ et peut être seul destinataire de la convocation..

Décision	CA PARIS 23	21/10/2004
antérieure	TGI PARIS	25/09/2003

Parties SDC 6 RUE DU DELTA / WOIGNET
Publication IOY COP JANV 2005 15 NOTE VIGNERON

Considérant que les époux Woygnet contestent la validité de l'assemblée du 12 juin 2002 au motif que Madame Woygnet n'a pas été destinataire en sa qualité de propriétaire de lots propres d'une convocation particulière et que la seule convocation adressée à Mr ou Mme Woygnet ne saurait suffire pour ne concerner que les lots indivis ;

Mais considérant que Mr Woygnet ayant au cours des années précédentes participé aux assemblées en qualité de copropriétaire des lots en indivision et en qualité de représentant de Mme Woygnet comme l'attestent les feuilles de présence versées aux débats, il apparaît que le syndicat des copropriétaires était fondé en application de l'article L 22 et de l'article 1540 du Code civil de le convoquer seul, Mme Woygnet ne rapportant pas la preuve de s'être opposée à ce que son époux gère tant les biens indivis que les siens propres.

Commentaire

Cette décision contestable appelle plusieurs observations :

- > Les époux (et le syndic) ont eu le tort de ne veiller à la désignation d'un mandataire commun pour les lots indivis.
- > La présomption de mandat tacite établie par l'article 1540 du Code civil impose la recherche préalable de l'absence d'opposition de l'époux représenté (Cass. com. 07/11/1979) ; cette question présente des aspects particuliers en cas de séparation de biens (Cass. civ. 1^{ère} 15/06/1977 JCP 1978 II 18865 note Monéger)
- > Le fait que le mari ait assisté à des assemblées antérieures en qualité de représentant de son épouse sans protestation de celle-ci ne saurait laisser présumer la persistance de son accord en 2002.
- > Mais surtout, sur le plan pratique, il est possible de convoquer deux époux par un seul pli en exigeant sa remise contre signatures des deux époux ou remise à l'un d'eux en vertu d'une procuration postale régulière

Cette dernière remarque, conjuguée avec l'exigence faite par la loi d'une désignation de mandataire commun pour les biens indivis, milite en faveur, pour le moins, d'une modification des procédures utilisées par les syndics.

Sur la représentation tacite : voir aussi CA Paris 15/01/2003 AJDI 2003 202 et 14/05/1993 Administrer février 1994 66 et aussi CA Paris 11/06/2003 Loyers et copropriété 2004 14.



6044
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES (RÉGIME COMMUNAUTAIRE)
CONVOCATION UNIQUE (SUSCRIPTION MONSIEUR OU MADAME)
VALIDITÉ DE LA CONVOCATION (OUI)



La régularité d'une convocation adressée par pli unique à deux époux communs en biens ne peut être contestée. L'épouse ne peut en ce cas exiger une convocation individuelle.

Décision CA PARIS 23 B 29/06/2000

Parties SDC 3 BD DE REUILLY / BIGEARD
Publication LOY COP février 2001 40 jurisdata 123236

Considérant que M. et Mme Bigeard demandent l'annulation des assemblées générales des 3 décembre 1992 et 14 février 1995 au motif que Mme Bigeard n'y a pas été convoquée;
Considérant que les lots acquis le 6 février 1994 par M. et Mme Bigeard mariés sans contrat le 6 septembre 1962 sont des biens communs;
Considérant, en ce qui concerne l'assemblée générale du 3 décembre 1992, que le syndicat des copropriétaires justifie avoir convoqué M. ou Mme Bigeard; que Mme Bigeard, qui ne peut exiger d'être convoquée individuellement, a été valablement convoquée en même temps que son conjoint; que la question de la notification du procès verbal de l'assemblée générale est sans incidence sur la validité de celle-ci; qu'il n'y a donc pas lieu d'annuler l'assemblée générale du 3 décembre 1992

Commentaire

> Notons une rédaction ambiguë de l'arrêt sur un point. Le syndicat n'a pas "convoqué M. ou Mme". Il a établi une convocation unique adressée à M. ou Mme. C'est en effet le problème de la suscription qui se pose généralement. C'est une habitude chez les syndicats d'utiliser cette suscription qui peut poser des problèmes en fonction du régime matrimonial et du statut juridique du lot.
> En l'espèce la délivrance postale au mari ne pouvait engendrer un conflit qu'entre les époux, sans incidence sur la validité de la convocation.
> Il faut rappeler qu'il est possible pour l'expéditeur de la convocation d'adresser un pli unique à **M. et Mme** avec exigence d'un double émargement pour la remise effective, en l'absence de procurations postales réciproques.

6220
aa**CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE GÉRANT D'UNE SCI COPROPRIÉTAIRE
DÉFAUT DE MENTION DE CETTE QUALITÉ VALIDITÉ (NON)
SCI NON CONVOQUÉE**

La convocation d'une SCI copropriétaire à l'assemblée doit être adressée au gérant avec mention de la qualité en laquelle il est convoqué. L'omission de cette mention entraîne la nullité de la convocation

Décision	CASS CIV 3	12/12/2001
antérieure	CA PARIS	09/03/2000

Parties SDC 13 BD VICTOR / SCI FILME

Publication

Viola l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 une cour d'appel qui, pour débouter une société civile immobilière, copropriétaire dans un immeuble, de sa demande d'annulation d'une assemblée générale de copropriétaires faute de convocation régulière retient que les cogérants de cette société convoqués à ladite assemblée n'ignoraient pas que leur convocation, même si elle ne comportait pas la mention de leur qualité de cogérants, ne les concernait qu'en cette qualité et que le syndic avait pu se méprendre sur leur qualité exacte, alors que la société civile immobilière n'avait pas été convoquée.

Commentaire

> Décision sévère mais juste. Elle doit inciter les syndics à vérifier la bonne tenue de leurs fichiers et de la liste officielle des copropriétaires. Les gérants de SCI doivent de leur côté notifier les modifications qui peuvent intervenir dans la gérance de la société.

> Rappelons que, pour certaines décisions du syndicat, une habilitation particulière du gérant peut être nécessaire. A cet égard se pose le problème d'un éventuel contrôle du syndic sur le fonctionnement de la société, exclusivement justifié par la régularité de certains scrutins.



3875

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE ACQUÉREUR DU LOT MUTATION NOTIFIÉE
RÉSOLUTION DE LA VENTE DÉFAUT DE NOTIFICATION
CONVOCATION DE L'ACQUÉREUR VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/05/1990
antérieure CA PAU 1 31/05/1988

Parties SDC RESIDENCE SUNSET / BEGUE
Publication IRC NOV 90 LOY COP JUIL 90

que V. demeurant copropriétaire ... l'égard du syndicat tant que la résolution judiciaire n'avait pas été, en application de l'art D 6, notifiée au syndic et que même si ce syndic avait pu avoir une connaissance personnelle de cette mutation, il ne pouvait lui être reproché d'avoir convoqué V. ... l'AG, la Cour d'appel a ...légalement justifié

Commentaire

Comme toute mutation, la résolution d'une vente doit être notifiée au syndic. A défaut, celui-ci doit convoquer l'acquéreur initial, seul copropriétaire régulier, à la date de la convocation, à l'égard de la copropriété. La connaissance personnelle par le syndic, de la résolution est inopérante.



1619

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE DERNIER PROPRIÉTAIRE CONNU
MUTATION NON NOTIFIÉE
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 19/04/1989

Parties SDC 98 RUE MONGE / RYVLIN

Publication Inédit

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE DERNIER PROPRIÉTAIRE CONNU
MUTATION NON NOTIFIÉE
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 04/06/1976

Parties /
Publication D 76 IR 306

Commentaire



3190
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE DERNIER PROPRIÉTAIRE CONNU
MUTATION NON NOTIFIÉE
DÉCISIONS INOPPOSABLES A L'ACQUÉREUR



Décision CA PARIS 23 B 30/11/1990
antérieure TGI EVRY 1 B 22/05/1989

Parties SDC RESIDENCECHANTELOUP / YVRANDE
Publication ADM MARS 91 65 SOMM
D 92 SOMM 135 NOTE BOUYEURE LOY COP FEV 91

[Suivant acte du 14 juin 1985, faisant suite à une promesse de vente du 25 mars 1985, M. et Mme Desplanches ont vendu leur lot à M. Yvrande. Cette vente a été notifiée tardivement au syndic et en tout cas postérieurement à la convocation comme à la tenue de l'assemblée du 24 juin 1985. Le syndic a donc convoqué les époux Desplanches qui conservaient la qualité de copropriétaires à l'égard du syndicat, mais à une adresse qu'il savait erronée, selon l'affirmation de l'arrêt. Cette assemblée a décidé des travaux de ravalement dont le projet était connu des vendeurs.

La demande en paiement dirigée contre l'acquéreur est rejetée puisque la décision d'assemblée lui était inopposable.

Les vendeurs n'ont pas été mis en mesure de participer à l'assemblée, la convocation étant mal adressée. Le coût du ravalement ne peut leur être réclamé que sur le fondement des clauses de la vente. Ces clauses obligent l'acquéreur à supporter les charges à compter de la date de signature. Le ravalement ayant été décidé après la signature, le syndicat ne peut réclamer son coût aux vendeurs].

Commentaire

> Cette étonnante décision aboutit, après un aimable exercice de style destiné à stigmatiser une erreur du syndic caractérisée par une simple affirmation (qu'il savait erronée), à l'impossibilité dans laquelle se trouverait un syndicat, lui même informé d'une vente avec retard, de recouvrer les charges liées à un ravalement dont la proximité était connue des vendeurs qui semblent avoir recélé l'information.

> Il est évident qu'indépendamment des charges courantes, le sort des frais de ravalement, même non chiffrés, devait faire l'objet d'une clause particulière si une note d'information correctement établie a été adressée au notaire par le syndic. Celui avait certainement en main les devis et pouvait fournir une estimation.

> On s'interroge donc sur la responsabilité du notaire mais c'est seulement une action en garantie qui était formée contre lui par les vendeurs. La demande principale formée contre eux étant rejetée, l'examen de l'appel en garantie était sans objet.

> L'enseignement principal de la décision est donc qu'il convient d'envisager toutes les hypothèses possibles avant d'engager une action de manière à lier efficacement tous les intervenants. Les défendeurs principaux étaient certes les vendeurs et l'acquéreur. Pour confirmer le sentiment qu'on a de l'imputabilité aux vendeurs, on aimerait connaître la consistance exacte et l'origine de la faute commise par le syndic en convoquant l'assemblée.



2592

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATAIRE GÉRANT LOCATIF DU LOT
ABSENCE D'ÉLECTION DE DOMICILE
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 09/03/1976

Parties SDC 105 RUE HAXO / BRICHETEAU

Publication AJPI 76 402

qu'il est dès lors certain que le syndic ne peut, de son propre mouvement considérer qu'un copropriétaire quelconque a fait choix d'un domicile élu et que, tant qu'il n'a pas reçu la notification prévue par l'art D 64, le syndic doit adresser tous les documents utiles au domicile réel des copropriétaires

Commentaire

Décision à prendre en considération par les syndics. Dans le même ordre d'idée rappelons que les convocations adressées à deux époux copropriétaires à quelque titre que ce soit doivent être adressées à Mr et Mme, alors qu'elles sont fréquemment adressées à Mr ou Mme. Cette immatriculation ne peut être utilisée que sur demande écrite des intéressés.



506

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
NOTIFICATION MODALITÉS



Décision	CA PARIS 23 A	21/10/1981
antérieure	TGI PARIS 8	20/12/1979

Parties	SDC RUE DES TROIS FRERES / ROY
Publication	Inédit

Commentaire



758

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
SUFFISANCE (NON)
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision

CA AIX

06/07/1983

Parties SCI RESIDENCE ATHENA /

Publication GP 84 1 93 NOTE MORAND

Commentaire



777

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
BARÈME DES HONORAIRES INSUFFISANCE



Décision TGI PARIS 8 2 25/02/1988

Parties SDC 24 BD DIDEROT / ROQUES

Publication RL 88 397 SOMM

Il s'agissait apparemment d'honoraires spéciaux d'études pour la réduction des charges de copropriété.

Commentaire



2452

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
DÉFAUT * ABSENCE DE RÉSERVE INOPÉRANTE
VALIDITÉ DES DÉCISIONS CONCERNÉES (NON)



Décision CA PARIS 2 11/07/1970

Parties CABINET COURTOIS ES QUAL / VIENNET
Publication JCP 70 16571
GP 71 1 SOMM 13

Commentaire



2854

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
PREUVE DE LA NOTIFICATION A CHARGE DU SYNDIC



Décision

CASS CIV 3

26/10/1983

Parties SAGIM / CHABANEAU

Publication GP 84 2 PAN 230
RL 84 94

JCP 84 20035 NOTE ATIAS

Commentaire



4559
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES



Décision

CA PARIS

09/05/1989

Parties /

Publication

RDI 89 392

Commentaire



4560
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
SUFFISANCE



Décision

TGI PARIS

23/06/1975

Parties /

Publication

ADM MAI 76

Commentaire



5190

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
DÉLÉGATION AU SYNDIC (TRAVAUX EN CAS D'URGENCE)
CONDITIONS DU MARCHÉ NOTIFICATION (NON)



Décision	CASS CIV 3	22/11/1994
antérieure	CA PARIS 23	24/11/1992

Parties	SDC RESIDENCE LE MONTAIGUT / BARTET
Publication	LOY COP MARS 95

Commentaire



5329
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
RENOI AU PROCÈS VERBAL D'UNE ASSEMBLÉE PRÉCÉDENTE
SUFFISANCE (NON) AUTONOMIE DES ASSEMBLÉES



Décision CA PARIS 23 10/05/1995

Parties SDC 16 RUE RAMBUTEAU / SALAGNAC

Publication LOY COP OCT 95

Commentaire



5920
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
DÉFAUT DE NOTIFICATION
VALIDITÉ (NON) CARACTÈRE IMPÉRATIF DE L'ART D 11



Le défaut de notification avec la convocation des documents annexes visés par l'art. D 11, dont les dispositions sont impératives, entraîne la nullité de l'assemblée

Décision	CASS CIV 3	14/01/1998	Cassation
antérieure	CA Chambéry	13/11/1995	

Parties	SDC 44 RUE D'ALEMBERT / MAZZONE & POUURET
Publication	Loy Cop avril 1998 104

Commentaire

- > Cette décision, qui confirme une jurisprudence solidement établie, présente un double intérêt :
- > La Cour d'appel avait relevé que les dispositions de l'article D 11 ne sont pas édictées à peine de nullité de l'assemblée générale ou des résolutions. Cette solution est écartée à raison du caractère impératif de ce texte.
- > En second lieu, les demandeurs à la nullité ont tiré d'un moyen de nullité de l'assemblée elle même la possibilité d'obtenir celle d'une résolution qui, seule leur faisait grief. Cette décision n'était pas affectée, semble-t-il par le défaut de notification des documents annexes. Elle refusait l'autorisation de vendre à des non copropriétaires des pièces mansardées et ce par application d'une disposition du règlement de copropriété.
- > D'une manière générale, la jurisprudence dominante ne fait, à l'occasion de la demande en nullité d'une assemblée aucune référence à l'existence ou non d'un grief pour le demandeur. Elle tend à faire respecter strictement les procédures prévues par le statut. Cette position a sans doute l'avantage de lutter contre un laxisme qui serait vite galopant si la nullité se trouvait subordonnée à l'appréciation fatalement subjective d'un grief.



132

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
SUFFISANCE (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 A 18/02/1987

Parties SDC RUE ALPHONSE DAUDET / COLSON

Publication Inédit

Commentaire



234

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
DÉFAUT
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 02/06/1987

Parties SDC 72 RUE BONAPARTE / LE VARLET

Publication Inédit

Commentaire



445

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
DÉFAUT NULLITÉ



Décision CA VERSAILLES 1 23/09/1980

Parties BETTI / LELIEVRE
Publication Inédit

Commentaire

6111
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES
RENOI AUX NOTIFICATIONS FAITES POUR UNE ASSEMBLÉE ANTÉRIEURE
VALIDITÉ (NON) AUTONOMIE DES ASSEMBLÉES



La convocation pour une assemblée ne peut, sauf exceptions, faire seulement référence à des documents annexes notifiés pour une précédente assemblée.

Décision CA PARIS 23 A 08/10/1997

Parties SDC RÉSIDENCE BERNARD PALISSY / ROCHE
Publication LOY COP mars 1998 75

Commentaire

> Le principe de l'autonomie des assemblées générales, énoncé par l'arrêt, n'est pas absolu. Il est toutefois recommandé de le respecter. Il suffit en effet qu'un lot ait été vendu dans l'intervalle séparant deux assemblées pour que tombe la justification d'une éventuelle exception. Dans ce cas, en effet, l'acquéreur n'aura pas reçu les documents notifiés pour la précédente assemblée. A noter d'ailleurs que la Cour n'a pas eu conscience de ce cas particulier.

> Dans la présente espèce la Cour a prononcé la nullité de l'assemblée.



4240

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES)
PROJET DE RESOLUTION (OUI)
DEVIS ET CONTRATS (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	24/04/1992
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	06/07/1994
Parties	SDC 8 RUE DU 4 SEPTEMBRE / SCI OPERA BOURSE	
Publication		LOY COP AOUT 92

Commentaire



5082
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES)
PROJET DE RÉOLUTION (OUI)
DEVIS ET CONTRATS (NON)



Décision CASS CIV 3 06/07/1994
antérieure CA PARIS 23 24/04/1992

Parties SDC 8 RUE DU 4 SEPTEMBRE / SCI OPERA BOURSE
Publication ADM JANV 95 NOTE CAPOULADE LOY COP AOUT 94
RL 94 511 SOMM RDI 94 695

ayant constaté que l'autorisation donnée ... [.] n'avait pas eu pour résultat un quelconque transfert de propriété et relevé à bon droit, que dans le cas d'une autorisation sollicitée par un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux, l'art D 11 impose seulement la notification préalable du projet de résolution

Commentaire

Il s'agit de travaux affectant les parties communes, réalisés dans le seul intérêt des sollicitants. La Cour précise que l'assemblée est libre de déterminer les éléments dont elle a besoin pour statuer. Pour une fois on souhaiterait un cadre plus directif et protecteur des intérêts de la collectivité.



5230

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
LIBRE APPRÉCIATION DES INFORMATIONS PAR L'ASSEMBLEE



Décision CASS CIV 3 06/07/1994
antérieure CA PARIS 23 24/04/1992

Parties SDC 8 RUE DU 4 SEPTEMBRE / SCI OPERA BOURSE
Publication ADM JANV 95 NOTE CAPOULADE LOY COP AOUT 94
RL 94 511 SOMM RDI 94 695

que le choix des éléments sur lesquels les membres de l'assemblée générale estiment pouvoir se déterminer est laissé ... leur appréciation

Commentaire

Il s'agit de travaux affectant les parties communes, réalisés dans l'intérêt des sollicitants. La Cour précise que l'assemblée est libre de déterminer les éléments dont elle a besoin pour statuer. Pour une fois on souhaiterait un cadre plus directif et protecteur des intérêts de la collectivité.



4594

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE)
SUFFISANCE CARACTÉRISÉE
ALIÉNATION DE COMBLES



Décision

CA PARIS 23 A

14/12/1992

Parties

SDC 104 BD EDOUARD VAILLANT / BOUCHER

Publication

LOY COP AVRIL 93

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (AMÉLIORATION)
INSUFFISANCE DE L'ORDRE DU JOUR



Décision TGI MARSEILLE 3 29/01/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



113

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE (NON)
VALIDITÉ DE L'APPROBATION DES COMPTES (NON)



Décision CA PARIS 23 B 10/03/1988

Parties SDC 6 RUE DES CLAMARTS / ISSARTEL
Publication RL 88 434 PARTIEL
LOY COP MAI 88

Commentaire



654

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE RÉCAPITULATIF ANNUEL DES DÉPENSES



Décision CA PARIS 27/09/1984

Parties SDC 42 AV DE SAXE / ZAKINE
Publication D 84 IR 465
ADM MARS 85

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE



Décision CASS CIV 3 19/01/1983
antérieure CA PARIS 25/02/1981

Parties SDC RUE HENRI CORVOL / JULIEN
Publication RL 83 165 ADM JUIL 83
ANN LOY 83 462 D 83 IR 281

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
DÉFAUT
VALIDITÉ DES DÉCISIONS CONCERNÉES (NON)



Décision TGI PARIS 2 31/03/1971

Parties SDC 28 RUE GEORGES SAND / FOMBARLET
Publication RL 72 52 GP 71 2 766
AJPI 71 649 NOTE BOUYEURE ADM MARS 72

Commentaire



1151

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE



Décision CASS CIV 3 27/11/1979
antérieure CA LYON 19/04/1978

Parties SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / CARNEGI
Publication AJPI 81 279 NOTE BOUYEURE GP 80 1 PAN 136
D 80 IR 275 NOTE GIVERDON ADM FEV 80

l'arrêt, après avoir relevé qu'... la convocation étaient joints l'ordre du jour, l'état des dépenses communes, l'état des impayés et le budget prévisionnel [sic] a pu estimer que ces documents, dont il était possible de déduire les dépenses, les dettes et les créances de la copropriété, informaient les copropriétaires de la situation comptable"; Solution surprenante par son indulgence quand on connaît la rigueur ha"

Commentaire

de la Cour Suprême à l'égard des syndics. On pourrait croire que le syndic est tenu de fournir aux copropriétaires les éléments de comptabilité prévus par la loi sans les obliger à des déductions plus ou moins hasardeuses



1196

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
DOCUMENTS RELATIFS AU SEUL EXERCICE EXAMINE



Décision

CASS CIV 3

15/03/1983

Parties SDC 15 RUE SEGUIER / RAVAT

Publication ADM DEC 83

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE



Décision CA PARIS 09/06/1982

Parties SDC 121 RUE DE TURENNE / DAUX
Publication Inédit

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE



Décision CA ORLEANS 29/05/1985

Parties CABINET GASQ / BERNIER
Publication Inédit

Commentaire



2446

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
DÉFAUT
VALIDITÉ DES DÉCISIONS CONCERNÉES (NON)



Décision TGI PARIS 2 24/06/1970

Parties SDC 9 SQ LAMARTINE / GOUTET
Publication AJPI 71 236 NOTE BOUYEURE JCP 70 16508

Commentaire



2447

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
DÉFAUT * BUDGET PRÉVISIONNEL
VALIDITÉ (OUI) * ABSENCE DE RÉSERVE



Décision TGI PARIS 8 01/10/1970

Parties SDC 62 RUE SPONTINI / RIGOLLOT

Publication AJPI 71 237 NOTE BOUYEURE

que le fait que le budget previsionnel n'avait pas été joint ... l'envoie la convocation ... l'assemblée ne saurait avoir aucune influence sur la validité de celle ci alors qu'aucune reserve n'avait été faite lorsde l'ouverture de l'assemblée sur l'omission de cette formalité légale

Commentaire

En subordonnant la nullité de la décision à des réserves en début d'assemblée, le tribunal paraît ajouter à la Loi. En toute hypothèse des copropriétaires absents pourraient soulever la difficulté. On pourra comparer cette décision à celle, radicalement contraire de la 2e Chambre rendue le 24 Juin 1970 (SDC 9 Sq Lamartine).



2743

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
COMPTE DE RECETTES ET DÉPENSES
COMPTE DÉTAILLÉ NÉCESSITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

10/05/1979

Parties /

Publication

D 80 IR 451 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)



Décision	CA PARIS 19 B	06/12/1989
postérieure	CASS CIV 3	08/01/1992
Parties	SDC 16 RUE CLAUDE VELLEFAUX / BERTHORDE	
Publication	Inédit	

Commentaire



3047

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE (NON)
ÉTAT DÉTAILLÉ DES DÉPENSES



Décision CASS CIV 3 13/06/1990
antérieure CA PARIS 06/05/1988

Parties SDC 33 RUE GENERAL LACHARRIERE / THEVENET
Publication AJPI 91 25 GP 25/09/91 SOMM NOTE SOULEAU
ADM JANV 91 D 91 SOMM 80 NOTE LAFOND

qu'en statuant ainsi, alors que le jugement n'avait relevé que la notification, en m[^]me temps que l'ordre du jour, de l'état détaillé des dépenses la Cour d'Appel a violé le texte susvisé [Art D 11]

Commentaire

Décision parfaitement justifiée. La tenue de la comptabilité du syndic doit permettre de joindre l'ensemble des documents prévus par la Loi à la convocation. La situation de trésorerie est un document indispensable au contrôle financier de la situation syndicale. M. Souleau relève que l'état des recettes est rarement produit, ce qui est exact.



3102

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/10/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	14/06/1989

Parties	SDC RESIDENCE SISLEY / RELOUZAT
Publication	ADM JANV 91 72

Commentaire



3130

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
NOTIFICATION RECOMMANDÉE A.R * OBLIGATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 15/10/1990

Parties /

Publication D 90 IR 274

Commentaire

Le syndic doit prouver l'envoi. Il ne peut le prouver que par un envoi recommandé. Il est donc inutile de perdre du temps à l'exégèse d'un texte dont la qualité ne peut d'ailleurs justifier un tel exercice.



3387

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
DÉFAUT
VALIDITÉ DES DÉCISIONS CONCERNÉES (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	18/01/1991
antérieure	TGI PARIS 8	18/10/1988

Parties	SDC 200 AV DU MAINE / DROUIN	
Publication	D 92 SOMM 138 NOTE LAFOND	LOY COP AVRIL 91

Commentaire



3653

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
OMISSION DE SITUATION DE TRÉSORERIE
APPROBATION DES COMPTES * VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 21/03/1991
antérieure TGI NANTERRE 1 B 09/02/1990

Parties SDC RESIDENCE SISLEY / RELOUZAT

Publication ADM JUIL 91 SOMM 47

Commentaire

L'état des dettes et créances présente, seul, un véritable intérêt pour la copropriété. C'est d'ailleurs le seul document qui puisse être efficacement vérifié par le conseil syndical. Il n'en reste pas moins que la situation de trésorerie doit être adressée aux copropriétaires. Celle-ci doit être rappelée par la Commission de la Copropriété.



3917

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE
CONSTATATION NON EXPLICITE DU JUGE DU FOND



Décision CASS CIV 3 08/01/1992
antérieure CA PARIS 23 A 22/02/1989

Parties SDC 16 AV VELLEFAUX / BERTHORDE
Publication IRC 92 277 NOTE CAPOULADE ADM AOUT 92
JCP 92 II 264 D 92 IR 152

Commentaire

C'est apparemment la rédaction de l'arrêt qui est en cause. Il est obligatoire pour le Juge du fond de manifester expressément dans sa décision qu'il estime que les documents joints à la convocation étaient de nature à permettre aux copropriétaires de délibérer en toute connaissance de cause sur les comptes.



3976

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE
NÉCESSITE DE LA CARACTÉRISER



Décision CASS CIV 3 08/01/1992
antérieure CA PARIS 19 B 02/12/1989

Parties SDC 16 AV VELLEFAUX / BERTHORDE
Publication IRC 92 277 NOTE CAPOULADE ADM AOUT 92 NOTE GUILLOT
JCP 92 II 264 D 92 IR 152

LA Cour d'appel qui a relevé que chaque copropriétaire avait reçu, avant la convocation ... l'AG, un relevé trimestriel des dépenses et des charges, poste par poste, ainsi qu'une répartition par lot concerné et, en même temps que la notification de l'ordre du jour, un état synthétique des comptes de l'exercice écoulé et une situation de trésorerie, a pu en déduire ..

Commentaire

Le défaut d'envoi de l'état des dettes et créances était allégué. La notion d'équivalence des documents paraît retenue par la Cour Suprême, selon Mr Capoulade. Ici encore une simplification et une normalisation de la documentation comptable serait la bienvenue.



4257

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
NOTIFICATION DES PIÈCES COMPTABLES (NON)
POSSIBILITÉ DE VÉRIFICATION AU CABINET DU SYNDIC



Décision CA PARIS 23 11/09/1992
antérieure TGI PARIS 8 28/11/1989

Parties SDC 24 RUE DE VARIZE / LE BLANT

Publication ADM JANV 93 LOY COP DEC 92
ADM JUIN 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

Il est bien évident que les textes ne prévoient pas la communication avec la convocation de l'ensemble des factures de l'exercice !



4267
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)



Décision

CA PARIS

27/04/1988

Parties /

Publication

D 88 IR 156

Commentaire



4336

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
BALANCE DES DÉBITEURS (OUI)
INCIDENCE SUR LA DÉTERMINATION DU SOLDE DU (NON)



Décision CA PARIS 23 13/11/1992

Parties SDC 9 RUE DU MARECHAL JUIN / LAMOTTE
Publication LOY COP FEV 93

Une telle communication (de la liste des débiteurs) est conforme aux impératifs de l'article 18 de la loi, qui impose au syndic de soumettre le budget prévisionnel au vote de l'assemblée générale et de tenir une comptabilité qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Commentaire

Solution contestable. L'approbation est indivisible. L'inexactitude éventuelle du solde individuel a une incidence obligatoire sur l'ensemble de la situation de trésorerie. L'approbation par le débiteur, ou le défaut de contestation de l'approbation, s'il a voté contre, entraîne la détermination définitive du montant dû.



4544

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE (NON)
NULLITÉ DE LA RÉOLUTION



Décision

antérieure

CA PARIS 19 B

TGI EVRY 1

18/06/1992

01/10/1990

Parties

SDC COOP DES THIBAUDIERES / CAZAUX

Publication

ADM MAI 93 SOMM 56

Commentaire



4554

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE (NON) * COMPTES SOMMAIRES ET GLOBAUX
INSUFFISANCE DU DÉTAIL DES RECETTES



Décision TGI PONTOISE 02/02/1978

Parties CABINET MOULIN / FRANCOIS
Publication ADM JUIL 78
IRC 78 52

Commentaire



4557
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
COMPTE DE RECETTES ET DÉPENSES
COMPTE DÉTAILLÉ * NÉCESSITE (NON)



Décision

CA PARIS

30/09/1977

Parties /

Publication

GP 78 274

Commentaire



5208

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (COMPTABLES)
SUFFISANCE (NON)
SITUATION DE TRÉSORERIE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

22/06/1994

CA VERSAILLES

25/05/1992

Parties

SDC 22 RUE DE LA REPUBLIQUE / LELONG

Publication

RDI 94 494

Commentaire



124

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONDITIONS DU CONTRAT)
DÉFAUT CONDITIONS DE PAIEMENT
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

11/02/1988

Parties SDC 8 RUE FREMIET / CASTENOT

Publication Inédit

LOY COP AVRIL 88

que c'est témoigner ... l'égard des copropriétaires d'une défiance injustifiable que de soutenir qu'ils ne pouvaient pas apprécier exactement la portée de l'engagement qu'ils décidaient.

Commentaire

Il s'agissait d'un devis de réparation de vitraux de 7.638 francs !



432

*

CONVOCAION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONDITIONS DU CONTRAT)
SUFFISANCE (NON)
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CASS CIV 3 08/07/1980
antérieure CA PARIS 01/03/1979

Parties SDC 8 PLACE RHIN ET DANUBE / MURAT
Publication Inédit GP 81 1 26
D 81 IR 399 NOTE GIVERDON AJPI 81 279 NOTE BOUYEURE

que pour débouter M. [...] l'arr[^]t énonce que le défaut de la notification [...] du devis de ces travaux n'a causé aucun préjudice ... M. dufait de l'opposition de ce dernier sur le principe m[^]me des travaux etnon sur leur montant; qu'en statuant par ces motifs,tout en constatantqu'il n'y avait eu aucune notification, la Cour d'appel a violé...";La solution peut paraCêtre rigoureuse mais la Cour de Cassation tient ..."

Commentaire

juste titre, à faire respecter l'obligation d'information préalable qui pèse sur le syndic et qui est l'un des principes essentiels du mécanisme d'élaboration de la volonté collective.



433

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONDITIONS DU CONTRAT)
CONTRAT D'ENTRETIEN D'ESPACES VERTS (NON)



Décision

CASS CIV 3

13/12/1977

Parties

MIRON D'AUSSY / STE REGIS FONCIERE

Publication

Inédit

ADM DEC 80

GP 78 1 SOMM 87

D 78 IR 295

Commentaire



637

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONDITIONS DU CONTRAT)
SUFFISANCE
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND



Décision	CASS CIV 3	27/11/1984
antérieure	CA COLMAR	11/02/1983

Parties	SDC LOUIS PASTEUR / LEBRET	
Publication	RL 85 225 GP 85 1 PAN 88	ADM JUIN 85

La communication préalable était effectivement très complète.

Commentaire



4430

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONDITIONS DU CONTRAT)
CONDITIONS ESSENTIELLES DU CONTRAT
INCORPORATION DANS LE PROJET DE RÉOLUTION (OUI)



Décision	CA PARIS 19 B	09/10/1992
antérieure	TGI PARIS 8	26/06/1991

Parties	SDC 2 AV D'IENTA / SCI LES JARDINS DE CHAILLOT
Publication	ADM JUIN 93 SOMM 43 D 93 IR 38 RDI 93 128

Commentaire

Le texte a pour objet la parfaite information préalable des copropriétaires. Peut importe donc l'emplacement de cette information. Il suffit qu'elle soit complète et préalable.



5265

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONDITIONS DU CONTRAT)
SUFFISANCE (OUI)
INDICATIONS DANS L'ORDRE DU JOUR VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 23/11/1994
antérieure CA PARIS 19/10/1992

Parties SDC 2 AV D'IEANA / SCI LES JARDINS DE CHAILLOT
Publication AJPI 95 215 NOTE GUITARD RDI 95 160
LOY COP FEV 95

qu'ayant constaté que le texte de l'ODJ relatif aux autorisations ...donner précisait l'assiette de chaque acquisition, le prix proposé et les modalités de la remise en état ainsi que sa charge, la Cour d'appel a pu en déduire que le texte de l'ODJ contenait ... lui seul, les conditions es-sentielles des contrats proposés ...

Commentaire



152

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONTENTIEUX)
OPPORTUNITÉ D'UN APPEL ENVOI DU JUGEMENT



Décision TGI TOULOUSE 1ø 29/09/1986

Parties SDC LA PALMERAIE / DAGRAS
Publication Inédit RL 87 61

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (CONTRAT DE SYNDIC)
DÉFAUT
VALIDITÉ DE LA NOMINATION (NON)



Décision CA VERSAILLES 08/03/1982

Parties MILLET /
Publication Inédit ADM AOUT 83
D 83 IR 460

Commentaire



297

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (DEVIS)
DÉFAUT
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 30/03/1981

Parties SDC 3 RUE JEANNE D'ARC / STE TECHNOLD
Publication Inédit ANN LOY 82 1076

Commentaire



5636
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (DEVIS)
RÉFECTION DE HAIES DEVIS NON DIFFUSES
PROJET DE RÉSOLUTION SUFFISANCE (NON)



La convocation en assemblée générale doit comporter en annexe, pour les travaux envisagés des éléments suffisants d'information sur les conditions essentielles des marchés proposés

Décision	CA PARIS 1 G	13/01/1999	Sur renvoi
antérieure	CASS CIV 3	11/03/1998	

Parties SDC RÉSIDENCE DU BEL ÉBAT / LABY
Publication LOY COP juin 1999 159

Considérant qu'est sollicitée l'annulation de la résolution n° 10 de l'assemblée générale du 9 avril 1992 votée en ces termes : *l'assemblée générale donne son accord pour faire réaliser une baie de thuyas le long de la clôture, afin de masquer le talus de l'autoroute A 13 et de faire remplacer les arbres morts. les travaux seront réalisés pour un montant maximum de 18 003 f ttc*; que le syndicat des copropriétaires soutient que les conditions essentielles du contrat proposé figuraient dans le projet de résolution aussi bien que dans le rapport du conseil syndical notifié en même temps que la convocation;

Considérant que la convocation adressée aux copropriétaires pour l'assemblée générale du 9 avril 1992 mentionne en post scriptum que les devis peuvent être consultés aux bureaux du syndic ou à la loge; que le rapport du conseil syndical fait état de deux devis mais aucun de ces documents n'a été communiqué aux copropriétaires leur permettant de connaître les conditions essentielles des contrats proposés;

Qu'il convient d'annuler en conséquence la résolution n° 10 de l'assemblée générale du 9 avril 1992

Commentaire

> La portée de cette partie d'un arrêt rendu sur renvoi de la Cour de Cassation doit être mesurée à l'aune d'un environnement particulièrement conflictuel. Nous avons déjà fait valoir que l'information préalable des copropriétaires en vue d'une assemblée présente des difficultés techniques auxquelles il convient d'apporter des solutions rapidement. Ces difficultés concernent essentiellement le volume croissant de la documentation imposée, les manipulations imposées et les coûts de notification. Elles sont aggravées lorsque des compléments d'ordre du jour sont demandés. Il devient urgent que les spécialistes se penchent sur cette question.



3471

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ)
CONVENTION DE PARTAGE DU DROIT DE CONSTRUIRE



Décision TGI PARIS 8 1 09/05/1990

Parties SDC PPAL 35 RUE DE LA VOUTE / MAISON
Publication GP 26/07/91 NOTE BAUDOIN RL 91 205 SOMM

Il s'agissait en l'espèce d'une division avec construction sur la par-tie du terrain retirée de la copropriété. La délibération exigeait la communication préalable d'une convention de mitoyenneté et de partage du droit de construire.

Commentaire



4857
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (ÉTUDE MODIFICATION CHAUFFERIE)
SUFFISANCE (NON) VALIDITÉ (NON)
ÉTUDE COMPLÈTE DE LA SEULE SOLUTION GAZ



Décision CA PARIS 23 05/11/1993

Parties SDC 118 BD SUCHET / VUITTON

Publication ADM AVRIL 94 67 LOY COP JANV 94
RDI 94 100

Commentaire



5264

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (LOCATION PANNEAU D’AFFICHAGE)
EMPLACEMENT DIMENSIONS DURÉE DU CONTRAT
OMISSION VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

21/09/1994

Parties

SDC 181 AV DE VERSAILLES / PISTRE

Publication

LOY COP FEV 95

RDI 95 159

Commentaire



453

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (MODIFICATION DU RÈGLEMENT)
DÉFAUT
SIMPLE ÉTUDE DÉFAUT INOPÉRANT



Décision CASS CIV 14/10/1980

Parties SDC 52 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE / BUFFIN
Publication Inédit RL 81 97 SOMM
D 81 IR 399

Commentaire



5483
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (MODIFICATION DU RÈGLEMENT)
DÉFAUT
ABSENCE DE PROJET DE RÉOLUTION VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

28/06/1995

Parties

SDC 84 RUE ST LAZARE / CORPECHOT

Publication

RDI 95 784

Commentaire



1164

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (NOMS DES CANDIDATS AU CS)
NÉCESSITÉ (NON)



Décision

TGI LYON

05/01/1983

Parties

/

Publication

ADM JUIL 83

Commentaire



5012

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PERMIS DE CONSTRUIRE)
SUFFISANCE (NON) IMPRÉCISION DE LA DEMANDE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 15/11/1993

Parties BERNIER / GIBOUR

Publication ADM JUIN 94 58 LOY COP MARS 94
ADM DEC 94 54

Commentaire



27

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉOLUTION)
DÉFAUT AMÉLIORATION
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CASS CIV 3 29/01/1980
antérieure TI VILLEURBANNE 09/03/1978

Parties SDC 5/7 RUE WASHINGTON / MILLO
Publication Inédit ADM MAI 80

Commentaire



28

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉOLUTION)
DÉFAUT AUTORISATION DE TRAVAUX
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CA PARIS 8 B 01/02/1980

Parties SDC 5/7 RUE WASHINGTON / MILLO
Publication Inédit ADM MAI 80

Commentaire



504

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉOLUTION)
DÉFAUT MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CASS CIV 3 20/10/1981

Parties /

Publication Inédit

GP 82 1 PAN 103

Commentaire



1596

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉOLUTION)
DÉFAUT SUFFISANCE DE L'ORDRE DU JOUR (NON)



Décision CASS CIV 3 05/07/1989
antérieure CA VERSAILLES 1 06/07/1987

Parties SDC HAMEAU DES CHEVRINS / BIGOUIN
Publication LOY COP OCT 89 JCP 89 G IV 337
GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU IRC 90 172 NOTE CAPOULADE

L'ordre du jour comportait : Projet de surélévation; projet soumis par le lot n° 6 mais aucun projet de résolution n'était annexé.

Commentaire



1643

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉSOLUTION)
DÉFAUT SUFFISANCE DE L'ORDRE DU JOUR (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	06/07/1987
antérieure	TGI NANTERRE	19/12/1985
postérieure	CASS CIV 3	05/07/1989
Parties	SDC HAMEAU DES CHEVRINS / BIGOUIN	
Publication	RL 88 33	

L'ordre du jour comportait : Projet de surélévation; projet soumis par le lot n° 6. La Cour estime que la question était dépourvue d'ambiguïté et se confondait avec le projet de résolution.

Commentaire

2396
****CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)**
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉOLUTION)
DÉFAUT SUFFISANCE DE L'ORDRE DU JOUR (OUI)**Décision** CA PARIS 23 27/05/1983Parties SDC 20 RUE DE BELLEVILLE / SCI MARLENE
Publication RL 83 379 SOMM ADM JUIL 84

L'arr[^]t précise que cette solution ne peut [^]tre [^]tre admise que dans des cas exceptionnels. En l'espèce, la Cour estime que tel n'est pas le cas, l'objet de la procédure envisagée n'étant pas m[^]me indiqué.

Commentaire

Il s'agit effectivement de rechercher si l'information préalable des copropriétaires a été suffisante ou non. Il est important de relever la possibilité de principe admise par la Cour, même si elle n'a pas été retenue en l'espèce.



2731

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉSOLUTION)
DÉFAUT
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision	CA PARIS 15 B	25/05/1979
antérieure	TGI VERSAILLES	08/06/1977

Parties	CONSTANT / STE OMNIUM TECHNIQUE HOLDING	
Publication	ADM JUIL 80	D 79 IR 505
	RL 80 213 SOMM	

Commentaire



4241

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉOLUTION)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PROJET DE RÉOLUTION (OUI)



Décision

CA PARIS 23 A

12/05/1992

Parties

SDC 248 FBG ST HONORE / MOREL

Publication

LOY COP AOUT 92

Commentaire



5116
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE RÉSOLUTION)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
OMISSION VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

15/06/1994

Parties

SDC 30 AV FELIX FAURE / GUYOT

Publication

LOY COP NOV 94

Commentaire



1572

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE TRANSACTION)
DÉFAUT
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision TGI PARIS 8 08/11/1973

Parties SDC 56 AV FOCH / CHOUMERT
Publication RL 74 290 NOTE VIATTE ADM NOV 74
GP 74 I 263 NOTE MORAND

de telle sorte que les copropriétaires n'ont pas été en mesure de prendre leur décision après étude préalable des inconvénients et avantages présentés par la cession envisagée; que faute d'information suffisante antérieure ... la réunion, la validité de leur décision peut également être mise en doute.

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROJET DE TRAVAUX INDIVIDUELS)
DÉFAUT * INEXISTENCE DE LA DÉCISION DE PRINCIPE



Décision CASS CIV 3 26/06/1973

Parties /
Publication IRC 74 31

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (PROTOCOLE D'ACCORD)
SUFFISANCE



Décision CASS CIV 3 27/06/1978

Parties SDC 26 RUE DAGORNO / COURSOL

Publication GP 78 2 SOMM 428 D 79 IR 125
ADM JUIL 79

Commentaire



1779

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
CONDITIONS ESSENTIELLES DES DEVIS * SUFFISANCE



Décision CA PARIS 16/03/1989

Parties /

Publication RDI 89 3 392

D 89 IR 121

les impératifs de l'art L 11 sont respectés dès lors qu'est joint ... l'ordre du jour un document comportant le co-t global des travaux, sa répartition par corps d'état et par bâtiment, permettant ... chaque copro-priétaire de déterminer sa participation propre en fonction de ses tantièmes ...

Commentaire

Les exigences de la Cour paraissent devoir être approuvées mais il est évident qu'un dossier complet des devis présentés ne peut être joint à la convocation. Cf l'avis conforme de l'annotateur RDI.



3638

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
SUFFISANCE
RAPPORT COMPLET DE L'ARCHITECTE



Décision CA PARIS 23 A 07/05/1991

Parties SDC 10 RUE GARANCIERE / GUYODO

Publication LOY COP JUIL 91

Commentaire

Une concertation sur ce point entre syndics et architectes parait sou-haitable. Un rapport détaillé de l'architecte informe mieux les copropriétaires qu'une série de devis inaccessibles à un grand nombre d'en-tre eux.



4144

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
SUFFISANCE
RAPPORT COMPLET DE L'ARCHITECTE



Décision CA PARIS 23 A 27/03/1992

Parties SDC 16 RUE DE L'UNIVERSITE / FINDLING
Publication LOY COP JUIN 92

Commentaire

Le rapport de l'architecte contenait sur neuf pages le détail des travaux, les devis examinés, leurs prix et celui à retenir. L'arrêt précise implicitement la nature des relations qui doivent exister entre le syndicat et l'architecte, qui doit être investi de la confiance syndicale. L'indication des quote parts n'est pas nécessaire.



4145

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
SUFFISANCE
ENTREPRISE * MONTANT DEVIS * NATURE TRAVAUX (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 18/03/1992

Parties SDC 33 RUE NICOLO / CHRUN

Publication LOY COP JUIN 92

Commentaire

Un travail de détartrage pour un coût de 6.200 francs ne relève pas de la disposition de l'article D 11. De même la mention à l'ordre du jour de la nécessité de travaux devant améliorer la circulation d'eau chaude permet de voter sur le détartrage des faisceaux des ballons.



4891

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
SUFFISANCE (NON)
NOM DE L'ENTREPRISE ET MONTANT DU DEVIS



Décision

CA PARIS 23

13/07/1993

Parties

SDC 68 RUE DE MONTREUIL / SAINT ANDRE

Publication

LOY COP MARS 94

Commentaire



4969
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
SUFFISANCE (NON)
NOTE SUCCINCTE SANS DEVIS



Décision CA PARIS 23 01/10/1993

Parties SDC 55 RUE DES VINAIGRIERS / GUERY
Publication ADM MAI 94 54 LOY COP JANV 94

Commentaire



5010

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
SIMPLE TABLEAU COMPARATIF DES PROPOSITIONS
SUFFISANCE (NON)



Décision	CA PARIS 19 B	04/02/1994
antérieure	TGI PARIS 8	08/01/1992

Parties	SDC 131 RUE ST DENIS / CASETTA	
Publication		ADM JUIN 94 57

Commentaire



5011
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
SUFFISANCE (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	19/01/1994
antérieure	TGI BOBIGNY 5	26/05/1992

Parties	SDC 101 RUE FRANCOIS ARAGO / ROUDIERE
Publication	ADM JUIN 94 57

Commentaire



5604
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
RAPPORT DÉTAILLÉ D'APPEL D'OFFRES DE L'ARCHITECTE
SUFFISANCE (OUI)



La diffusion d'un rapport détaillé de l'architecte comportant le compte rendu d'appel d'offres et le descriptif des travaux répond aux exigences de l'article D 11 4°.

Décision CA PARIS 23 B 11/02/1999

Parties SDC RESIDENCE AGUADO 1 / DOMANGE

Publication LOY COP Juil 1999 199 note Vignerou

Commentaire

> Lorsque le syndicat a régulièrement désigné un architecte avec mission d'établir, pour des travaux déterminés, un cahier des charges et un appel d'offres, La diffusion avec la convocation du rapport détaillé de l'architecte procure aux copropriétaires une information suffisante et plus éclairante que celle de devis inexploitable pour la plupart d'entre eux. Il est satisfaisant que cette solution soit admise par la jurisprudence dominante. La note de M. Vignerou rappelle opportunément les principes à respecter dans ce domaine.

> Il évoque judicieusement le problème posé par les modalités de vote. Les syndic comme les conseils syndicaux et de nombreux copropriétaires considèrent que les propositions, qui ont été examinées préalablement, constituent, pour l'essentiel, un bloc devant l'objet d'un scrutin unique, sauf à décider séparément l'époque d'exécution des travaux, les modalités d'appel des fonds et autres dispositions accessoires. Si certains postes exigent la majorité de l'article L 25, il convient dès lors de voter le tout à cette majorité, s'il n'y a pas de dissociation possible des chantiers. On trouve ici ldes difficultés identiques à celles concernant la désignation du syndic.

> En ce qui concerne l'architecte, il aura été désigné à l'occasion d'une précédente assemblée. Il est alors chargé d'une mission d'étude : établir un descriptif et un cahier des charges, un appel d'offres et un compte rendu de cet appel susceptible d'être joint à la convocation pour une assemblée futur. Cette mission doit faire l'objet d'un contrat précisant les modalités de sa rémunération, selon les phases d'intervention, et notamment pour cette partie préparatoire, pour le cas ou les travaux ne seraient pas votés. La décision d'exécution des travaux doit être accompagnée de celle de confier la mission de surveillance des travaux à l'architecte.



5724
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
RÉFÉRENCE AU MONTANT ACTUALISÉ D'UN DEVIS NOTIFIÉ POUR UNE ASSEMBLÉE
SUFFISANCE (NON) NULLITÉ DE LA DÉCISION



La communication dans la convocation du montant actualisé d'un devis notifié à l'occasion d'une assemblée antérieure ne répond pas aux exigences de l'information préalable des copropriétaires.

Décision	CASS CIV 3	22/03/2000	Cassation
antérieure	CA PARIS 23	02/12/1997	

Parties SDC 1 RUE JACQUES MAWAS / EMMEN
Publication LOY COP mai 2000 121

Commentaire

> C'est une pratique fréquente, lorsque des travaux sont effectués par tranches successives, ou lorsque la prise de décision est renvoyée d'assemblée en assemblée, que de faire référence à des documents notifiés pour une précédente assemblée en indiquant seulement le montant actualisé du devis. C'est une solution de facilité car il peut y avoir des copropriétaires nouveaux. Un copropriétaire ancien peut n'avoir pas reçu la précédente convocation. Il est donc nécessaire de joindre à toute nouvelle convocation une information suffisamment complète.

> La situation peut être différente lorsqu'une assemblée antérieure a pris une décision d'exécution qui pour une raison quelconque n'a pas été mise en oeuvre. D'une manière générale le syndic doit agir avec la plus grande prudence dans de telles hypothèses.

> Le fait que les copropriétaires utilisant un tel moyen soient parfois de mauvaise foi est inopérant et l'on peut constater que la sanction de la Haute Juridiction tombe sans hésitation.



6334

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOCUMENTS ANNEXES (TRAVAUX)
PREUVE DE LA NOTIFICATION A CHARGE DU SYNDIC

COPRO



Décision	CASS CIV 3	06/03/2002	Rejet
antérieure	CA PARIS	27/04/2000	

Parties SDC 24 RUE DES FOSSES SAINT-JACQUES / STE FINETIM

Publication

Syndicat des copropriétaires. - Assemblée générale. - Notification. - Documents concernant des travaux. - Preuve. - Charge. - Syndic.

Il appartient au syndic de rapporter la preuve de ce qu'il a joint à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires, conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, les documents essentiels de nature à permettre aux copropriétaires d'émettre un vote éclairé pour une décision d'exécution de travaux.

Commentaire



4558

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DOMICILE RÉEL OU ÉLU
NOTIFICATION A CHARGE DU COPROPRIÉTAIRE * DÉFAUT
CONVOCATION A L'IMMEUBLE * VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	12/11/1992
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	14/06/1991

Parties	SDC 13 RUE DES ABONDANCES / S.A STILIM
Publication	ADM JUIN 93 SOMM 43

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
MANDATAIRE COMMUN DÉSIGNATION (OUI)



Décision CA PARIS 14/04/1980

Parties CHAMARD / CASADESUS
Publication D 80 IR 451 NOTE GIVERDON

Commentaire



4262

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ
NÉCESSITÉ D'UN GRIEF (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

02/10/1992

Parties

SDC 5 RUE JEAN BEAUSIRE / OONEN

Publication

LOY COP DEC 92

Commentaire

La jurisprudence fait généralement, en ce domaine, une application aveugle et stricte des règles édictées. Il est certain que, dans le cas contraire, le laxisme s'installerait rapidement dans la pratique des assemblées. En droit, l'ordre public de protection justifierait-il une telle rigueur ?



5970
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ DE LA CONVOCATION
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (NON)
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



La déchéance prévue par l'art. L 42 al. 2 est inopposable au copropriétaire irrégulièrement convoqué demandant la nullité de l'assemblée générale.

Décision CASS CIV 3 24/01/2001 Cassation

Parties SDC RESIDENCE PY / DEMUR

Publication DPGI 2001 Bull 311 3781

Commentaire

5211

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LETTRE RECOMMANDÉE
MACHINE A AFFRANCHIR
PREUVE DE LA DATE DE DÉPÔT (NON)



Décision CASS CIV 3 08/06/1994

Parties GRANIER / COMMUNE DE VAUVERT
Publication RDI 94 501

.. et que les appelants ne produisaient aucun document de nature ... démontrer que ce service public avait délégué ... l'utilisateur de la ma-chine le pouvoir d'authentification de la date du dépôt du pli fai-sant foi dans les délais légaux, la Cour d'appel a souverainement retenu que lapreuve du dépôt du mémoire [...] n'était pas rapportée.

Commentaire

Cette décision rendue en matière d'expropriation a été fort opportunément rappelée par la Revue de Droit Immobilier.



6175
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LETTRE RECOMMANDÉE AVEC DEMANDE D'AVIS DE RÉCEPTION
PRÉSUMPTION DE REMISE A PERSONNE QUALIFIÉE PAR LA POSTE
FAUTE DU PRÉPOSÉ RECOURS DU DESTINATAIRE



La remise de la lettre recommandée au domicile du destinataire est présumée faite à une personne habilitée à la recevoir. L'erreur du préposé ouvre au destinataire un recours contre la Poste

Décision CA PARIS 23 B 20/09/2001 Confirmation

Parties SDC 89 RUE DE TURBIGO / LE MEE

Publication LOY COP avril 2002 95

Commentaire



6176
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LETTRE RECOMMANDÉE AVEC DEMANDE D'AVIS DE RÉCEPTION
PRÉSUMPTION DE REMISE A PERSONNE QUALIFIÉE PAR LA POSTE
FAUTE DU PRÉPOSÉ RÉGULARITÉ DE LA CONVOCATION (OUI)



A l'égard du syndicat, la remise de la lettre recommandée au domicile du destinataire est présumée faite à une personne habilitée à la recevoir. Sa régularité n'est pas affectée par une faute du préposé

Décision CA PARIS 23 B 20/09/2001 Confirmation

Parties SDC 89 RUE DE TURBIGO / LE MEE

Publication LOY COP avril 2002 95

Commentaire

358
aa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT DU SYNDIC EXPIRÉ (AUTEUR DE LA CONVOCATION)
DÉFAUT DE CONTESTATION DE LA DÉCISION
RENOUVELLEMENT VALABLE



Faute de contestation dans le délai légal, la décision renouvelant le mandat du syndic, expiré avant la convocation de l'assemblée est valable.

Décision	CASS CIV 3	04/05/1988
antérieure	CA PARIS 23	19/03/1986

Parties CABINET LAUGIER / STE DU PASSAGE JOUFFROY

Publication

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si la décision du 19 Avril 1982 de renouveler le mandat de syndic du Cabinet Laugier avait été contestée dans le délai légal, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Commentaire

> Le problème de la validité de la convocation ne se posait plus, la décision n'ayant pas été contestée dans le délai. Le défaut de contestation purge les irrégularités, sauf le défaut de convocation d'un copropriétaire. M. Guillot fait remarquer que la notification elle même était irrégulière !



2727

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT DU SYNDIC EXPIRÉ (AUTEUR DE LA CONVOCATION)
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	01/04/1978
antérieure	CA PARIS	12/03/1976

Parties	SDC 9 RUE CARDINAL LEMOINE / LAMOUREUX
Publication	RL 78 219 SOMM NOTE BOUYEURE

Commentaire

Il paraît opportun d'admettre que la validité de l'assemblée doit être appréciée en fonction de la possibilité pour tous les copropriétaires de se prononcer sur les points figurant à l'ordre du jour après avoir reçu une information préalable suffisante. On voit mal en quoi l'expiration du mandat du syndic vicierait le mécanisme collectif.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT DU SYNDIC EXPIRÉ (AUTEUR DE LA CONVOCATION)
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision TGI TOULON 17/01/1979

Parties /
Publication J FIN 03/03/79 NOTE SERRES

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT DU SYNDIC EXPIRÉ (AUTEUR DE LA CONVOCATION)
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 18/11/1991

Parties SDC 5 RUE DE L'AQUEDUC / LUPPI
Publication LOY COP MARS 92
ADM MARS 92 54

Commentaire



2800

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODALITÉS DE CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES
OMISSION
APPROBATION DES COMPTES VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 13/06/1990
antérieure TGI PARIS 8 24/02/1988

Parties SDC 17 AV DE LA BOURDONNAIS / CASTENOT
Publication D 92 SOMM 136 NOTE LAFOND
LOY COP AOUT 90

* L'art L 18 1 ne s'applique qu'... l'assemblée appelée ... examiner la* comptabilité de l'exercice, et pour cette assemblée, ... la seule déci* sion relative ... l'approbation des comptes.

Commentaire

La convocation doit rappeler ces modalités lorsque l'approbation des comptes figure à l'ordre du jour. L'omission vicie la décision relative à cette approbation mais non les autres décisions indépendantes de cette approbation. Notons que l'octroi du quitus et le renouvellement du mandat du syndic peuvent être liés à l'approbation des comptes.



3284

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODALITÉS DE CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES
OMISSION MODALITÉS NON ENCORE FIXÉES
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/01/1991
antérieure CA PARIS 19 B 21/04/1989

Parties SDC 24 RUE DE VARIZE / LE BLANT

Publication ADM JUIL 91 SOMM NOTE GUILLOT GP 91 1 PAN 104
D 92 SOMM 136 NOTE LAFOND

Commentaire



3303

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODALITÉS DE CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES
OMISSION MODALITÉS NON ENCORE FIXÉES
DÉCISIONS RELATIVES AUX CHARGES VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 22/11/1990
antérieure TGI NANTERRE 1 B 18/08/1989

Parties SDC 1 PASSAGE LEGRAND / DELAMOURD
Publication ADM MARS 91 66 RL 91 413 SOMM

Commentaire

La nullité est limitée aux décisions relatives aux comptes. La Cour es-time qu'en toute hypothèse les comptes doivent être mis à disposition un jour ouvré. En fait il est anormal que les modalités n'aient pas été déterminées, même dans l'hypothèse d'un changement de syndic.



4898

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODALITÉS DE CONTRÔLE INDIVIDUEL DES COMPTES
OMISSION INDICATION DU LIEU DE CONTRÔLE
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 19/01/1994
antérieure CA PARIS 06/03/1992

Parties SDC 195 PASSAGE DELANOS / ZIMMERMANN
Publication IRC 94 10 NOTE CAPOULADE RL 94 202 SOMM
RDI 94 297

qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions soutenant que laconvocation ... l'assemblée générale ne rappelait pas les modalités deconsultation des pièces justificatives des charges la Cour d'Appel n'apas satisfait aux exigences du texte invoqué

Commentaire

M. Capoulade fait état à juste titre d'une cassation disciplinaire. Il est peu vraisemblable que l'intéressé ait été mis dans l'impossibilité de procéder à la vérification souhaitée. Ici encore l'ordre public pro-tège le copropriétaire de mauvaise foi. Ceci étant, il n'est pas difficile de fournir les précisions nécessaires dans les convocations !



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE



Décision CA PARIS 23 A 09/02/1983

Parties /

Publication D 83 IR 462 NOTE GIVERDON

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE



Décision CASS CIV 3 15/03/1983

Parties /
Publication D 84 IR 407 NOTE GIVERDON

Commentaire



855

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NOTION
SIMPLE DISCUSSION DE LA GESTION (NON)



Décision	CASS CIV 3	16/11/1988
antérieure	CA PARIS	26/09/1986

Parties	SDC 10 RUE POISSONNIERE / FOUILLEUL
Publication	LOY COP JANV 89

Commentaire



1344

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE (DEMANDE D')
COMPUTATION DU DÉLAI (ART D 6)



Décision CA PARIS 23 21/02/1976

Parties SDC 57 AV GEORGES MANDEL / D'ERCEVILLE

Publication AJPI 76 403

En vertu de l'art 6 D 28/08/72 applicable ... l'époque, lorsqu'un délai est décompté en jours, la date de l'acte, de l'événement ou de la notification ne compte pas. Le délai court du lendemain du jour de la présentation et de la réception effective de la convocation.

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE (DEMANDE D')
COMPUTATION DU DÉLAI



Décision CA PARIS 23 A 16/01/1984

Parties /
Publication D 84 IR 407 NOTE GIVERDON

Commentaire



1387

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE
DEMANDE IRRÉGULIÈRE (RÉVOCATION)
REFUS DE DIFFUSION JUSTIFIÉ



Décision TI PARIS 16 17/01/1989

Parties SDC 39 RUE FRANCOIS GERARD / STE SOGECOP
Publication DOCUMENTATION SCEI

que le SCP est mal fondé ... reprocher au syndic de ne pas avoir inscrit... l'ordre du jour de l'A.G [...] la question mentionnée dans la lettrede [...]; que ladite lettre en violation des dispositions du contrat de gestion ne donnait aucune précision sur les motifs de la demande de révocation ...

Commentaire

Le tribunal accorde ici au syndic un pouvoir de contrôle des demandes de complément d'ordre du jour qui n'est pas habituellement reconnu.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE



Décision TGI PARIS 04/06/1976

Parties /
Publication D 76 IR 306

Commentaire



5188
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE
DEMANDE D'AUTORISATION DE TRAVAUX
EXÉCUTION SANS AUTORISATION POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

07/10/1994

Parties

SDC 48 RUE MONSIEUR LE PRINCE / DUCOURTIAL

Publication

LOY COP MARS 95

Commentaire



29

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision CA PARIS 23 05/02/1980

Parties SDC RESIDENCE ISSY GAMBETTA / PELTIER
Publication Inédit AJPI 79 1 22

Commentaire

Dans cette affaire une animosité évidente opposait le syndic Pleuvry au copropriétaire Peltier. La demande de complément d'ordre du jour comportait des questions apparemment indépendantes du reste de l'ordre du jour. La solution adoptée constitue un encouragement à des agissements qui relèvent de la pathologie du comportement.



30

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CASS CIV 2 06/02/1980

Parties SDC LE SAN DIEGO / MENARD
Publication Inédit GP 83 2 PAN 256
RDI 84 94 AJPI 84 81

qu'après avoir, par motifs propres et adoptés, à bon droit énoncé que le refus par le syndic de porter à l'ordre du jour de l'AG les questions supplémentaires qui lui ont été notifiées [...] ne vicie pas l'ensemble des délibérations de l'AG si ces délibérations n'ont pas de rapport avec ces questions

Commentaire



31

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)
FAUTE DU SYNDIC



Décision TGI TOULOUSE 1 29/09/1986

Parties SDC RESIDENCE ISSY GAMBETTA / PELTIER

Publication Inédit

La demande d'extension de l'ordre du jour est abusive s'il s'agit en fait d'imputations injurieuses ... l'encontre du syndic. Elle doit être néanmoins diffusée aux copropriétaires.

Commentaire

Encore faudrait il préciser la notion d'ordre du jour complémentaire ! Il devrait être limité à l'inscription de questions exigeant effectivement une décision d'assemblée. On ne doit pas y assimiler une série de lamentations parfois injurieuses que le copropriétaire a la faculté, si bon lui semble d'adresser de son propre chef aux copropriétaires.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 10/01/1989

Parties SDC 118 BD DE CHAMPIGNY / PICHET
Publication LOY COP MARS 89

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 20/10/1982

Parties /
Publication ADM MARS 83

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/05/1983

Parties /
Publication ADM OCT 83

Commentaire



1341

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision

CASS CIV 3

09/07/1986

Parties SDC GROUPE HIPHONE / CONNAULT

Publication GP 87 1 SOMM 50 NOTE SOULEAU

ADM NOV 86 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



1343

*

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision

CA PARIS 23

21/02/1976

Parties

SDC 57 AV GEORGES MANDEL / D'ERCEVILLE

Publication

AJPI 76 403

que le refus du syndic de prendre sa demande en considération n'a pas pour autant, vicié l'ensemble des délibérations [...] dont il n'est pas démontré qu'elles soient en rapport avec les questions que d'E se proposait d'évoquer.

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 25 B 22/09/1989

Parties /
Publication JURISDATA 024780

Commentaire



3006

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 06/05/1987

antérieure TGI PARIS 8 17/06/1985

Parties SDC 128 FBG POISSONNIERE / CANDOUAT

Publication D 87 IR 141

Commentaire

Comme cela est fréquent en la matière la demande complémentaire bouleversait complètement l'ordre du jour initial par une multiplicité de questions plus ou moins oiseuses. La jurisprudence sanctionne heureusement ce détournement abusif du texte.



3952
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE DÉLAI RÉDUIT
NÉCESSITE DE VÉRIFIER LE LIEN AVEC ORDRE DU JOUR



Décision CASS CIV 3 01/04/1992
antérieure CA GRENOBLE URG 06/02/1990

Parties SDC RESIDENCE LE GRAND PRE / AIDANE
Publication RL 93 42 D 92 IR 156
JCP 92 G IV 1637 LOY COP JUIL 92

Qu'en statuant ainsi, sans préciser si les questions complémentaires proposées par M. A .étaient ou non de nature ... modifier le vote des copropriétaires sur l'ordre du jour notifié par le syndic, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

Comment notifier un ordre du jour complémentaire à une assemblée convoquée sous délai réduit ? Lacune du statut qui aurait pu être comblée depuis longtemps (Par la loi Bonnemaison ?). Ceci étant, la décision est annulable s'il existe un lien avec la demande complémentaire non diffusée.



4189

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)
INDEMNITÉ AU PROFIT DU DEMANDEUR



Décision	CA PARIS 23 A	09/10/1991
antérieure	TGI PARIS 8	20/04/1988

Parties SDC 9 RUE RICHEPANSE / AVALLE

Publication ADM OCT 92 D 92 SOMM 139 NOTE GIVERDON

Commentaire



5187
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision

CA PARIS 23

07/10/1994

Parties

SDC 48 RUE MONSIEUR LE PRINCE / DUCOURTIAL

Publication

LOY COP MARS 95

Commentaire



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PREUVE DE LA DÉLIVRANCE



Décision CA PARIS 23 04/07/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2326

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PREUVE DE LA DÉLIVRANCE
PREUVE A LA CHARGE DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS 23 A

21/11/1989

Parties SDC RESIDENCE VIEUX CHATEAU / VIRON

Publication LOY COP FEV 90

Commentaire



2843

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PREUVE DE LA DÉLIVRANCE



Décision

CA PARIS 8 A

25/10/1982

Parties /

Publication D 83 IR 460

Commentaire



4760

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PREUVE DE LA DÉLIVRANCE
AVIS DE PREMIÈRE PRÉSENTATION
DÉPÔT EN BOITE POSTALE PREUVE INSUFFISANTE



Décision CA PARIS 23 19/03/1993

Parties SDC 1 RUE GEORGE SACHE / DUVAL
Publication LOY COP AOUT 93
ADM AVR 94 NOTE LAFOND

Commentaire

Cette surprenante décision fait dépendre la régularité de la convocation de particularités postales propres au destinataire et dont il est impossible de tenir compte sauf à rendre annulables toutes les convocations !

5005
aaa

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PREUVE DE LA DÉLIVRANCE
FICHE DE DÉPÔT DE LA LETTRE RECOMMANDÉE
ACCUSE DE RÉCEPTION NON PRODUIT PREUVE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 15/01/1994 Infirmer
antérieure TGI BOBIGNY 5 08/09/1992

Parties SDC CENTRE COMMERCIAL LA NOUE / HOUANT
Publication ADM JUIN 94 55
LOY COP JUIL 94

Commentaire

En raison du nombre des accusés de réception non retournés, cette décision pose un sérieux problème pratique aux syndicats. Depuis la modification des formulaires, les enquêtes postales sont relativement inefficaces. Quant à l'obligation de principe, pour le syndic, de rapporter la preuve de l'envoi des convocations, elle ne peut être contestée.



CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PREUVE DE LA RÉGULARITÉ
PREUVE A LA CHARGE DU SYNDICAT (OUI)



Décision CASS CIV 3 23/01/1979

Parties SDC 21 RUE OBERLIN / SINGER

Publication RL 79 206 GP 79 1 SOMM 221
ADM AVRIL 79

Commentaire



5232

**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PREUVE DE LA RÉGULARITÉ
PREUVE A LA CHARGE DU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 09/11/1994
antérieure CA BASTIA 03/11/1992

Parties SDC ROSU MARINU / MINSKI
Publication ADM AVRIL 95 NOTE CAPOULADE RDI 95 158
LOY COP FEV 95

qu'en statuant ainsi alors que la preuve de la régularité de la convocation incombe au syndic, la Cour d'Appel a violé

Commentaire

C'est au syndicat qu'incombe une telle preuve. Le syndic n'est que sonreprésentant légal et, en l'occurrence, son agent d'exécution. Mais entoute hypothèse, il n'incombe pas à un copropriétaire de prouver qu'iln'z pas été convoqué, preuve au demeurant impossible.



32

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SIGNATURE (DÉFAUT DE)
CONVOCATION RÉGULIÈRE



Décision CASS CIV 3 02/07/1986

Parties SDC GROUPE HIPHONE / CONNAULT

Publication Inédit ADM NOV 86 SOMM NOTE GUILLOT

Le défaut de signature de la convocation par le syndic n'affecte pas la régularité de la convocation.

Commentaire



4706
**

CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SIGNATURE (DÉFAUT DE)
CONVOCATION RÉGULIÈRE
IDENTIFICATION DE L'AUTEUR * PAPIER A LETTRE



Décision CA PARIS 23 05/02/1993

Parties SDC 4/6 RUE M. MARTIN / FITOUSSI
Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire



COPROPRIÉTÉ A DEUX
ACTION INDIVIDUELLE
ACTION AUX FINS D'APPLICATION DU STATUT
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/11/1974

Parties BORGHETTI / FANI

Publication RL 76 153 SOMM JCP 75 N PRAT 497

Commentaire



3504

COPROPRIÉTÉ A DEUX
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
APPROBATION DES COMPTES
IMPOSSIBILITÉ DE FAIT



Décision	CA PARIS 23 B	23/11/1990
antérieure	TGI PARIS 8 2	25/05/1988
Parties	SDC 12 RUE GAL GUILHEM / DELEPORTE	
Publication	ADM MARS 91 63	

Commentaire



5832
aa

COPROPRIÉTÉ A DEUX
EXTINCTION DE LA COPROPRIÉTÉ
PARTAGE SANS SUBSISTANCE DE PARTIES COMMUNES
APPLICATION DE L'ART. 815 C CIV (OUI)



La partage d'une copropriété, sans subsistance de parties communes, par décision unanime des copropriétaires, en vertu de l'art. 815 C. civ. n'est pas contraire à la prohibition édictée par l'art. L 6

Décision TGI EVRY 3 05/12/1986

Parties KEKLIKIAN / GRIMAUD

Publication GP 15/07/1987 p 19

[Les époux K et les époux G ont acquis une part (lot n°4) d'un lotissement régi par le Code de l'urbanisme, mais également placé sous le régime de la copropriété. Aucun plan de division de la parcelle n'a été annexé à l'acte de vente. La parcelle est donc indivise. Il y a litige sur les divisions possibles en raison de difficultés d'accès à l'une des parties. Le lotissement fait l'objet d'un cahier des charges prévoyant l'établissement d'une copropriété sur le lot 4 avec établissement d'un règlement de copropriété. Les parties se placent d'un commun accord, sur le terrain des articles 815 et 11 du Code civil. Les habitations respectives sont construites et totalement privatives]

Du point de vue de la loi du 10/07/1965, dont les dispositions sont d'ordre public, dès lors qu'il s'agit bien d'une copropriété, l'article 6 stipule que les parties communes et les droits qui leur sont accessoire ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage.

Dès lors que, comme en l'espèce, le partage envisagé aboutira à une séparation totale des parties communes, actuellement constituées du seul terrain, les habitations elles mêmes étant déjà privatives, rien, dans la loi du 10/07/1965, ne s'oppose à l'application de l'article 815 C. civ., étant observé que ladite loi, texte d'exception, est de droit étroit, et que son économie ne tend qu'à régir des participants restant, au moins partiellement, en indivision forcée, ce qui n'est pas aujourd'hui le cas.

De même, et quant au partage en nature, l'article 826 C. civ. donne au Tribunal un pouvoir souverain pour constituer les lots; et dès lors que les parties se sont mises d'accord sur ceux qui doivent leur revenir, le litige ne portant que sur leur égalité, il n'y pas lieu à tirage au sort.

Commentaire

> Cette instance présente l'intérêt d'un cas pratique relatif à l'hypothèse du partage d'une copropriété à deux, dont le terrain commun d'assiette constitue un lot d'un lotissement régi par le Code de l'urbanisme. Il s'agissait donc de déterminer la possibilité d'application de l'article 815 nonobstant la prohibition édictée par l'article 6 du statut de la copropriété. Le Tribunal répond par l'affirmative, compte tenu des éléments de fait et de droit propres au litige. Il prononce le partage en fixant les limites et modalités d'accès, et ordonne un complément d'expertise pour la fixation d'une compensation financière éventuelle pour assurer l'égalité des lots.

> On a prétendu qu'en présence d'une possibilité matérielle de division, les volontés unanimes des parties concernés ne pouvaient aller à l'encontre de la prohibition. On admet au contraire qu'elle n'est opposable qu'en cas de désaccord des parties ou d'intervention perturbante d'un tiers. Tel aurait été le cas en l'espèce si le créancier de l'une des parties avait voulu inscrire une hypothèque et a fortiori faire procéder à la vente par adjudication de l'habitation du débiteur.

> Voir, pour une hypothèse voisine Cass. 3e civ. 24/01/1978.



2439

**

COPROPRIÉTÉ A DEUX
OPPOSITION SYSTÉMATIQUE D'UN DES COPROPRIÉTAIRES
IMPOSSIBILITÉ D' EXÉCUTER LES TRAVAUX D'ENTRETIEN
ABUS DE DROIT

**Décision**

TGI BREST

08/04/1970

Parties TANGUY / GUEDES

Publication RL 71 107 NOTE VIATTE
GP 72 1 445

AJPI 70 1222 NOTE BOUYEURE

Le tribunal constate que le recours ... une assemblée générale serait i-nopérant en raison de l'opposition des deux copropriétaires. Il accepte donc d'ordonner l'exécution de travaux, sous réserve des résultats d'une expertise préalable.

Commentaire



366

COPROPRIÉTÉ A DEUX
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTE D'UN PETIT LOT
ANNULATION DE LA VENTE



Décision CASS CIV 3 09/12/1986

Parties LAFORGUE / MONCOQUET

Publication Inédit D 88 228 NOTE SOULEAU
GP 88 1 PAN 254 NOTE SOULEAU

Commentaire



601

COPROPRIÉTÉ A DEUX
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTE D'UN PETIT LOT
ANNULATION DE LA VENTE



Décision CASS CIV 3 06/07/1982
antérieure CA AIX EN PROVENCE 26/01/1981

Parties LEVY-BRISSAC / BALLAIN D'ANGLEBERMES
Publication Inédit ADM AVRIL 83

qu'en en déduisant qu'il existait un faisceau de présomptions graves précises et concordantes donnant la conviction que la vente n'avait eue d'autre but que de permettre ... M. L., par une fraude ... la loi de se rendre maître des décisions aux assemblées générales, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision .

Commentaire

On notera que, dans cette affaire, la CA a annulé la vente consentie d'une manière frauduleuse alors que les décisions rendues jusqu'à présent sur ce point s'étaient contentées d'annuler les décisions frauduleusement prises, laissant ainsi subsister la difficulté pour l'avenir.



2128

*

COPROPRIÉTÉ A DEUX
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
FRAUDE A LA LOI VENTE D'UN PETIT LOT
NULLITÉ DE LA DÉCISION



Décision

CA AIX 1

21/10/1971

Parties SDC VILLA STE GENEVIEVE / X...

Publication RL 72 336 NOTE VIATTE

AJPI 72 431 NOTE BOUSSAGEON

que l'ensemble de ces éléments fait apparaître une collusion manifeste entre X et Z pour créer une majorité fictive en violation des dispositions d'ordre public de la L. 10/07/65 et suffirait, s'il en était besoin, ... faire prononcer la nullité de la décision prise le 25 avril 1969 .

Commentaire



6294
aaa

COPRO

COPROPRIÉTÉ A DEUX
TRAVAUX CONVENUS LORS DE LA VENTE DE LOTS PAR L'UN A L'AUTRE
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON)
EXÉCUTION DE LA CONVENTION (OUI)



Dans une copropriété à deux, les travaux prévus dans l'acte de vente d'un lot par l'un à l'autre peuvent être exécutés sans autorisation de l'assemblée. L'art. L 43 est sans effet sur l'acte de vente.

Décision	CASS CIV 3	12/06/2003	Rejet
antérieure	CA COLMAR	08/03/2001	

Parties	MOSER / HILDWEIN
Publication	LOY COP MAI 2003 122

Commentaire

- > Il ne s'agit pas ici d'une copropriété à deux lots, mais d'une copropriété dont les lots sont répartis entre deux copropriétaires seulement dont l'un a vendu à l'autre certains lots. L'acte de vente comporte une autorisation au profit de l'acquéreur d'effectuer des travaux d'extension sur les parties communes ;
- > Le vendeur prétend ensuite que l'exécution des travaux doit faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée.
- > La Cour rejette cette prétention en faisant valoir que l'autorisation résulte de la convention de vente et non du règlement de copropriété. Or l'article L 43 est inapplicable à cette convention. L'exigence du vendeur est un abus, a fortiori dans le cas d'une copropriété à deux ne pouvant faire apparaître aucune majorité.
- > On ne peut qu'approuver ce raisonnement. Il montre qu'il serait nécessaire de prendre les mesures nécessaires pour remédier aux difficultés de ces copropriétés très particulières.



COPROPRIÉTÉ A DEUX
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CA VERSAILLES 02/06/1980

Parties LAVAL / GELMETTI
Publication Inédit

Commentaire



2285

**

COPROPRIÉTÉ A DEUX
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES
DEMANDE JUDICIAIRE AUX FINS D'EXÉCUTION
RECEVABILITÉ



Décision TGI BREST 08/04/1970

Parties TANGUY / GUEDES

Publication RL 71 107 NOTE VIATTE
GP 72 1 445

AJPI 70 1222 NOTE BOUYEURE

Le tribunal constate que le recours ... une assemblée générale serait i-nopérant en raison de l'opposition des deux copropriétaires. Il accepte donc d'ordonner l'exécution de travaux, sous réserve des résultats d'une expertise préalable.

Commentaire



COPROPRIÉTÉ A DEUX
TRAVAUX URGENTS
ABSENCE DE SYNDIC
NÉCESSITÉ DE FAIRE PROCÉDER A SA DÉSIGNATION



Décision CA VERSAILLES 02/06/1980

Parties LAVAL / GELMETTI
Publication Inédit

Commentaire



5630

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ (DISPOSITIONS PARTICULIÈRES)
CRÉANCE D'UNE UNION DE SYNDICATS CRÉANCE CONTRACTUELLE (OUI)
CRÉANCE D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE CRÉANCE CONTRACTUELLE (OUI)
INTERDICTION OU SUSPENSION DES ACTIONS DES CRÉANCIERS (OUI)



La créance d'une union de syndicats ou d'une association syndicale groupant des syndicats à l'encontre de l'un d'entre eux est contractuelle. L'art L 29-2 trouve dès lors application.

Décision CA PARIS 19 B 29/01/1999

Parties SDC PASSY KENNEDY II / UNION SYNDICALE & ASL PASSY KENNEDY

Publication LOY COP juin 1999 162

Considérant que les créances sur le syndicat dont sont titulaires l'association et l'union trouvent leurs sources dans les actes de volonté ayant présidé à la création libre de ces deux personnes morales, de sorte que ces obligations sont de nature contractuelle et non qu'elles sont contractuelle, qu'elles sont délictuelle ou délictuelle

Considérant que l'article L 29-2 permet au juge, pour une période six mois au plus, renouvelable une fois, de suspendre des actions en justice déjà engagées contre le syndicat ou, si elles ne l'ont pas encore été, d'interdire ces actions sous les conditions suivantes :

(...)

que les titulaires des actions soient des créanciers du syndicat dont la créance est contractuelle et a une origine antérieure à la décision du juge, de sorte que le juge ne peut suspendre ou interdire l'action que d'un créancier contractuel au jour de sa décision et non de créanciers futurs ou de créanciers non contractuels

Commentaire

> L'arrêt présente la particularité de traiter de la misère des copropriétés dans les beaux quartiers, mais en sus des difficultés qu'elle entraîne entre un syndicat et les institutions collectives de l'ensemble immobilier dont il dépend, en l'occurrence une union de syndicats et une association syndicale. C'est une hypothèse que n'avait peut être pas envisagé le législateur bien qu'informé des situations dramatiques apparaissant dans certains grands ensembles

> Sur la plan pratique, il n'est pas évident que le législateur ait voulu imposer à des personnes morales qui n'ont d'autre objet que la fourniture de prestations sans recherche de bénéfice à des syndicats qui constituent leur substance même des sacrifices financiers susceptibles de les entraîner dans une ruine qui serait en même temps celle des membres eux mêmes.

> Sur le plan juridique on doit rappeler d'emblée que les cotisations dues aux associations syndicales constituent des obligations réelles et non des obligations contractuelles. Telle sur ce point la position constante de la Cour de Cassation, directement issue de l'ancien droit français.

> On peut hésiter à poser une affirmation identique en ce qui concerne les unions. Celles visées par le premier alinéa de l'article L 29 doivent à notre avis être soumises à la même règle dans la mesure où elles trouvent leur raison d'être dans la communauté territoriale. La situation est différente pour les unions créées par la loi du 31 décembre 1985 dédiée au système autogestionnaire et qui relèvent plus de la notion de groupement d'achats.

> Rappelons à cet égard la théorie de la répartition immédiate des charges de copropriété en vertu de laquelle le syndicat n'est qu'un organe répartiteur des charges, ce qui permet à un créancier du syndicat d'agir directement



5481

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ (DISPOSITIONS PARTICULIÈRES)
NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR PROVISOIRE
LICENCIEMENT DES GARDIENS
AUTORISATION JUDICIAIRE (OUI)



Décision TGI CRETEIL 14/10/1994

Parties SDC 2 bis AV DU 25 AOUT 1944 / STE PLANIBAT
Publication LOY COP JANV 95 NOTE GIVERDON

Commentaire

Le texte de la requête, précédent celui de l'ordonnance, est significatif quant à la situation financière désastreuse de certains syndicats. Les charges sont réglées avec retard tandis que des travaux importants sont votés inconsidérément. Le syndicat doit lors de la présentation de la requête plus de 3.000.000 francs !



5629

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ (DISPOSITIONS PARTICULIÈRES)
PROCÉDURE COLLECTIVE (NON) ÉGALITÉ DES CRÉANCIERS (NON)
INTERDICTION OU SUSPENSION DES ACTIONS DES CRÉANCIERS
LIBRE CHOIX DE L'ADMINISTRATEUR ENTRE CRÉANCIERS CONTRACTUELS



Les dispositions particulières aux syndicats en difficulté ne constituent pas une procédure collective imposant l'égalité des créanciers contractuels (Loi du 21 juillet 1994)

Décision CA PARIS 19 B 29/01/1999

Parties SDC PASSY KENNEDY II / UNION SYNDICALE & ASL PASSY KENNEDY

Publication LOY COP juin 1999 162

Considérant que ce texte [Art L 29-2] , qui ne dit pas instaurer une procédure collective à la requête de l'administrateur et n'impose pas au juge de prononcer une mesure générale à l'égard de tous les créanciers entrant dans les conditions du texte, mais qui, au contraire, limite les mesures de suspension ou d'interdiction d'action aux nécessités de l'accomplissement de la mission de l'administrateur, ce dont il est le juge, n'impose pas davantage à l'administrateur de citer l'ensemble des créanciers du syndicat, mais seulement ceux qui sont concernés par la mesure de suspension ou d'interdiction qu'il demande, au regard des nécessités de l'accomplissement de sa mission, ce que confirme l'article D 62-10, lequel précise que l'administrateur doit assigner chacun des créanciers concernés par la demande et non tous les créanciers contractuels connus; qu'il s'ensuit qu'à tort l'union et l'association invoquent le principe de l'égalité des créanciers, auquel précisément la loi a entendu déroger en permettant au juge de suspendre ou interdire provisoirement, tout au long de l'exercice de sa mission par l'administrateur en fonction des nécessités de l'accomplissement de celle ci, certaines des actions en justice répondant aux conditions du texte, étant observé que ledit texte ne porte, après la décision intervenue, aucune interdiction de paiement des créanciers entrant dans la catégorie de ceux visés par les texte, y compris même ceux qui ont été partie à la procédure visant à interdire ou suspendre les poursuites, de sorte qu'il ne saurait être interprété comme ayant organisé, à la demande de l'administrateur judiciaire, une procédure collective d'apurement du passif, l'administrateur judiciaire ou le cas échéant le syndic, avec son autorisation, pouvant régulièrement payer, avec les fonds du syndicat, qui bon lui semble.

Considérant qu'ainsi les moyens d'irrecevabilité soulevés par l'union et l'association, auxquels le premier juge n'a

Commentaire

> L'arrêt présente la particularité de traiter de la misère des copropriétés dans les beaux quartiers, mais en sus des difficultés qu'elle entraîne entre un syndicat et les institutions collectives de l'ensemble immobilier dont il dépend, en l'occurrence une union de syndicats et une association syndicale. C'est une hypothèse que n'avait peut être pas envisagé le législateur bien qu'informé des situations dramatiques apparaissant dans certains grands ensembles

> Son caractère didactique est évident et les observations formulées quant à la nature des mesures particulières édictées sont pertinentes. On lui reprochera seulement de conférer à la liberté laissée par le teste à l'administrateur une coloration arbitraire dont certaines expériences récentes montrent la vanité.



3758

COPROPRIÉTÉ EN VOLUMES
CONVENTION DE GESTION ENTRE SYNDICATS
DÉFAUT DE PUBLICATION
INOPPOSABILITÉ AUX ACQUÉREURS



Décision	CASS CIV 3	12/06/1991
antérieure	CA PARIS 23 B	12/01/1990

Parties	SDC HALLES TREFONDS II / STE NATIOBAIL
Publication	LOY COP OCT 91

Commentaire



2359

COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE
ENSEMBLE DE VILLAS SUR UN SOL COMMUN ENSEMBLE IMMOBILIER (NON)
CONSTRUCTION D'UN GARAGE SÉPARE
CESSION PRÉALABLE DU DROIT DE CONSTRUIRE NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 26/10/1983

Parties /
Publication D 84 IR 379 NOTE GIVERDON

Commentaire



2253

**

COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE
PARTIES COMMUNES
APPORT A UNE ASSOCIATION SYNDICALE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	07/03/1990
antérieure	CA AIX	12/01/1988

Parties	SDC VILLAGE DU LAC DE CARCES / SMET
Publication	IRC 90 135 NOTE CAPOULADE LOY COP MAI 90 GP 90 PAN 7/8/90

qu'en statuant ainsi,sans préciser en quoi cette division [du sol] é tait nécessaire pour le transfert ... une association syndicale de la propriété de l'intégralité des parties communes et des ouvrages d'in teret commun ... tous les propriétaires de l'ensemble immobilier,la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

En l'espèce les terrains des constructions étaient privés et les espaces verts,voiries,etc., étaient en indivision. Les voiries étant imbriquées entre les lots privés,la CA avait estimé impossible la division du sol commun.



5907
aaa

DÉCÈS DU COPROPRIÉTAIRE
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE
RENONCIATION A SUCCESSION
HÉRITIER TENU DES CHARGES



Décision

CA PARIS 23

25/02/1994

Parties

SDC RESIDENCE PARC DE LA NOUE / KOTB

Publication

LOY COP JUIL 94

Commentaire



5904

DÉCÈS DU COPROPRIÉTAIRE
SUCCESSION DÉBITRICE
SAISIE IMMOBILIÈRE DU LOT INDIVIS
POSSIBILITÉ (OUI) ART 815-17 AL 1 CC



Décision CA PARIS 2 A 13/11/1989

Parties SDC 54 RUE DE ROME / LAMBION

Publication LOY COP JANV 90

Commentaire



5905

DÉCÈS DU COPROPRIÉTAIRE
SUCCESSION DÉBITRICE
ACCEPTATION SOUS BÉNÉFICE D'INVENTAIRE
EXCEPTION RECEVABILITÉ (NON) DÉLAI D'INVENTAIRE EXPIRÉ



Décision	CASS CIV 3	27/01/1998	Cassation
antérieure	TI PARIS 16	14/12/1994	
postérieure	TI PARIS 17		
Parties	SDC 35 RUE DE CHAILLOT / NICOLAS		
Publication			

qu'en statuant ainsi sans rechercher si la déclaration au greffe avait été précédée ou suivie d'un inventaire le Tribunal d'Instance n'a pas donné de base légale

Commentaire



5906
aa

DÉCÈS DU COPROPRIÉTAIRE
SUCCESSION DÉBITRICE
ACCEPTATION SOUS BÉNÉFICE D'INVENTAIRE
EXCEPTION RECEVABILITÉ 'OUI)



Décision	CASS CIV 3	01/12/1999
antérieure	CA AIX	27/11/1997

Parties	SDC RESIDENCE LA CALIFORNIE / NICOLAS
Publication	LOY COP Fev 2000 52 IRC novembre 2000 11

que pour les condamner in solidum au paiement des charges de copropriété, l'arrêt attaqué relève qu'ils ont accepté la succession sous bénéfice d'inventaire [...]; que différents inventaires ont été faits[...] et qu'à la date du 6 juin 1997 le notaire certifiait que la succession n'était toujours pas liquidée; qu'il retient que le délai prévu à l'art 795 C civ a expiré le 1er janvier 1992 et que, la séparation des patrimoines ne pouvant être effective qu'autant que les diverses formalités de l'acceptation bénéficiaire ont été faites régulièrement et dans les délais légaux le syndicat ... est fondé à réclamer aux héritiers le paiement des charges; qu'en statuant ainsi, bien qu'elle eût constaté que les héritiers avaient accepté la succession sous bénéfice d'inventaire, la Cour d'appel a violé [les art 794, 800 et 802 1°)

Commentaire

> Le recouvrement des charges à l'encontre d'héritiers se prévalant de l'exception de bénéfice d'inventaire pose de sérieux problèmes qui n'ont pas inspiré la doctrine. Cette succession, s'agissant d'un syndicat parisien, a donné lieu à un précédent arrêt de la Cour de Cassation qui paraissait plus favorable.

> Dans cette autre instance, l'art 798 était invoqué. Il prévoit la possibilité pour l'héritier poursuivi après l'expiration du délai légal de demander un nouveau délai que le tribunal saisi de la contestation accorde ou refuse selon les circonstances. Faute d'avoir usé de cette faculté, l'héritier bénéficiaire peut être condamné (Cass civ 13/10/1982 D 83 301 ; 24/01/1990 ; 05/11/1991).

L'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix faisait justement application de ces principes et se trouve sanctionné par une simple affirmation qui constitue un encouragement à des pratiques déplorables.

> On trouve ici un aspect méconnu du problème des copropriétés en difficulté. Il ne s'agit pas toujours d'ensembles immobiliers en détresse sociale.



5903
aa

DÉCÈS DU COPROPRIÉTAIRE
SUCCESSION VACANTE
ACTION OBLIQUE DU SYNDICAT EN EXPULSION D'UN OCCUPANT SANS DROIT
RECEVABILITÉ (OUI) BIEN FONDÉ (OUI)



Le syndicat est recevable à demander par action oblique l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre de la partie privative d'un lot dépendant d'une succession vacante.

Décision CA PARIS 6 C 20/06/2000

Parties SDC 2 RUE DE PROVENCE / MULIO

Publication Loy cop janvier 2001 23

[La propriétaire d'un lot est décédée le 7 mars 1987. Les époux Mulio se sont installés dans l'appartement, sans droit ni titre, et ont usé des parties communes. Le syndicat, en 1995 a saisi le TGI pour faire déclarer vacante la succession et obtenir la désignation d'un curateur. Le service des Domaines a été désigné comme curateur.]

Considérant qu'entre le décès et la nomination du curateur aucune action aux fins d'expulsion n'a pu être engagée par le propriétaire du bien occupé; que cette carence, née du décès, autorisait donc le syndicat des copropriétaires à agir par application de l'article 1166 C civ, l'intérêt de ce représentant des copropriétaires à agir résultant du fait que l'utilisation par les occupants sans droit ni titre, des parties communes de l'immeuble, générerait des charges supplémentaires dont le coût était partagé par les copropriétaires;

Considérant que le syndicat des copropriétaires, représentant ces derniers, avait donc un intérêt sérieux et légitime à agir aux lieu et place de la copropriétaire, titulaire du droit, de solliciter l'expulsion;

Considérant que les conditions de l'article 1166 C civ sont dès lors remplies, peu important en l'espèce que les charges susvisées ne soient pas exactement chiffrées;

Considérant en effet que ce texte concerne à la fois les actions en paiement et l'exercice d'autres droits.

Considérant que l'opposition des époux Mulio sera en conséquence rejetée;

Considérant qu'il n'y a pas lieu de statuer sur la recevabilité de la demande en expulsion formée, pour la première fois en appel, par la DNID dès lors que cette demande est formée à titre subsidiaire et que la demande formée dans le même sens par le syndicat des copropriétaires est accueillie.

Commentaire

> Cette décision attire l'attention sur les possibilités dont dispose le syndicat placé devant la situation créée par le décès d'un copropriétaire sans héritier connu. Il a la possibilité de faire déclarer la succession vacante et d'obtenir la désignation d'un curateur. Cette procédure permet d'avoir un interlocuteur légitime et de procéder au recouvrement des charges. On est surpris qu'en l'espèce cette réaction ait été si tardive et l'on se demande comment les convocations en assemblées en assemblée générale ont été adressées pendant les huit années postérieures au décès.

> En l'espèce, une difficulté particulière se présentait, du fait de l'entrée dans les lieux d'occupants sans droit ni titre. La Cour reconnaît au syndicat la possibilité de demander par action oblique l'expulsion des occupants. Le principe de la recevabilité d'une telle demande n'est pas contestable. Toutefois, dans le cas d'espèce, on peut s'interroger sur la notion de carence d'un débiteur décédé ! Dans un tel cas, c'est la voie principale de la demande en désignation d'un administrateur (ici un curateur) qui était ouverte au syndicat créancier. Il convenait ensuite de provoquer l'intervention du curateur et, en cas de carence de sa part, d'exercer l'action oblique.

> La solution pratique donnée par la Cour est satisfaisante. Elle heurte néanmoins les principes du droit et pourrait, à ce titre, encourir la cassation. Il eut sans doute été préférable d'accueillir la demande conjointe en expulsion formée par le curateur. La Cour la considère comme subsidiaire et, au surplus, formée pour la première fois en appel.



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

3834



Décision

CASS CIV 3

26/06/1991

Parties SDC RESIDENCE CAROLINE / STE GERMOT

Publication Inédit

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

4649
**



Décision

CASS CIV 3

13/11/1975

Parties /

Publication

ADM MARS 76

RTDC 76 581

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

4650
**



Décision

CASS CIV 3

10/12/1975

Parties /

Publication

ADM AVR 76

Commentaire



3143

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DÉCISION DE REFUS DE L'ASSEMBLÉE NULLITÉ (NON)
DÉCISION VALIDE MAIS INOPÉRANTE



Décision TGI PARIS 8 29/01/1974

Parties SDC RUE EUGENE CARRIERE / BILLECARD
Publication GP 74 I 381 NOTE MORAND RL 74 521 SOMM

attendu que l'octroi de l'autorisation n'emporte pas annulation de la résolution litigieuse; qu'en se prononçant dans le sens du refus les copropriétaires n'ont fait qu'user normalement des pouvoirs qui leur sont reconnus par la loi; qu'il s'ensuit que la décision du tribunal[...] rend ce refus non pas nul mais inopérant

Commentaire

On notera par ailleurs la motivation précise du jugement justifiant la conformité du projet avec la destination de l'immeuble. Elle constitue un modèle d'analyse des éléments de ce genre de problème. S'agissant du sort de la décision d'assemblée, le tribunal distingue le refus abusif du refus légitime non discrétionnaire.



3779
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DÉCISION DE REFUS DE L'ASSEMBLÉE NULLITÉ (NON)
DÉLAI ACCORDÉ POUR DEMANDER L'AUTORISATION JUDICIAIRE



Décision TGI STRASBOURG 1 29/10/1991

Parties SDC 56 AV DE LA FORET NOIRE / BAUER

Publication ANN LOY 91 1329 NOTE MEYER

Il est exact que l'art L. 42 fixe le délai pour agir en nullité d'une résolution d'une assemblée générale impérativement ... deux mois. Cependant ce délai est imposé aux copropriétaires soit absents lors du vote soit ayant voté contre. En l'espèce le demandeur est l'un des rares qui a voté pour. Le délai [...] ne s'applique donc pas ... lui.

Commentaire

Solution inexacte. L'art. L 42 ne vise pas les actions en nullité mais en contestation de décision. Le délai est ouvert aux opposants. Il s'agit en l'espèce de ceux qui ont voté pour la résolution rejetée. La solution est au surplus contraire au souci du législateur de régler sans délai les difficultés consécutives aux décisions prises.



202

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ANNULATION D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE
EXTENSION DU BÉNÉFICE DE LA DÉCISION JUDICIAIRE
BÉNÉFICE ÉTENDU A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision	CA PARIS 23 A	28/04/1987
antérieure	TGI PARIS 8	10/01/1985
Parties	SDC 20 RUE DE TOURNON / MEJEAN	
Publication	Inédit	D 87 IR 130

Si l'annulation d'une résolution a été prononcée ... la requête d'un co-proprétaires, les autres copropriétaires peuvent se prévaloir également de la décision ainsi rendue.

Commentaire

Il ne s'agit donc pas de l'inopposabilité de la décision à un copropriétaire mais bien de la nullité absolue de la décision.



1520

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ANNULATION D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE
EXTENSION DU BÉNÉFICE DE LA DÉCISION JUDICIAIRE
BÉNÉFICE ÉTENDU A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision	CA PARIS 23 A	28/04/1987
antérieure	TGI PARIS 8	10/01/1985

Parties	SDC 20 RUE DE TOURNON / MEJEAN
Publication	D 87 IR 130

Commentaire



1586

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ANNULATION D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE
EXTENSION DU BÉNÉFICE DE LA DÉCISION JUDICIAIRE
BÉNÉFICE ÉTENDU A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CASS CIV 3 10/10/1973

Parties SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY
Publication RL 74 36 GP 73 2 SOMM 266
JCP 73 17587 NOTE GUILLOT D 73 SOMM 150

Attendu que tous les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'annulation d'une décision de l'assemblée générale prononcée ... la requête de l'un ou de plusieurs d'entre eux.

Commentaire

Il ne s'agit donc pas d'une simple inopposabilité de la décision au copropriétaire demandeur. Même un copropriétaire ayant voté pour la décision peut ensuite invoquer la nullité judiciairement prononcée.



3499

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ANNULATION D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DÉCISION DE NOMINATION DU PRÉSIDENT
ANNULATION CONSÉCUTIVE DE L'ASSEMBLÉE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	15/11/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	21/04/1989

Parties	SDC 104 RUE DU MENIL / ASNIERES
Publication	ADM MARS 91 64

La décision concernant la désignation du président de l'assemblée, ilconvient finalement d'annuler finalement l'ensemble de l'assemblée.

Commentaire

C'est effectivement la décision qui devait être annulée,mais l'annulation de la décision entraînait un vice général de la procédure de te-nue de l'assemblée et,finalement l'annulation de l'assemblée elle même



3766

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ANNULATION D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE
EFFET ANNULATION DE LA RÉVOCATION DU SYNDIC
RÉTABLISSEMENT DU SYNDIC DANS SES FONCTIONS (NON)



Décision CA PARIS 23 A 03/07/1991

Parties STE COGESTO / POLLEDRI

Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



33

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE



Décision CASS CIV 3 09/07/1986

Parties SDC RESIDENCE LES TROIS ILES / COUDERT
Publication Inédit AJPI 87 749 NOTE TALON
ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT GP 87 2 SOMM 170

attendu que les décisions prises par l'assemblée générale s'imposent aux copropriétaires tant que la nullité n'en a pas été prononcée ..

Commentaire



153

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
DÉFAUT DE NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 29/04/1987
antérieure CA AIX 4 04/07/1985

Parties SDC RESIDENCE LES TROIS ILES / COUDERT
Publication Inédit AJPI 87 749 NOTE TALON
ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT GP 87 2 PAN 170

Commentaire



227

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE



Décision	CASS CIV 3	29/04/1987
antérieure	CA AIX	04/07/1985

Parties	SDC RESIDENCE LES TROIS ILES / COUDERT		
Publication	Inédit	ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT	
	AJPI 87 749 NOTE TALON	GP 87 1 PAN 170	

La notification du procès verbal est sans interet pour l'exécution dès lors que les copropriétaires ont eu connaissance des décisions.

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE



Décision TGI PARIS 03/04/1976

Parties /
Publication Inédit

Decision antérieure au texte de 1986

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE



Décision CA PARIS 02/07/1981

Parties /
Publication Inédit

Decision antérieure au texte de 1986

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE



Décision TGI PARIS 8 2 02/11/1979

Parties /
Publication ADM FEV 80

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE



Décision	CASS CIV 3	27/04/1988
antérieure	TI CANNES	15/05/1986

Parties	SDC RESIDENCE LE MURCIA / MARTINET
Publication	RL 88 280 ADM DEC 88

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE



Décision	CASS CIV 3	17/01/1990
antérieure	CA PAU 1	31/03/1988

Parties	LEVET / MORIN
Publication	LOY COP AVRIL 90

Commentaire



3042
aaa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE



Décision	CASS CIV 3	10/10/1990	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 A	26/09/1988	

Parties	SDC 15 RUE DUVIVIER / HIBON	
Publication	IRC 91 115 LOY COP DEC 90	GP 25/09/91 SOMM NOTE SOULEAU ADM AVRIL 91 SOMM NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi alors que les décisions de l'assemblée générale s'imposent aux copropriétaires tant que la nullité n'en a pas été prononcée, la cour d'appel a violé

Commentaire

Jurisprudence constante de la Cour Supreme. On notera toutefois qu'en cas d'annulation effective, certaines juridictions réduisent à nullité les actes effectués en vertu de la décision ! Ainsi des actes d'un syndic dont la nomination a été annulée. Le mécanisme n'est pas logique. Il convient d'agir avec prudence en présence d'une contestation.



3674
a

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE
SOLIDARITÉ ENTRE LOTS PROVENANT D'UNE DIVISION



Décision CASS CIV 3 03/10/1991
antérieure CA MONTPELLIER 1 D 25/10/1989

Parties SDC CAMPING AQUA DULCE / STE GUY MOCHRIS
Publication LOY COP DEC 91 AJPI 92 278 SOMM

attendu qu'une décision d'assemblée générale s'imposant aux copropriétaires tant qu'elle n'a pas été annulée et aucune annulation n'étant alléguée, la Cour d'appel qui [...] a relevé que l'AG [...] avait fixé les modalités de recouvrement des charges ... l'encontre des lots nouveaux issus de l'ancien lot [...] a, par ces seuls motifs, légalement ..."; Nouvel exemple de la force accordée par la Cour de Cassation aux déci-

Commentaire

sions non contestées des assemblées. On peut souhaiter que les praticiens n'abusent pas exagérément des facilités ainsi octroyées par la "jurisprudence.



4120

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE
APPROBATION DES COMPTES



Décision	CASS CIV 3	27/11/1990
antérieure	CA PARIS URG	24/01/1989

Parties	SDC 32 BD ST MICHEL / MEZRAHI
Publication	LOY COP FEV 91

Commentaire



5669

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ANNULATION ÉVENTUELLE
NOMINATION DU SYNDIC (OUI)



Décision

CASS CIV 3

20/07/1999

Parties SDC 4 RUE LANNEAU / GOISIER-CLEMENCEAU
Publication RDI 1999 4 681

Commentaire



2477

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONFIRMATION D'UNE DÉCISION DE PRINCIPE
VALIDITÉ (OUI)
AUTORISATION D'ESTER



Décision	CA PARIS 2	04/06/1971
antérieure	TGI PARIS 8	09/04/1970

Parties	SDC 44 QUAI LOUIS BLERIOD / RIGAULT
Publication	GP 72 1 332 NOTE MORAND

L'assemblée avait pris une décision de principe autorisant le syndic ...agir mais en se réservant toutefois de confirmer cette décision après examen approfondi par chaque copropriétaire. La Cour retient que le syndic n'a engagé l'action qu'après réception des lettres de confirmation

Commentaire

Cette décision est citée à titre de curiosité. Une consultation écrite peut conforter la situation du syndic mais ne peut, en matière de copropriété, sous le statut actuel, constituer la base d'une décision collective



125

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
SIMPLE RELATION DES DÉBATS (NON)



Décision CA PARIS 23 B 10/02/1988

Parties SDC 29 RUE FRANCOIS I / CANLI

Publication Inédit

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)



Décision	CA PARIS 23 A	04/07/1980
antérieure	TGI EVRY 1	01/03/1979

Parties	CREDIT LYONNAIS / CT JUBAULT
Publication	Inédit

Commentaire



631

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION DE PRINCIPE (TRAVAUX)
ABSENCE DE DÉCISION



Décision	CA PARIS 1 URG	18/04/1985
antérieure	TI PARIS 9	18/10/1983

Parties	COSTES / VILLEY
Publication	Inédit

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION DE PRINCIPE



Décision CASS CIV 3 12/05/1981

Parties /
Publication RL 81 497

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)



Décision	CASS CIV 3	12/07/1988
antérieure	CA AGEN	03/12/1986

Parties	BACQUE CAILLAVA / LOUIS
Publication	Inédit

Commentaire



856

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
PROTOCOLE ÉTABLI EN ASSEMBLÉE
ABSENCE DE DÉCISION COLLECTIVE



Décision CA PARIS 23 B 04/11/1988

Parties SDC 4 RUE MURILLO / PAGLIAI
Publication LOY COP JANV 89 D 88 IR 292

Commentaire



1985

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
MODIFICATION DE L'INTERPRÉTATION ANTÉRIEURE DU REGLEMENT DE
DÉLIBÉRATION ET VOTE DÉCISION (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	01/12/1989
postérieure	CASS CIV 3	04/12/1992
Parties	SDC 1 AV ST HONORE D'EYLAU / MENARD DE ROCHECAVE	
Publication	LOY COP FEV 90	

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION DE PRINCIPE (TRAVAUX)
ABSENCE DE DÉCISION



Décision TGI PARIS 8 11/05/1973

Parties SDC 40 RUE ALBERT THOMAS / MATHIEU
Publication RL 73 529 NOTE VIATTE GP 73 2 734

Une décision d'exécution de travaux ne peut être prise par l'assemblée sans que les copropriétaires aient été mis en mesure de la peser au vu de documents chiffrés et de plans ."

Commentaire

M. Viatte critique cette décision tout en reconnaissant qu'elle ne pouvait avoir de caractère exécutoire et demeurait platonique. C'est dire que ce n'était pas une décision ! Il s'agissait en fait d'un sondage destiné à vérifier l'opportunité de faire établir une étude technique.



2056

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCLARATION VOEU OU RECOMMANDATION
DÉCISION (NON) ABSENCE DE RECOURS



Décision CA PARIS 19 B 21/12/1989

Parties SDC 8 RUE FROIDEVEAUX / ESTEVE
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2454
aaa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
NÉCESSITÉ D'INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR (NON)
TOUTE RÉOLUTION ADOPTÉE PAR VOTE EST UNE DÉCISION



Une résolution d'assemblée adoptée à la suite d'un vote est une décision. Le défaut d'inscription à l'ordre du jour justifie n'affecte pas cette qualité. Il justifie seulement un recours éventuel.

Décision	CA PARIS 2	20/10/1970
antérieure	TGI PARIS 2	28/01/1969

Parties	SDC 83 RUE PERRONET / LE GAC	
Publication	AJPI 71 32 NOTE BOUYEURE D 71 328	JCP 71 16765

que le fait que la question du stationnement [...] n'ait pas été portée... l'ordre du jour ne saurait suffire ... retirer le caractère de résolu-tion au vote émis ... son sujet

Commentaire

Allons plus loin : toute décision figurant comme telle dans le procès-verbal doit être considérée a priori comme une décision. C'est au lésé;en effet,de rapporter la preuve que la décision n'a fait d'aucun vote. Il est donc prudent de lire attentivement les procès verbaux.



2803

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
QUESTION NE FIGURANT PAS A L'ORDRE DU JOUR
REFUS SIMPLE AVIS (NON) DÉCISION CONTESTABLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/07/1990
antérieure	CA REIMS	27/01/1988

Parties	SDC 7 RUE DES CAPUCINES / STE PARISIENNE DE MODE	
Publication	LOY COP AOUT 90	D 91 523 NOTE ATIAS (*)
	AJPI 91 25	IRC FEV 91 NOTE CAPOULADE

que la Cour d'appel [...] a retenu souverainement que les termes employés dans le procès verbal établissaient que l'assemblée générale avait refusé de donner son accord ... la demande de branchement et qu'elle avait ainsi pris une décision susceptible d'être opposée ... la Sté . si celle ci ne l'avait pas contestée

Commentaire

Cet arrêt est justifié par une rédaction défectueuse du procès verbal. La question ne figurant pas à l'ordre du jour, il convenait de faire état de l'impossibilité pour l'assemblée de prendre une décision. Une décision figurant au procès verbal est définitive à défaut de contestation judiciaire régulière.



2915

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION SOUS RÉSERVE D'INFORMATION COMPLÉMENTAIRE
DÉCISION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/04/1990
antérieure TGI NANTERRE 1 A 19/12/1988

Parties SDC 33 RUE DE SAINT CLOUD / CHARETON
Publication RDI JUIL 90 413 ADM AOUT 90 SOMM

Une autorisation de fermeture de veranda avait été donnée sous reservede la fourniture préalable d'un projet. L'autorisation ne pouvait être donnée qu'après présentation du projet.

Commentaire



2946

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
ACCORD DE PRINCIPE DÉCISION (NON)
ABSENCE DE CONTESTATION INOPÉRANTE



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/04/1990
antérieure TGI NANTERRE 1 A 19/12/1988

Parties SDC 33 RUE DE SAINT CLOUD / CHARETON
Publication RDI JUIL 90 413 ADM AOUT 90 SOMM

Une autorisation de fermeture de veranda avait été donnée sous reservede la fourniture préalable d'un projet.
L'autorisation ne pouvait être donnée qu'après présentation du projet.

Commentaire



2961
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION DE PRINCIPE (TRAVAUX)
VALIDITÉ NÉCESSITE D'INFORMER UN ACQUÉREUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/01/1987

Parties BRUNEAU / GENOT

Publication RL 87 164

ADM AVR 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



3295

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
SIMPLE AVIS SUR INTERPRÉTATION DE CLAUSE DU RC
DÉCISION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 20/12/1990
antérieure TGI NANTERRE 1 B 19/05/1989

Parties SDC RESIDENCE LE CHAMBORD / BERNADET
Publication ADM MARS 91 64

Commentaire



3497

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCLARATION VOEU OU RECOMMANDATION
DÉCISION (NON)



Décision TGI PARIS 13/01/1977

Parties /
Publication D 78 IR 122

Commentaire



3498

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)



Décision

CA PARIS

17/10/1985

Parties /

Publication RDI 86 108

Commentaire



3520

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
MODALITÉS D'APPLICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
INDÉPENDANCE DE LA SECONDE DÉCISION (OUI)



Décision CA PARIS 1 URG A 11/12/1990

Parties SDC 139 RUE DES PYRENNES / GARNIER
Publication RDI 91 101

Il s'agissait de déterminer les bénéficiaires des clefs de contactclef dont l'installation avait été décidé antérieurement.

Commentaire

Il y avait incontestablement indépendance des deux décisions successi-ves et les restrictions d'attribution des clefs pouvaient faire l'objet d'une contestation qui n'affectait pas la validité de la décision d'origine.



3945

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
ENSEMBLE D'ACCORDS INDIVIDUELS
DÉCISION INEXISTANTE



Décision CA PARIS 23 A 18/02/1992

Parties SDC 188 bis BD PEREIRE / ATAMIAM

Publication LOY COP AVR 92

Commentaire

La solution n'est pas douteuse puisque la décision n'est pas issue du mécanisme majoritaire. Ne faudrait il pas donner un statut juridique à de tels actes ?



4116
*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
QUESTION NE FIGURANT PAS A L'ORDRE DU JOUR
DÉCISION CONTESTABLE PAR LE PÉTITIONNAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/07/1990
antérieure	CA REIMS	27/01/1988

Parties	SDC 7 RUE DES CAPUCINES / STE PARISIENNE DE MODE	
Publication	LOY COP AOUT 90	D 91 523 NOTE ATIAS (*)
	AJPI 91 25	IRC FEV 91 NOTE CAPOULADE

que la Cour d'appel [...] a retenu souverainement que les termes employés dans le procès verbal établissaient que l'assemblée générale avait refusé de donner son accord à la demande de branchement et qu'elle avait ainsi pris une décision susceptible d'être opposée à la Sté ... si celle ci ne l'avait pas contestée

Commentaire

En l'espèce l'annulation de la décision peut être demandée par le pétitionnaire parce qu'il s'agit d'un refus, et par tout autre copropriétaire opposant ou défaillant parce qu'elle ne figurait pas à l'ordredu jour. A défaut de contestation par les uns ou par les autres, la décision devient définitive.



4431

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION DE PRINCIPE (AUTORISATION INDIVIDUELLE)
ABSENCE DE DÉCISION * DÉFAUT DE RECOURS INOPÉRANT



Décision	CASS CIV 3	10/11/1992
antérieure	CA VERSAILLES	30/04/1990

Parties	SDC 33 AV DE ST CLOUD / CHARETON	
Publication		RDI 93 130

En l'absence de toute action en nullité une Cour d'Appel justifie légalement sa décision en retenant par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, des termes ambigus du procès verbal que l'assemblée générale [...] avait donné un accord de principe dont l'imprécision ne suffisait pas ... lui conférer le caractère d'une autorisation..

Commentaire



4432

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

DÉCISION (NOTION)

DÉCISION DE PRINCIPE

ÉTUDE D'UNE QUESTION



Décision

CASS CIV 3

04/07/1990

Parties /

Publication Inédit

un ordre du jour d'une assemblée générale de copropriétaires, qui pré-voit l'étude d'une question,exclut qu'une décision, fut elle de principe, puisse être mise aux voix et adoptée.

Commentaire



4608

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION EFFECTIVE ET DÉTAILLÉE DE RÉAMÉNAGEMENT
DÉCISION (OUI) * DÉCISION DE PRINCIPE (NON)



Décision CASS CIV 3 28/04/1993
antérieure CA RENNES URG 21/02/1991

Parties SDC CENTRE COMM. LE GAST / DUPREY
Publication AJPI 94 43 NOTE GELINET D 93 IR 135
LOY COP JUIL 93 RDI 93 418

que, de ces énonciations et constatations, la Cour d'appel a pu déduire que les dispositions ainsi adoptées revetaient une efficacité juridique qu'elles distinguaient de mesures préparatoires ou de résolutions de principe

Commentaire

La première assemblée avait arrêté le choix d'un cocontractant, la surface et la localisation de l'emprise du projet, la forme de la cession et ses modalités financières et affecté la somme à provenir de la cession à la réalisation d'un projet de réaménagement. A noter la distinction entre mesures préparatoires et décisions de principe.



4623

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCISION DE PRINCIPE (RÉPARTITION DES CHARGES)
MAINTIEN JUSQU'À MODIFICATION EFFECTIVE



Décision	CASS CIV 3	16/04/1986
antérieure	CA RENNES	11/07/1984

Parties	SDC RESIDENCE L'AIGLON / COUERON	
Publication	RL 86 268 ADM AOUT 86 SOMM NOTE GUILLOT	GP 86 2 PAN 138

Commentaire

Une décision de principe est sans effet pratique, autre que celui de réaliser les études nécessaires à la présentation d'un projet structuré à l'occasion d'une assemblée ultérieure.



4742

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
CONSTATATION D'UNE SUPPRESSION DE FAIT
DÉCISION (NON) * SERVICE DE GARDIENNAGE



Décision	CA PARIS 23 B	11/12/1992
antérieure	TGI PARIS 8 1	07/05/1991
Parties	SDC 108 RUE CAULAINCOURT / SAINT YRIAN	
Publication	ADM AOUT 93 49	LOY COP AVRIL 93

Commentaire

La disparition de fait d'un service commun ne sembla avoir aucune valeur juridique. Tout copropriétaire est en droit, en l'absence de décision d'assemblée, d'en demander le rétablissement pur et simple. La jurisprudence admet la validité d'une décision majoritaire si l'immeuble est modeste, lorsqu'il y a substitution d'un service équivalent.



6028
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION (NOTION)
DÉCLARATION VOEU OU RECOMMANDATION
ABSENCE DE DÉCISION



La simple relation dans le procès verbal des avis émis par les copropriétaires ne peut être reconnue comme un vote aboutissant à une décision collective.

Décision CASS CIV 3 27/02/2001 Cassation

Parties NICOLINO / SCI DE MENDES

Publication

Commentaire

> Sur une question déterminée, l'enregistrement des avis émis par les copropriétaires participant à l'assemblée ne peut être considéré comme un vote. Il ne permet pas de vérifier si la majorité requise a été recueillie et aucune décision n'a été proclamée.



5902
aaa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION COMPLEXE
VOTES DISTINCTS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA DÉCISION
NÉCESSITÉ (NON) VOTE UNIQUE (OUI)



Rien ne s'oppose à l'adoption par une **résolution unique** des éléments constitutifs d'une **décision complexe** telle que la nomination du syndic ou le renouvellement de son mandat

Décision CA PARIS 23 B 08/06/2000

Parties SARL REAL / AUBERTIN

Publication jurisdata 118232

Considérant, en outre, que le fait que les copropriétaires aient été appelés à se prononcer par une résolution unique n'a pas été de nature à vicier leur vote; qu'en effet la décision de renouveler le mandat du syndic supposait l'accord des copropriétaires sur les conditions du mandat proposé et en particulier sur la rémunération demandée; que l'on ne conçoit pas qu'ait pu être prise la décision de renouveler la mandat du syndic alors que l'assemblée générale aurait voulu ne pas accepter la rémunération prévue ou les autres conditions du contrat; que de même il n'est pas envisageable que la rémunération ou plus généralement le contrat aient pu être acceptés mais qu'il ait été cependant décidé de ne pas renouveler le syndic dans ses fonctions; que l'on voit mal encore que l'assemblée générale décide de renouveler, ou de ne pas renouveler, le mandat et qu'en même temps, elle accepte la rémunération mais pas les autres conditions du contrat ou inversement le contrat sauf la rémunération; qu'en réalité la décision de renouveler le syndic forme un tout avec l'approbation des conditions de ce mandat, précisées dans le contrat, en particulier quant à la rémunération; qu'il aurait suffi que les copropriétaires refusent la rémunération demandée ou rejettent telle clause du contrat pour que cette position les conduise nécessairement à refuser la reconduction du syndic; que si les copropriétaires avaient souhaité de toute manière ne pas renouveler le syndic, ils n'auraient plus de raison de s'interroger sur les conditions de ce mandat; qu'une décision pouvait donc sans inconvénient être prise globalement dès lors que les règles de majorité le permettaient.

Commentaire

- > La décision complexe est caractérisée par un objectif unique (ici désignation ou renouvellement du syndic) comportant des éléments constitutifs distincts (ici le nom du syndic, la durée du mandat, la rémunération, etc.)
- > L'arrêt exprime parfaitement l'évidence qui impose la désignation (ou le renouvellement) du syndic par une résolution unique portant sur l'ensemble des éléments en cause (désignation, modalités d'exécution du mandat, durée, rémunération et gestion par compte unique ou particulier) ? On souhaite que la Cour de Cassation ait une occasion prochaine de se rallier à cette solution de bon sens.
- > Ce n'est pas encore le cas et les praticiens doivent demeurer prudents. Il s'agissait en l'espèce d'une seconde assemblée et la question de l'ouverture ou non d'un compte séparé ne figurait pas à l'ordre du jour.
- > La résolution unique exige la plus forte majorité nécessaire, celle de l'article 25. L'objection est peu importante.
- > Le vote bloqué doit, pour des raisons identiques, être étendu à d'autres questions, notamment en ce qui concerne les travaux. Il est fréquent que les propositions formulées constituent des blocs comportant un choix technique, un coût, des conditions attachées aux particularités de l'offre. On ne peut choisir la technique de l'un et le coût de l'autre
- > Le vote bloqué exige une préparation minutieuse de l'assemblée et il est souhaitable de joindre à la convocation un ou plusieurs projets de résolution comportant explicitement et de manière distincte, dans le corps de la résolution unique, les différents éléments nécessaires à sa perfection et à sa mise en oeuvre. Il ne faut pas abuser du blocage



6045
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION COMPLEXE
VOTES DISTINCTS SUR LES ÉLÉMENTS DE LA DÉCISION
NÉCESSITÉ (NON) VOTE UNIQUE (OUI)



Le remplacement de volets privatifs, pour assurer l'harmonie de la façade à l'occasion du ravalement, peut être voté dans le cadre de la décision de travaux sans inscription spécifique à l'ordre du jour

Décision CA PARIS 23 B 29/06/2000

Parties SDC 18 RUE DAUPHINE / DUCROCQ

Publication LOY COP février 2001 41

Considérant qu'il résulte des pièces versées aux débats qu'au cours d'une assemblée générale de la copropriété du 18 rue Dauphine à Paris en date du 4 juin 1996, a été mise aux voix et votée une 5e résolution faisant obligation aux copropriétaires de procéder à la dépose de leurs volets roulants et de les remplacer par des volets de bois tous identiques dans un souci d'harmonisation de la façade de l'immeuble à l'occasion des travaux de ravalement.

[...]

Considérant que Mme Ducrocq soutient que la question de la suppression des volets roulants ne figurait pas à l'ordre du jour et ne pouvait donc pas être mise aux voix

Mais considérant que la résolution litigieuse concernant l'harmonie de l'immeuble dans le cadre d'une opération de ravalement fait partie intégrante des questions soumises aux votes des copropriétaires et qu'un vote séparé sur la question spécifique des volets ne s'impose pas;

Commentaire

> Cet arrêt n'est pas le meilleur exemple à invoquer en faveur de la théorie du vote unique sur une question complexe ! L'arrêt indique d'ailleurs qu'il s'agissait d'une résolution séparée. On croit comprendre qu'elle pouvait être soumise aux votes sans inscription particulière à l'ordre du jour dans la mesure où elle s'insère dans l'ensemble des décisions à prendre au sujet du ravalement. Il est au surplus vraisemblable qu'elle était traitée à la suite d'une injonction administrative.

> Il s'agissait toutefois d'une question très particulière qui méritait sans doute, à défaut d'un vote séparé, une mention à l'ordre du jour. On ne peut donc que souscrire à l'avis de M. Vigneron (Loy Cop).



2493
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION DE REFUS
DÉFINITION
CONSTATATION DE L'ABSENCE DE MAJORITÉ REQUISE



Décision	CA PARIS 7	14/12/1971
antérieure	TGI PARIS 8	30/04/1971

Parties	SDC 39 RUE BOISSONADE / MARCHAND
Publication	GP 72 1 176 NOTE MORAND D 71 SOMM 99

Il y a décision de refus lorsque la majorité requise soit par l'art 25 soit en seconde assemblée par l'art 24 n'est pas atteinte.

Commentaire



6120
aaa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION DE REFUS D'AUTORISATION
DÉFINITION EXIGENCE D'UNE MAJORITÉ DÉTERMINÉE (NON)
ABSENCE DE MAJORITÉ REQUISE POUR L'AUTORISATION SUFFISANCE (OUI)



Le refus par l'assemblée d'une autorisation résulte de l'insuffisance du nombre de voix en sa faveur sans qu'une décision de rejet exige elle même une majorité équivalente à celle nécessaire à un accord

Décision	CASS CIV 3	17/12/1997	Cassation
antérieure	CA AIX	14/12/1995	

Parties SDC LES RÉSIDENCES DU SOLEIL / BLANCHARD

Publication LOY COP mars 1998 86

Attendu que pour annuler la décision de l'assemblée générale, l'arrêt retient que la demande d'autorisation n'ayant recueilli que 977 voix favorables alors qu'elle requérait 5001 voix pour être adopté par une assemblée réunissant 7017 voix sur 10000 il n'avait ou y avoir ni décision d'approbation ni décision de rejet prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires et que l'assemblée aurait donc du décider de la convocation d'une deuxième assemblée;

Qu'en statuant ainsi, alors que le refus d'autorisation des travaux résultait de l'insuffisance du nombre de voix favorables pour obtenir la majorité requise, la cour a violé le texte susvisé.

Commentaire

> La notion de décision d'assemblée demeure incertaine. Certains aspects en sont rendus plus complexes par la possibilité offerte d'une seconde assemblée "à défaut de décision prise dans les conditions prévues au présent article" (art. L 25 alinéa 2).

> Le commentaire de M. Vigneron (Loyers et copropriété) montre la difficulté du problème. Il fait valoir que par un arrêt du 17/07/1997 la Cour de Cassation s'était prononcé en faveur de l'obligation d'une seconde assemblée, une première n'ayant pu désigner l'un des deux candidats comme syndic faut de majorité suffisante, et considère que la solution aurait du être la même dans la présente affaire. C'est oublier que la désignation d'un syndic, outre son caractère obligatoire, est une décision nécessairement positive

> Dans le cas présent, un copropriétaire demande une autorisation. Le nombre des voix présentes ou représentés permet largement l'obtention éventuelle de la majorité. L'arrêt ne donne pas le détail du vote mais on sait que 977 voix sur 7017 présentes ont été favorables à l'autorisation. La Cour n'a sans doute pas voulu prendre en considération le nombre des voix contre. Elle se borne à constater que la majorité requise, qui pouvait être atteinte, ne l'a pas été. Pour être clair, la Cour de Cassation rejette la notion de décision de rejet exigeant elle même une majorité équivalente à celle nécessaire pour la décision d'agrément. Comme la question posée ne présente aucun caractère de nécessité pour la collectivité, il n'y pas lieu à seconde assemblée.

> D'autres décisions nous éclaireront peut être mais il est certain qu'il n'y a pas lieu de comparer cette décision à celle rendue le 17 juillet 1997.



2921
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION UNANIME
ASSIMILATION A UNE CONVENTION
OBLIGATION DE LA RESPECTER FONDÉE SUR ART 1134 CC



Par une décision unanime, l'assemblée peut mettre à la charge d'un copropriétaire débiteur les frais de recouvrement, comportant les honoraires spéciaux du syndic et ceux d'avocat.

Décision	CASS CIV 3	21/12/1987	Cassation
antérieure	TI BORDEAUX	16/01/1986	

Parties	SDC 44 RUE EUGENE JACQUET (BOUJARD)	/	AUBAIN
Publication	RL 88 112		ADM NOV 88 SOMM

Vu l'article 1134 du Code civil

Attendu que pour débouter le syndic de sa demande en paiement de ses honoraires spéciaux et en remboursement des honoraires d'avocats payés par le syndicat, à l'occasion de procédure de recouvrement des charges, le jugement énonce qu'en l'absence de contrat d'honoraires et en raison du caractère excessif des honoraires spéciaux du syndic, eu égard aux sommes réellement dues, il y a lieu de rejeter les prétentions de ce chef;

Qu'en statuant ainsi alors que le 13 juin 1985 l'assemblée générale des copropriétaires avait adopté à l'unanimité une résolution selon laquelle les copropriétaires défaillants dans le paiement des charge supporteraient les frais de procédure, les honoraires d'avocat et un honoraire spécial pour le syndic, le jugement a violé le texte susvisé.

Commentaire

La décision de la Cour Suprême est expressément fondée sur les dispositions de l'art. 1134 C. C. La décision collective, lorsqu'elle est unanime se trouve ainsi assimilée à une convention. La solution n'est qu'apparemment orthodoxe. La motivation devrait être fondée sur l'existence d'une décision collective non contestée. (Cf note de M. Guillot).



4674

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISIONS SUCCESSIVES
DÉCISION EFFECTIVE ET DÉTAILLÉE DE RÉAMÉNAGEMENT
DÉCISION (OUI) DÉCISION DE PRINCIPE (NON)



Décision CASS CIV 3 28/04/1993
antérieure CA RENNES URG 21/02/1991

Parties SDC CENTRE COMM. LE GAST / DUPREY
Publication AJPI 94 43 NOTE GELINET D 93 IR 135
LOY COP JUIL 93 RDI 93 418

que, de ces énonciations et constatations, la Cour d'appel a pu déduire que les dispositions ainsi adoptées revetaient une efficacité juridique qu'elles distinguaient de mesures préparatoires ou de résolutions de principe

Commentaire

La première assemblée avait arrêté le choix d'un cocontractant, la surface et la localisation de l'emprise du projet, la forme de la cession et ses modalités financières et affecté la somme à provenir de la cession à la réalisation d'un projet de réaménagement. A noter la distinction entre mesures préparatoires et décisions de principe.



4675

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISIONS SUCCESSIVES
TECHNIQUE ADOPTÉE RENVOI POUR CHOIX ENTREPRISE
DÉCISION MODIFIANT CHOIX TECHNIQUE VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	09/06/1993
antérieure	CA BASTIA	12/03/1991

Parties	SDC RESIDENCE SAN ROCUCCIO / FRANCESCHINI
Publication	LOY COP OCT 93

Commentaire

La première décision avait adopté un choix technique de ravalement a-veec imperméabilisation, une seconde assemblée devant choisir l'entre-prise et déterminer les modalités de financement. Au cours de cette assemblée le choix technique est modifié (pliolithe). Cette décision estannulée, la première étant définitive. Solution incontestable.



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISIONS SUCCESSIVES



Décision CA PARIS 23 A 17/12/1998

Parties /
Publication Loy cop juin 1998 165

Commentaire



484

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION JUDICIAIRE EXONÉRANT LE LOT
EXÉCUTION IMPOSSIBLE POUR LA PÉRIODE APPROUVÉE



Décision	CASS CIV 3	10/06/1981
antérieure	TI MARSEILLE	20/06/1979
Parties	SDC 23 RUE SAUVEUR TOBELEM / TRIGAN	
Publication	Inédit	

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE



Décision CA AIX 16/09/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1012

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE



Décision CASS CIV 3 18/01/1989
antérieure CA AIX 18/02/1987

Parties WALTER / FEUILLET
Publication GP 89 PAN 56 JCP 89 IV 101
RDI 89 3 393

dès lors que la décision d'une assemblée générale [...] accordant ... l'un d'eux la jouissance d'une partie d'une toiture-terrasse attenante ... l'appartement d'un autre copropriétaire n'a pas fait l'objet d'une contestation de la part de celui-ci, ce dernier ne saurait prétendre ... l'usage exclusif de la totalité de l'espace litigieux..

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
OBLIGATION AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 22/03/1989
antérieure CA PARIS 23 27/11/1987

Parties SDC 43 RUE SPONTINI / RELIN
Publication LOY COP MAI 89

Commentaire



1246

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
OBLIGATION AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision	CASS CIV 3	30/03/1989
antérieure	CA PARIS 6	08/07/1987

Parties	SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY (1e AFF)
Publication	AJPI 89 631

Commentaire



1325

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
DEMANDE DE RÉDUCTION DES CHARGES IRRECEVABLE



Décision CA PARIS 1 URG 18/04/1989

Parties SDC 10 RUE ORDENER / SEBBAN

Publication LOY COP JUIL 89

Commentaire



1449

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
MODIFICATION DE RÉPARTITION DES CHARGES CHAUFFAGE



Décision

CASS CIV 3 09/03/1988

antérieure

CA RIOM 1 09/07/1986

Parties

SDC RESIDENCE LES PRADETS / SCI CARLINA

Publication

LOY COP AVRIL 88

ADM OCT 88 NOTE GUILLOT

GP 88 1 PAN 121

D 89 143 NOTE ATIAS

Commentaire



1523

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
MANDAT DU SYNDIC EXPIRÉ LORS DE LA CONVOCATION
RENOUVELLEMENT DU MANDAT VALABLE



Décision CASS CIV 3 04/05/1988
antérieure CA PARIS 19/03/1986

Parties CABINET LAUGIER / STE DU PASSAGE JOUFFROY
Publication ADM DEC 88 GP 89 1 PAN 162 NOTE SOULEAU

Commentaire



1527

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
MAINTIEN D'UNE RÉPARTITION * RÉVISION IMPOSSIBLE



Décision

CASS CIV 3 13/03/1979

antérieure

CA PARIS 23 B 30/06/1977

Parties

SDC 11 RUE LESAGE / DONNET

Publication

ADM AOUT 79 NOTE GUILLOT

IRC 81 147

RL 79 380 NOTE VIATTE

GP 79 2 SOMM 325

Commentaire



1554

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
ATTEINTE AUX DROITS PRIMORDIAUX DU COPROPRIÉTAIRE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE DÉCISION EXÉCUTOIRE



Décision	CASS CIV 3	09/01/1973
antérieure	CA PARIS	31/03/1971
postérieure	CA REIMS SOLENN (Sur	29/04/1974
Parties	SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION	
Publication	RL 73 284	GP 73 2 564 NOTE MORAND
	JCP 73 II 17374 NOTE GUILLOT	AJPI 73 614 NOTE CABANAC

qu'en statuant ainsi alors que l'art L 42-2, d'ordre public, ne fait aucune distinction entre les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales de copropriétaires, la Cour a violé ...

Commentaire

Cette décision, qui doit être approuvée, démontre la puissance reconnue de la règle posée par l'art L 42. Les irrégularités les plus flagrantes des décisions d'assemblées sont couvertes par l'absence de contestation dans le délai prescrit. Il s'agit ici de travaux à l'intérieur du lot rendus nécessaires par une décision d'assemblée.



2017
**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
ATTEINTE AUX DROITS FONDAMENTAUX INDIFFÉRENTE



Décision	CASS CIV 3	09/01/1973
antérieure	CA PARIS	31/03/1971
postérieure	CA REIMS AUD SOLENN	29/04/1974
Parties	SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION	
Publication	RL 73 284	GP 73 2 564 NOTE MORAND
	JCP 73 II 17374 NOTE GUILLOT	AJPI 73 614 NOTE CABANAC

qu'en statuant ainsi alors que l'art L 42-2, d'ordre public, ne fait aucune distinction entre les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales de copropriétaires, la Cour a violé ...

Commentaire

Cette décision, qui doit être approuvée, démontre la puissance reconnue de la règle posée par l'art L 42. Les irrégularités les plus flagrantes sont couvertes par l'absence de contestation dans le délai prévu. Reste posé le problème de l'éventuelle inexistence de l'assemblée ou de la décision (Cf Givord et Giverdon).



2136

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
OBLIGATION AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision	CA PARIS 6	08/07/1987
postérieure	CASS CIV 3	30/03/1989
Parties	SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY (1e AFF)	
Publication	AJPI 89 631	

Commentaire



2226

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
APPROBATION DES COMPTES RÉVISION IMPOSSIBLE
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CA AIX 28/02/1989

Parties SDC RESIDENCE LE MONACO / NGO DINH LUYEN
Publication JURISDATA 043963

Commentaire



2542

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
ATTEINTE AUX DROITS PRIMORDIAUX DU COPROPRIÉTAIRE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE * DÉCISION EXÉCUTOIRE



Décision CA REIMS AUD SOLENN 29/04/1974
antérieure CASS CIV 3 09/01/1973

Parties SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION
Publication GP 74 2 861 NOTE MORAND RTDC 75 346

qu'il y a m[^]me lieu de préciser que les dispositions [de l'art L 42] sont applicables ... toutes les décisions prises par la dite assemblée générale, m[^]me si elles sont irrégulières ; [..] ; qu'il n'est fait aucune distinction ni quant ... la régularité ou l'irrégularité de la décision, ni quant aux actions qui ont pour objet de contester ...";";";";";31/12/89"

Commentaire



2545

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
ATTEINTE AUX DROITS PRIMORDIAUX DU COPROPRIÉTAIRE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE * DÉCISION EXÉCUTOIRE



Décision	TGI PARIS 8	15/05/1970
postérieure	CA PARIS	31/03/1971
Parties	SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION	
Publication	Inédit	

Commentaire



2546

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
ATTEINTE AUX DROITS PRIMORDIAUX DU COPROPRIÉTAIRE
ACTION EN NULLITÉ * RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS	31/03/1971
antérieure	TGI PARIS 8	15/05/1970
postérieure	CASS CIV 3	09/01/1973
Parties	SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION	
Publication	Inédit	

Commentaire



2562

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
NOMINATION DU SYNDIC



Décision TGI PARIS REF 25/10/1974

Parties SDC TOUR DE CHAMBORD / STE ITALIE KELLERMANN

Publication GP 75 I SOMM 157

A défaut de contestation dans le délai de deux mois de la décision de nomination du syndic, même irrégulière, cette nomination est définitive

Commentaire

Il pourrait en aller autrement si par exemple le syndic s'avérait dépourvu de carte professionnelle. Dans ce cas il n'y aurait pas à proprement parler de nullité de la décision de nomination mais constatation d'une incapacité en cours de mandat.



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DEMANDE D'EXPERTISE IRRECEVABLE



Décision CASS CIV 3 20/07/1988

Parties /
Publication IRC 88 363

Commentaire



2947

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
ACCORD DE PRINCIPE DÉCISION (NON)
ABSENCE DE CONTESTATION INOPERANTE



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/04/1990
antérieure TGI NANTERRE 1 A 19/12/1988

Parties SDC 33 RUE DE SAINT CLOUD / CHARETON
Publication RDI JUIL 90 413 ADM AOÛT 90 SOMM

Une autorisation de fermeture de véranda avait été donnée sous réserve de la fourniture préalable d'un projet. L'autorisation ne pouvait être donnée qu'après présentation du projet.

Commentaire

Solution parfaitement logique. L'absence de contestation rend définitive et exécutoire une décision mais encore faut-il qu'il s'agisse bien d'une décision au sens propre du terme.



3661
aaa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
IMPOSITION D'UNE CONTRIBUTION FORFAITAIRE (OUI)



Une clause susceptible d'être déclarée non écrite si elle figure dans un règlement existant peut être insérée valablement par une décision de l'assemblée non contestée.

Décision	CASS CIV 3	17/07/1991	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 A	09/10/1989	

Parties	SDC 62 BD DE CLICHY / BOUCHER		
Publication	LOY COP OCT 91	GP 91 2 PAN 262	
	D 92 SOMM 138 NOTE GIVERDON	JCP 92 II 83	

> qu'en statuant ainsi, alors que la stipulation critiquée avait été introduite dans le règlement de copropriété par une décision de l'assemblée générale, la Cour d'Appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé si Mme B. était encore recevable à contester cette délibération, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

> Ainsi se trouve validée une contribution forfaitaire dont l'existence dans le règlement de copropriété initial serait réputée non écrite ! C'est dire la force redoutable qu'accorde la Cour Suprême aux dispositions de l'article L. 42.

> On peut être partisan tout à la fois de l'effet radical de la notification du procès verbal aux défaillants et opposants et de la qualité de certaines clauses disciplinaires dans les règlements de copropriété et s'étonner néanmoins de la relative facilité avec laquelle une clause qui serait réputée non écrite dans un règlement de copropriété peut ainsi être introduite pas une décision d'assemblée non contestée. La logique juridique élémentaire n'est elle pas ainsi bafouée ?



3889

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
ATTEINTE AUX DROITS PRIMORDIAUX DU COPROPRIÉTAIRE
ACTION EN NULLITÉ * RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 16/05/1991
antérieure TGI PONTOISE 1 A 03/09/1990

Parties SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / GUEYE
Publication ADM NOV 91 93

Commentaire

Toute décision, même irrégulière de l'assemblée est validée par l'absence de contestation dans le délai légal. D'un autre côté toute disposition du RC contraire à l'ordre public peut être annulée à tout moment. L'exception non adimpleti n'est pas à notre connaissance contraire à l'ordre public.



4651
a

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION VALABLE (OUI)



Décision

CASS CIV 3

07/01/1976

Parties

/

Publication

ADM AVR 76 NOTE GUILLOT

RTDC 76 808

Commentaire



4652

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
AUTORISATION D'ESTER
AUTORISATION VALABLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/03/1980

Parties SDC RESIDENCE MAYFAIR / GOLDMUNTZ
Publication ADM JUIL 80

Commentaire



4653

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
REFUS D'AUTORISATION D'ESTER
REFUS DÉFINITIF (OUI)



Décision

CA LYON 1

24/06/1980

Parties CREDIT IMMOBILIER / BLANC

Publication

D 81 IR 401 NOTE GIVERDON

ANN LOY FEV 82 234

RL 81 161 SOMM

Commentaire



5284

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 12/09/1994

Parties SDC 38 PASSAGE DU DESIR / GONDCAILLE
Publication LOY COP JANV 95

Commentaire

La Cour maintient la rigueur de la sanction légale en la matière.



5285

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision

CASS CIV 3

09/03/1988

antérieure

CA RIOM 1

09/07/1986

Parties

SDC RESIDENCE LES PRADETS / SCI CARLINA

Publication

LOY COP AVRIL 88

ADM OCT 88 NOTE GUILLOT

GP 88 1 PAN 121

D 89 143 NOTE ATIAS

Commentaire



5286
aaa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Une clause susceptible d'être déclarée non écrite si elle figure dans un règlement existant peut être insérée valablement par une décision de l'assemblée non contestée.

Décision CASS CIV 3 17/07/1991
antérieure CA PARIS 23 A 09/10/1989

Parties SDC 62 BD DE CLICHY / BOUCHER
Publication LOY COP OCT 91 GP 91 2 PAN 262
D 92 SOMM 138 NOTE GIVERDON JCP 92 II 83

> qu'en statuant ainsi alors que la stipulation critiquée avait été introduite dans le règlement de copropriété par une décision de l'assemblée générale, la Cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé si Mme B. était encore recevable à contester cette délibération, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

Ainsi se trouve validée une contribution forfaitaire dont l'existence dans le règlement de copropriété serait réputée non écrite ! C'est dire la force redoutable qu'accorde la Cour Suprême aux dispositions de l'art L. 42.

> On peut être partisan tout à la fois de l'effet radical de la notification du procès verbal aux défaillants et opposants et de la qualité de certaines clauses disciplinaires dans les règlements de copropriété et s'étonner néanmoins de la relative facilité avec laquelle une clause qui serait réputée non écrite dans un règlement de copropriété peut ainsi être introduite par une décision d'assemblée non contestée. La logique juridique élémentaire n'est-elle pas ainsi bafouée ?



5302

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
EXONÉRATION DE LA RESPONSABILITÉ ART 14
ATTEINTE AUX PRINCIPES GÉNÉRAUX DU DROIT (NON)



Décision CA PARIS 23 17/03/1995

Parties SDC 2 AV CAMOENS / FRIEDERICH
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire

On sait ainsi comment tenter de modifier un règlement de copropriété !



5476

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
DEGRÉ DE GRAVITE DE L'IRRÉGULARITÉ INOPÉRANT



Décision CA PARIS 19 30/11/1994

Parties SDC 28 RUE DES FAVORITES / GOURUT
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire

La Cour réaffirme vigoureusement une solution qui semblait battue en brèche depuis quelque temps. Elle insiste sur la portée absolument générale de l'article L. 42-2.



5760
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
ATTEINTE AUX DROITS FONDAMENTAUX INOPERANTE ACCÈS A L'IMMEUBLE



La décision de fermeture permanente de l'accès à l'immeuble, irrégulièrement prise à la majorité simple en cas d'exercice d'activités autorisées, est définitive et exécutoire faute de recours dans le délai légal.

Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 46 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE / LEVACHER

Publication LOY COP avril 2000 97

Commentaire

- > C'est un *considérant* incident de l'arrêt qui mérite l'attention.
- > M. Levacher exerce dans l'immeuble une activité professionnelle autorisée. L'assemblée générale du 15 juin 1995 a décidé la fermeture permanente de la porte sur rue équipée d'un digicode. La décision exigeait l'unanimité, en vertu de l'art. L 26-2 (le digicode n'est pas un dispositif d'ouverture à distance). Elle a été prise à la majorité de l'article L 24. Conformément à une jurisprudence constante, la Cour, tout en relevant son irrégularité manifeste, la déclare exécutoire et définitive faute de contestation dans le délai.
- > Les partisans de la fixation rapide et définitive des décisions, dont nous sommes, doivent s'interroger en présence d'une telle situation, alors qu'un copropriétaire non convoqué peut contester pendant des années une assemblée dont le procès verbal lui a été régulièrement notifié. Le déséquilibre des solutions est intolérable. Quid de la position d'un locataire en l'absence de réaction de son bailleur dans un tel cas ?
- > Il est nécessaire d'atténuer la rigueur de la solution lorsque la décision a été prise d'une manière tellement irrégulière que l'on songe à son inexistence. Cette nécessité s'impose a fortiori lorsque la décision affecte un droit fondamental du copropriétaire.
- > Il est nécessaire également de créer pour de telles contestations une procédure de contestation plus légère et plus rapide, et de conférer un caractère suspensif à ce genre de contestation, justifiée par l'irrégularité manifeste de la décision. Les pouvoirs du juge des référés demeurent incertains dans un tel cas.



5811

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
INSERTION D'UNE CLAUSE CONTESTABLE DANS LE RÈGLEMENT (NON)



La déchéance édictée par l'art. L 42 al 2 est inopposable à l'action en nullité d'une décision de l'assemblée insérant dans le règlement une clause susceptible d'être réputée non écrite.

Décision CASS CIV 3 27/09/2000 Cassation

Parties SDC RÉSIDENCE LE VAL TIARE / SCI SOCAR
Publication DPGI Bull. 305

[En l'espèce il résultait des dispositions du règlement de copropriété initial que certains lots pour lesquels l'ascenseur ne présentait aucune utilité était affectés d'une contribution aux charges le concernant. A l'occasion d'une division de l'un de ces lots, la modification de la répartition des charges imposée par cette opération a maintenu cette anomalie par décision de l'assemblée statuant sur l'approbation de la nouvelle répartition.]

Note : l'arrêt sera reproduit.

Commentaire

> L'arrêt ainsi rendu par la Cour de Cassation met à néant la solution illogique qui consistait à déclarer non écrites certaines clauses du règlement de copropriété, considérées, généralement à tort, comme contraires à l'ordre public de la copropriété, tout en admettant que ces mêmes clauses pouvaient y être introduites par une décision d'assemblée non contestée. Nous avons contesté cette position à l'occasion de l'arrêt du 17 juillet 1991 (SDC 62 Bd de Clichy).

> La question est ici posée dans des circonstances de fait particulières et à l'occasion d'une opération de division de lot qui exigeait l'approbation de la nouvelle répartition des charges par l'assemblée. Celle ci a maintenu une répartition figurant dans le règlement d'origine alors qu'elle était contraire aux dispositions de l'article L 10. Il ne semble pas que ces éléments particuliers puissent affecter le principe nouveau posé par la Cour de Cassation : il n'est pas possible pour l'assemblée d'insérer une clause contestable dans le règlement de copropriété.

> Pour ce faire la Cour de Cassation a utilisé un artifice : Elle écarte l'effet radical de l'expiration du délai de contestation de la décision dans une telle hypothèse. C'est la première brèche ouverte dans la muraille que constituait jusqu'à présent ce texte. Il serait sans doute préférable de justifier autrement la solution logique ainsi apportée à ce problème mais la Cour était liée par sa saisine.

> En l'état, c'est au prix d'une nouvelle zone d'incertitude que cette contradiction est levée. On peut aussi songer à l'imprescriptibilité de cette action !

5973
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
CONTRARIÉTÉ AVEC L'ORDRE PUBLIC INOPERANTE



Une clause susceptible d'être déclarée non écrite si elle figure dans un règlement existant peut être insérée valablement par une décision de l'assemblée non contestée

Décision CA AIX 4 23/03/2000

Parties SDC PALAIS VICHY / DURAND

Publication D 2001 somm 349 note Atias

Commentaire

> Cette décision est dans la ligne d'une jurisprudence traditionnelle accordant un effet de couperet au délai prévu par l'article L. 42 al 2. Un arrêt postérieur de la Cour de Cassation (Cass civ 3 27/09/2000) a réduit à néant ce courant prétorien en ce qui concerne les clauses réputées non écrites qui serait ainsi introduites dans le règlement de copropriété.

> Malgré l'intérêt que l'on porte aux effets de l'absence de contestation des décisions de l'assemblée dans le délai, il est évident qu'il était difficile d'admettre l'insertion au moyen de cette astuce de clauses visées par l'ordre public.

5974
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



Une clause susceptible d'être déclarée non écrite si elle figure dans un règlement existant peut être insérée valablement par une décision de l'assemblée non contestée

Décision CA AIX 4 23/03/2000

Parties SDC PALAIS VICHY / DURAND

Publication D 2001 somm 349 note Atias

Commentaire

> Cette décision est dans la ligne d'une jurisprudence traditionnelle accordant un effet de couperet au délai prévu par l'article L. 42 al 2. Un arrêt postérieur de la Cour de Cassation (Cass civ 3 27/09/2000) a réduit à néant ce courant prétorien en ce qui concerne les clauses réputées non écrites qui serait ainsi introduites dans le règlement de copropriété.

> Malgré l'intérêt que l'on porte aux effets de l'absence de contestation des décisions de l'assemblée dans le délai, il est évident qu'il était difficile d'admettre l'insertion au moyen de cette astuce de clauses visées par l'ordre public.



736

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
OPPOSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	27/04/1988
antérieure	TI CANNES	15/05/1986

Parties	SDC RESIDENCE LE MURCIA / MARTINET
Publication	RL 88 280 ADM DEC 88

Qu'ayant constaté que la décision de l'assemblée générale du 17 Décembre 1983 approuvant les comptes de la copropriété n'avait pas été attaquée par M. Martinet, le jugement retient ... bon droit que cette décision s'impose ... lui...

Commentaire



2235
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
VALIDITÉ (OUI)



Le défaut de notification des décisions aux opposants et défaillants n'affecte pas la validité de ces décisions.

Décision	CASS CIV 3	07/02/1990
antérieure	T I PANTIN	13/05/1987

Parties	CT HOCHÉ IMMOBILIER / MARABUTO	
Publication	RL 90 280	LOY COP AVRIL 90
	ADM NOV 90 SOMM NOTE GUILLOT	

que l'absence de notification aux copropriétaires opposants ou défaillants des décisions de l'assemblée générale n'entraînant pas la nullité desdites délibérations ...

Commentaire



5715

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
VALIDITÉ (OUI) DÉFAILLANTS ET OPPOSANTS CONTESTATION POSSIBLE (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI) A COMPTER DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE



Une décision non notifiée aux opposants et défallants est valable, mais ils peuvent la contester pendant le délai de prescription décennale (art L 42 1) courant du jour de l'assemblée.

Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 1 PLACE D'IEANA / HUET

Publication LOY COP avril 2000 96

AJDI 2000 259

[L'assemblée générale du 28 juin 1986 a augmenté les charges d'ascenseur du lot exploité en cabinet médical par le père, décédé depuis lors, de M. Bernard Huet, à l'unanimité des présents. Le procès verbal de l'assemblée n'a pas été notifié à l'intéressé Aucun recours n'a finalement été exercé contre cette décision et M. Bernard Huet a assigné le 25 septembre 1996 pour obtenir le retour à la répartition d'origine]

Considérant qu'une telle décision, même prise irrégulièrement, non seulement a une existence juridique, mais encore est susceptible d'acquiescer un caractère définitif.

Considérant qu'en l'espèce les délais de tout recours contre la décision sont expirés;

Considérant en effet qu'il n'est pas justifié que le procès verbal de la réunion du 26 juin 1986 ait jamais été notifié à M. Bernard Huet ni à son père décédé; qu'ainsi le délai de deux mois imparti par l'article L 42 2 n'a pas couru à leur égard; que s'y est donc trouvé substitué le délai de prescription de dix ans prévu par l'alinéa 1 du même article pour les actions personnelles nées de la loi du 10 juillet 1965; que ce délai de prescription a commencé à courir le jour de la décision faisant grief, d'où est née l'action; qu'il est désormais expiré et l'était déjà à la date de l'assignation délivrée par M. Huet le 25 septembre 1996; que M. Bernard Huet, qui n'a pas exercé de recours contre la décision du 26 juin 1986 ne prétend d'ailleurs pas vouloir le faire

Considérant que M. Huet soutient que le délai de prescription de dix ans ne pouvait s'appliquer faute pour son père et pour lui même d'avoir eu connaissance de la décision

Considérant que c'est précisément parce qu'il ne leur avait pas été donné connaissance de la décision que le délai de prescription de dix ans a pu courir puisque dans le cas contraire c'est le délai de deux mois qui serait appliqué.

Commentaire

> La Cour, constatant le défaut de notification du procès verbal, en déduit la validité et l'opposabilité de la décision mais rappelle la subsistance, au lieu et place du délai de contestation de deux mois, d'un délai de contestation soumis à la prescription décennale établie par l'article L 42 al 1..

6361
aaa

COPRO

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT ET DES SCRUTATEURS
VOTES DISTINCTS POUR CHAQUE POSTE (PRÉSIDENT ET SCRUTATEURS)
NÉCESSITÉ (NON) VOTE UNIQUE (OUI)



L'assemblée peut, par un vote unique, désigner le président et les scrutateurs

Décision

CASS CIV 3

10/12/2003

Cassation

Parties

SDC 6 RUE DE L'EST / ROBIN BOCCARA

Publication

Commentaire

La Cour de cassation prend ainsi à contre-pied de la 23e chambre de la Cour d'appel de Paris qui a adopté le 5 juin 2003 une position contraire.

Il faut rappeler que la solution est particulièrement importante en ce qui concerne la désignation du président. L'annulation de cette désignation entraîne l'annulation de l'assemblée et il a été jugé que l'action en nullité peut être engagée après expiration du délai préfix prévu par l'article L. 42 alinéa 2.

Dans la pratique la solution admettant un vote unique est admissible quand le nombre des candidats est identique à celui des postes à pourvoir. Une difficulté ne saurait donc se présenter qu'en d'élimination d'un candidat du fait du vote unique.



6362
aaa

COPRO

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT ET DES SCRUTATEURS
VOTES DISTINCTS POUR CHAQUE POSTE (PRÉSIDENT ET SCRUTATEURS)
NÉCESSITÉ (OUI) VOTE UNIQUE (NON)



L'assemblée ne peut pas, par un vote unique, désigner son président et les scrutateurs

Décision CA PARIS 23 B 05/06/2003

Parties SDC 11 RUE RAMBUTEAU / MENDEZ
Publication AJDI 2003 771 RL 2003 619

Commentaire

La Cour de cassation a adopté la solution contraire par arrêt du 10/12/2003



4890

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
EFFICACITÉ SOUMISE A UNE CONDITION SUSPENSIVE
EXÉCUTION SUSPENDUE JUSQU'À RÉALISATION DE LA CONDITION
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision CASS CIV 3 04/11/1993
antérieure CA PARIS 7 19/04/1991

Parties SDC 166 BD VOLTAIRE / MGE
Publication LOY COP MARS 94
RDI 94 102

Commentaire



146
*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INEXISTENCE D'UNE DÉCISION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE NON RECUEILLIE



Décision CA PARIS 23 26/01/1988

Parties SDC 31 RUE DE BAGNOLET / REYT
Publication Inédit

Le procès verbal mentionne que la décision a été prise ... la majorité de 303/799 ! La Cour en déduit que la décision est inexistente et que l'action n'est pas une action en contestation d'assemblée.

Commentaire



1434

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INEXISTENCE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE RÉPARTITION DES FRAIS D'UNE AMÉLIORATION
RATIFICATION PAR APPROBATION DES COMPTES (NON)



Décision CA PARIS 23 A 02/12/1986

Parties SDC 39 BD DE MONTMORENCY / RENARD

Publication GP 88 1 125 NOTE MORAND

Aucune répartition des travaux qualifiés d'amélioration par la Cour d'appel n'a été décidée par le SCP qui les considérait comme travaux d'entretien. La Cour d'appel juge que l'approbation des comptes ne peut couvrir le vice. Nous pensons que, seule, la théorie de l'inexistence peut justifier la décision qui n'y fait aucune référence.

Commentaire



3677
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INEXISTENCE D'UNE DÉCISION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE NON RECUEILLIE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE INEXISTENCE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	11/10/1991
postérieure	CASS CIV 3	11/05/1994
Parties	SDC 138 RUE DU TEMPLE / KAPTUR	
Publication	LOY COP DEC 91	

Commentaire

Cette décision relance la controverse, la jurisprudence dominante admettant la validité d'une décision irrégulièrement prise à défaut de contestation. La prudence commande donc de contester dans le délai prévu par l'art L 42 de telles décisions. Contra CA Paris 23 A 25/06/91 qui valide la décision irrégulière non contestée.



3775

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INEXISTENCE D'UNE DÉCISION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE NON RECUEILLIE
DÉFAUT DE CONTESTATION * VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	25/06/1991
postérieure	CASS CIV 3	04/11/1993
Parties	SDC 20 RUE JOUVENET / MEILLAUD	
Publication		LOY COP OCT 91

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INEXISTENCE D'UNE DÉCISION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE NON RECUEILLIE



Décision CA PARIS 23 A 10/12/1991

Parties SDC 7 RUE CARDUCCI / FRANCOIS
Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION VALIDITÉ DE LA DÉCISION



Décision CASS CIV 3 16/07/1987

Parties SCHNEIDER / LE LIVRE FONCIER
Publication Inédit

Commentaire



440

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION VALIDITÉ DE LA DÉCISION
MODIFICATION DES CHARGES MAJORITÉ ART 24 VALIDITÉ



Décision CA LYON 1 10/07/1980

Parties SCI / PREFET DE LA LOIRE

Publication Inédit ANN LOY FEV 82

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION VALIDITÉ DE LA DÉCISION



Décision CA LYON 30/09/1980

Parties SDC RESIDENCE LA FONTAINE / LUCAS
Publication Inédit RL 81 495 SOMM

Commentaire



922

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
RECOURS D'UN COPROPRIÉTAIRE AYANT VOTE POUR (NON)
VALIDITÉ A DÉFAUT D'AUTRES RECOURS



Décision CASS CIV 3 16/02/1977

Parties RIBADEAU DUMAS / GILLY

Publication RL 77 361 GP 77 1 SOMM 169

Commentaire



1589

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION * VALIDITÉ DE LA DÉCISION
DÉCISION CONFIRMANT UNE DÉCISION ANTÉRIEURE VALIDE



Décision CASS CIV 3 19/06/1973

Parties SDC RESIDENCE L'HERMITAGE / VAN BECELAERE
Publication RL 74 37 SOMM AJPI 73 1171 NOTE BOUYEURE

qu'ayant constaté que Mme V. n'avait formé aucun recours contre la D2cision du 28/02/68 c'est ... bon droit que la Cour d'appel l'a déclarée non fon-dée en sa demande en annulation de la décision du 16/12/69

Commentaire

L'intérêt particulier de cette décision vient du fait qu'il s'agissait d'un recours engagée dans le délai requis, contre une décision maintenant une décision antérieure non contestée. On pouvait envisager en effet la remise en question intégrale de la première décision.



1620

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION * VALIDITÉ DE LA DÉCISION
RÉPARTITION DU COÛT DE CONSTRUCTION DE L'ASCENSEUR



Décision	CASS CIV 3	12/10/1988
antérieure	CA PARIS	18/12/1986

Parties	COLIN / RICHE
Publication	RL 89 275

L'échelle de répartition du coût de construction était en fait une échelle de coût d'exploitation. La décision n'ayant pas été contestée ...l'époque de la construction, un nouvel utilisateur n'est pas recevable... la contester ultérieurement.

Commentaire



1638

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION * VALIDITÉ DE LA DÉCISION
RÉPARTITION DES CHARGES * APPLICATION (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 21/06/1989

Parties SDC 14 RUE MASPERO / DALBOS

Publication LOY COP AOUT 89

Commentaire



2543

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION * VALIDITÉ DE LA DÉCISION



Décision CA REIMS AUD SOLENN 29/04/1974
antérieure CASS CIV 3 09/01/1973

Parties SDC 74 AV ARISTIDE BRIAND / NOVION
Publication GP 74 2 861 NOTE MORAND RTDC 75 346

qu'il y a même lieu de préciser que les dispositions [de l'art L 42] sont applicables ... toutes les décisions prises par la dite assemblée générale, même si elles sont irrégulières; [..]; qu'il n'est fait aucune distinction ni quant ... la régularité ou l'irrégularité de la décision, ni quant aux actions qui ont pour objet de contester ...

Commentaire



3678
aa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
INEXISTENCE DE LA DÉCISION CONTESTATION INUTILE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE NON RECUEILLIE



Décision	CA PARIS 23 B	11/10/1991
postérieure	CASS CIV 3	11/05/1994
Parties	SDC 138 RUE DU TEMPLE / KAPTUR	
Publication	LOY COP DE C91	

Commentaire

Cette décision relance la controverse, la jurisprudence dominante admettant la validité d'une décision irrégulièrement prise à défaut de contestation. La prudence commande donc de contester dans le délai prévu par l'art L 42 de telles décisions.



3764

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION * VALIDITÉ DE LA DÉCISION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE NON RECUEILLIE



Décision	CA PARIS 23 A	25/06/1991
postérieure	CASS CIV 3	04/11/1993
Parties	SDC 20 RUE JOUVENET / MEILLAUD	
Publication		LOY COP OCT 91

Commentaire



3777

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ MANIFESTE D'UNE DÉCISION
DÉFAUT DE CONTESTATION INOPÉRANT * VALIDITÉ (NON)
COUPURE DU CHAUFFAGE EN CAS D'IMPAYÉS SUR CHARGES

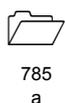


Décision	CA VERSAILLES 1 1	16/05/1991
antérieure	TGI PONTOISE 1 A	03/09/1990

Parties	SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / GUEYE
Publication	ADM NOV 91 93

Commentaire

Toute décision, même irrégulière de l'assemblée est validée par l'absence de contestation dans le délai légal. D'un autre côté toute disposition du RC contraire à l'ordre public peut être annulée à tout moment. L'exception non adimpleti n'est pas à notre connaissance contraire à l'ordre public.



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
VALIDITÉ SOUS RÉSERVE DES DROITS ACQUIS



Décision TGI CRETEIL 27/05/1987

Parties SDC 24 RUE PIERRE LESCOT / ZINI
Publication GP 87 2 657 ANN LOY 88 783
ADM JANV 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

La difficulté en ce domaine réside précisément dans la définition du droit acquis. La décision rectificative peut elle être déclarée valable et seulement inopposable au bénéficiaire d'un droit acquis ?



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
VALIDITÉ SOUS RÉSERVE DES DROITS ACQUIS



Décision CASS CIV 3 02/07/1986

Parties /
Publication ANN LOY 88 783

Commentaire



1177

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
CHARGE INITIALEMENT REPARTIE
IMPUTATION ULTÉRIEURE A UN SEUL COPROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 23 08/07/1986

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1338
a

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
REVIREMENT ANTÉRIEUR A EXPIRATION DU DÉLAI ART 42
DROITS ACQUIS (NON) REMISE EN CAUSE POSSIBLE



Décision TGI NICE 4 30/06/1988

Parties SDC RESIDENCE LE CHEVERNY / KARSENTY

Publication IRC 89 125

L'autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes suivie du refus d'une nouvelle assemblée ne constituent pas une atteinte ... un droit acquis si la décision de refus est antérieure ... l'expiration du délai de contestation de la première assemblée.

Commentaire



2106

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
DÉCISION INITIALE NÉCESSITANT L'UNANIMITÉ
NÉCESSITÉ D'UNE NOUVELLE DÉCISION UNANIME

**Décision**

TGI BREST

20/02/1973

Parties SDC 33 AV CLEMENCEAU / ROUDAUT

Publication RL 74 278 NOTE VIATTE

AJPI 74 207 NOTE BOUYEURE

Commentaire

Solution parfaitement normale mais il faut bien préciser que la décision initiale doit nécessiter l'unanimité. Si la décision a recueilli l'unanimité, sans la nécessiter, la solution nous paraît différente. Avis identique de Me Bouyeure.



2279

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
ABANDON D'UNE PROCÉDURE ENGAGÉE POSSIBILITÉ (OUI)
POSSIBILITÉ D'ACTION INDIVIDUELLE



Décision CA PARIS 23 A 21/02/1990

Parties SDC 24 RUE DE CHAZELLES / STE KENDO

Publication LOY COP MAI 90

La décision d'abandonner une procédure engagée peut être prise si ce n'est pas en reconnaissance de l'intérêt collectif ou par des manoeuvres frauduleuses, la décision d'origine n'ayant pu conférer de droits acquis.

Commentaire

La décision de première instance était défavorable au syndicat. La constitution de droits acquis pourrait résulter de l'interruption de prescription pouvant bénéficier aux copropriétaires.



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE



Décision CA PARIS 23 A 26/05/1982

Parties BIALKIEWIZ / CHARLIAC

Publication GP 82 2 SOMM 302 D 82 IR 441 NOTE GIVERDON

Commentaire



4580

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
PRÉCISIONS COMPLÉTANT UNE PRÉCÉDENTE DÉCISION
RESPECT DES DROITS ACQUIS (OUI) VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23	19/01/1993
antérieure	TGI PARIS 8	01/02/1991
Parties	SDC 19 RUE DU COLISEE / DERODE	
Publication	D 93 IR 114	LOY COP MAI 93 ADM NOV 93 60

qu'il ne saurait être contesté que dans ses attributions souveraines d'organe délibérant, l'assemblée générale n'est pas liée définitivement et de manière irrévocable par les décisions qu'elle a prises ; qu'elle conserve la faculté [..]; qu'il en est ainsi a fortiori lorsque la nouvelle résolution n'a pour objet que de préciser et compléter ...

Commentaire

La décision complétait les modalités de mise en oeuvre d'une autorisation de travaux précédemment donnée à un copropriétaire.



4728
**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE



Décision

TGI PARIS

04/06/1976

Parties /

Publication

D 76 IR 308

Commentaire



4729

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE



Décision

TGI BAYONNE

02/02/1970

Parties

/

Publication

D 70 SOMM 129

JCP 70 II 16295 NOTE B R

Commentaire



4762

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
VALIDITÉ SOUS RÉSERVE DES DROITS ACQUIS
AUTORISATION D'ESTER



Décision

CA PARIS 23

31/03/1993

Parties

SDC 1 RUE DES RECULETTES / ETIENNE

Publication

LOY COP AOUT 93

Commentaire



4783

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
DEMANDE D'AUTORISATION DISTINCTE DE LA PRÉCÉDENTE
DEMANDES INDÉPENDANTES * MODIFICATION (NON)



Décision

CASS CIV 3 17/03/1993

antérieure

CA PARIS 23 A 10/06/1991

Parties

SDC 32 RUE ST GUILLAUME / MOSKOVIC

Publication

RDI 93 263

Commentaire

La première demande visait l'autorisation de créer une baie, la seconde l'autorisation de percer une dalle. Bien qu'il s'agisse d'un complément d'aménagement du même lot, les deux demandes sont indépendantes.



5815

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
OPPOSABILITÉ DES DROITS ACQUIS (OUI)
RETRAIT d'UNE AUTORISATION ACCORDÉE POSSIBILITÉ (NON)



L'assemblée ne peut revenir sur une autorisation accordée à un copropriétaire par une précédente décision sans préjudicier à ses droits acquis

Décision CA PARIS 23 A 27/03/1985

postérieure CASS CIV 3 28/01/1987 Rejet

Parties SDC 8 Avenue GEORGE-V / MERCANTE

Publication

Commentaire



5816

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UNE DÉCISION ANTÉRIEURE
OPPOSABILITÉ DES DROITS ACQUIS (OUI)
RETRAIT D'UNE AUTORISATION ACCORDÉE POSSIBILITÉ (NON)



L'assemblée ne peut revenir sur une autorisation accordée à un copropriétaire par une précédente décision sans préjudicier à ses droits acquis

Décision	CASS CIV 3	28/01/1987	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 A	27/03/1985	

Parties	SDC 8 Avenue GEORGE-V / MERCANTE
Publication	Loy cop mars 1987 102

Commentaire



5083

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NÉCESSITÉ D'UN DÉBAT PRÉALABLE AU VOTE (NON)
DÉLIBÉRATION DU COPROPRIÉTAIRE AVEC LUI MÊME
SUFFISANCE (OUI)



Décision CA PARIS 23 16/02/1994

Parties SDC 54 RUE DE BUZENVAL / GODARD

Publication LOY COP AOUT 94

Commentaire

Le débat préalable est caractéristique de la prise de décision collective mais il suffit pour la validité de la décision que soit réservée la possibilité de ce débat. Les copropriétaires peuvent y renoncer.



34
*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULABLE
DEMANDE EN NULLITÉ PAR CONCLUSIONS
NOUVELLE ASSIGNATION NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/07/1986

Parties SDC 26 RUE CHAUDRON / DINDINAUD
Publication Inédit

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULABLE
VALIDITÉ (OUI)
DÉFAUT D'INTÉRÊT DE LA DEMANDE EN NULLITÉ INITIALE



Décision CASS CIV 3 06/12/1983

Parties /
Publication ADM OCT 84 42

Commentaire



DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULABLE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 13/05/1991

Parties SDC 12 RUE DE LA PIERRE LEVEE / ZAOUI
Publication JURISDATA 021883

Commentaire



4058
**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULABLE
VALIDITÉ (OUI) ANTÉRIEURE A L'ANNULATION
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Une décision d'assemblée annulable peut faire l'objet d'une réitération pour régularisation avant même son annulation par décision judiciaire, sous réserve éventuelle des droits acquis

Décision

antérieure

CA VERSAILLES 1 1	25/05/1992
TGI NANTERRE 1 B	23/11/1990

Parties

SDC 82 RUE DU CHATEAU / CHEVAL

Publication

ADM NOV 92

Commentaire

La solution n'est pas douteuse. Encore faut il bien entendu que la rei-tération elle même ne puisse être attaquée.



4059

**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULABLE
VALIDITÉ (OUI) SOUS RÉSERVE DES DROITS ACQUIS
IMPOSSIBILITÉ SI DÉCISION D'ANNULATION EXÉCUTÉE



Une décision d'assemblée annulable peut faire l'objet d'une réitération pour régularisation avant même son annulation par décision judiciaire, sous réserve éventuelle des droits acquis

Décision

antérieure

CA VERSAILLES 1 1 25/05/1992

TGI NANTERRE 1 B 23/11/1990

Parties

SDC 82 RUE DU CHATEAU / CHEVAL

Publication

ADM NOV 92

Commentaire



5762
a

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULABLE
VALIDITÉ (OUI)
RATIFICATION GLOBALE DES DÉCISIONS DE PLUSIEURS ASSEMBLÉES



Une assemblée générale peut ratifier globalement toutes les décisions prises au cours de trois assemblées précédentes dont la validité a été attaquée.

Décision CA PARIS 23 B 02/12/1999

Parties SDC 16 RUE BAUDELIQUE / ABAAB

Publication LOY COP avril 2000 99

[En raison de l'absence de vote sur le compte séparé et de la nullité du mandat du syndic qui en est la suite, les assemblées du 30 mars 1995, 29 juin 1995 et 28 mars 1996 ont été attaquées et se trouvaient annulables. L'assemblée du 12 mars 1997 a délibéré sur le compte séparé et ratifié globalement les décisions prises lors des assemblées précédentes].

Considérant que les époux Abaab soutiennent que ladite assemblée était tenue de délibérer point par point sur les décisions qu'elle désirait voir adoptées mais ne pouvait les ratifier;

Mais considérant qu'une assemblée générale peut ratifier des décisions antérieures annulées pour diverses raisons et que le simple vote de la ratification implique l'examen des diverses résolutions une à une;

Considérant qu'en conséquence l'ensemble des décisions prises par les assemblées générales des 30 mars 1995, 29 juin 1995 et 28 mars 1996 ont été votées valablement par l'assemblée générale du 12 mars 1997

Commentaire

> Sur le plan de la terminologie il y a confusion entre réitération d'une décision et ratification d'une action. En l'espèce l'assemblée a réitéré les décisions prises lors d'assemblées précédentes. Ce faisant elle a pu ratifier la gestion de fait du syndic pendant cette période. Il n'en reste pas moins qu'il convient de distinguer soigneusement les deux manifestations de la volonté collective.

> Nous ne critiquerons pas l'approbation par la Cour d'une *ratification* globale mais on peut craindre une appréciation différente de la Cour de Cassation en cas de pourvoi. En présence d'une situation déjà difficile, il eût été prudent de suivre les recommandations de la Commission de la copropriété et les injonctions de la Haute Juridiction, même si on n'approuve pas toujours leur caractère excessif.

> L'argument soulevé par les époux Abaab montre que les plaideurs impénitents usent malicieusement de toute argumentation apparaissant *sur le marché*.

> Bilan pratique : cinq années de gestion perturbée pour un motif futile, et ce n'est peut être pas fini !

> On ne sait pas comment l'assemblée au cours de laquelle est intervenue la ratification a été convoquée.



5763
a

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULABLE
RATIFICATION GLOBALE DES DÉCISIONS DE PLUSIEURS ASSEMBLÉES
PRÉSUMPTION D'EXAMEN SÉPARÉ DE CHAQUE DÉCISION RATIFIÉE (OUI)



Une assemblée générale peut ratifier globalement toutes les décisions prises au cours de trois assemblées précédentes dont la validité a été attaquée.

Décision CA PARIS 23 B 02/12/1999

Parties SDC 16 RUE BAUDELIQUE / ABAAB

Publication LOY COP avril 2000 99

[En raison de l'absence de vote sur le compte séparé et de la nullité du mandat du syndic qui en est la suite, les assemblées du 30 mars 1995, 29 juin 1995 et 28 mars 1996 ont été attaquées et se trouvaient annulables. L'assemblée du 12 mars 1997 a délibéré sur le compte séparé et ratifié globalement les décisions prises lors des assemblées précédentes].

Considérant que les époux Abaab soutiennent que ladite assemblée était tenue de délibérer point par point sur les décisions qu'elle désirait voir adoptées mais ne pouvait les ratifier;

Mais considérant qu'une assemblée générale peut ratifier des décisions antérieures annulées pour diverses raisons et que le simple vote de la ratification implique l'examen des diverses résolutions une à une;

Considérant qu'en conséquence l'ensemble des décisions prises par les assemblées générales des 30 mars 1995, 29 juin 1995 et 28 mars 1996 ont été votées valablement par l'assemblée générale du 12 mars 1997

Commentaire

> Sur le plan de la terminologie il y a confusion entre réitération d'une décision et ratification d'une action. En l'espèce l'assemblée a réitéré les décisions prises lors d'assemblées précédentes. Ce faisant elle a pu ratifier la gestion de fait du syndic pendant cette période. Il n'en reste pas moins qu'il convient de distinguer soigneusement les deux manifestations de la volonté collective.

> Nous ne critiquerons pas l'approbation par la Cour d'une *ratification* globale mais on peut craindre une appréciation différente de la Cour de Cassation en cas de pourvoi. En présence d'une situation déjà difficile, il eût été prudent de suivre les recommandations de la Commission de la copropriété et les injonctions de la Haute Juridiction, même si on n'approuve pas toujours leur caractère excessif.

> L'argument soulevé par les époux Abaab montre que les plaideurs impénitents usent malicieusement de toute argumentation apparaissant *sur le marché*.

> Bilan pratique : cinq années de gestion perturbée pour un motif futile, et ce n'est peut être pas fini !

> On ne sait pas comment l'assemblée au cours de laquelle est intervenue la ratification a été convoquée.



35
**

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	09/07/1986
antérieure	CA BORDEAUX	28/03/1985

Parties	LOUIS / BACQUE-CAILLAVA	
Publication	Inédit	GP 86 1 PAN 23

Commentaire



36

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/05/1983
antérieure CA AIX EN PROVENCE 19/05/1981

Parties SDC 13 RUE DE TOLBIAC / DYRBA
Publication Inédit GP 86 2 PAN 201

qu'en statuant ainsi alors que l'annulation judiciaire d'une première délibération n'interdit pas à l'assemblée générale d'en prendre régulièrement une seconde, la Cour d'Appel a violé

Commentaire

La solution est classique mais encore faut il qu'il s'agisse d'un vice régularisable. La seconde décision n'est d'ailleurs pas une régularisation de la première mais une nouvelle décision prise, cette fois, dans des conditions régulières.



37

*

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23	26/01/1977
antérieure	TGI PARIS 8	16/05/1975

Parties	/
Publication	Inédit

Commentaire



38

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI MARSEILLE 04/03/1969

Parties /

Publication Inédit D 80 IR 27

Commentaire



256
aaa

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULÉE
VALIDITÉ (OUI)
DÉFAUT D'INTÉRÊT DE LA DEMANDE EN NULLITÉ INITIALE



Décision CA PARIS 23 A 29/04/1987

Parties SDC 39 bis RUE MOLITOR / COULLET

Publication GP 08/10/1987 note Morand ADM MAR 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



1864

DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

12/04/1972

Parties

/

Publication

JCP 72 II 17119 NOTE GUILLOT

Commentaire

5975
a**DÉCISION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉITÉRATION D'UNE DÉCISION ANNULÉE
POSSIBILITÉ (OUI) EN FONCTION DE LA CAUSE DE NULLITÉ**

Une décision d'assemblée judiciairement annulée peut être réitérée si la nullité résulte d'une irrégularité de sa procédure d'élaboration sans tenir à un défaut ou un excès de pouvoir, ou un abus de majorité.

Décision CASS CIV 3 20/12/2000

Parties SDC 9 / 11 COUR DEBILLE / STE SOGEREX

Publication

Commentaire

> La possibilité de réitérer une décision annulée n'a jamais été contestée dans son principe. Elle est toutefois limitée aux cas dans lesquelles c'est la procédure d'élaboration de la décision qui a été mise en cause, et non son contenu ou le pouvoir de la prendre.

> L'approbation des comptes peut être annulée parce ce que les documents annexes n'avaient pas été joints à la convocation. Sur une nouvelle convocation régulière, l'assemblée peut prendre une nouvelle décision.

> Elle peut être annulée parce qu'elle comporterait, pour une somme importante, une pénalité mise à la charge d'un copropriétaire sans justification. Dans ce cas, le syndicat ne peut valablement prendre à nouveau une décision identique.



DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)

5174
**



Décision

TGI PARIS

04/03/1976

Parties /

Publication

D 76 IR 305

Commentaire



DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
CONSULTATION ÉCRITE
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 19/12/1975

Parties /
Publication D 76 IR 308

Commentaire



2714

DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
CONSULTATION ÉCRITE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 7

28/02/1972

Parties SDC 5 RUE PERRAULT / STE FLORIDA COUTURE
Publication ADM JUIL 72

Commentaire



3175

DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
CONSULTATION ÉCRITE
VALIDITÉ (NON)**Décision**

CA AIX

21/10/1975

Parties SDC RESIDENCE LE ST JACQUES / CUMERO

Publication AJPI 76 798 NOTE BOUYEURE

que, saisi d'une demande [...],A., dont il convient de souligner qu'il est un syndic professionnel devant non pas solliciter les autorisations écrites des copropriétaires, lesquelles sont sans valeur, mais convoquer le syndicat en assemblée générale ...

Commentaire

La consultation écrite, qui élimine le débat contradictoire, mécanisme essentiel d'élaboration de la volonté collective, n'est pas admise en matière de copropriété.



3176

DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
CONSULTATION ÉCRITE
VALIDITÉ (NON)
MANDATS ÉCRITS D'AGIR EN JUSTICE



Décision CASS CIV 3 14/05/1974
antérieure CA LYON 06/10/1972

Parties SDC GROUPE ESPACE / FALLONE
Publication GP 74 2 916 NOTE MORAND JCP 74 17995
AJPI 75 120 RTDC 75 346 NOTE GIVERDON

Commentaire

La consultation écrite est un mécanisme de décision non admis en matière de copropriété.



DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
CONSULTATION PAR CORRESPONDANCE
INEXISTENCE



Décision CASS CIV 3 14/05/1974

Parties /
Publication JCP 74 II 17795 NOTE GUILLOT

Commentaire



6225
aa

DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
CONVENTION SIGNÉE PAR TOUS LES COPROPRIÉTAIRES
DÉCISION D'ASSEMBLÉE (NON)
NÉCESSITÉ DU DÉBAT ET DU VOTE



La convention signée par tous les copropriétaires n'est pas une décision collective. Celle-ci ne peut résulter que d'une décision prise en assemblée générale, après débat et vote à l'unanimité.

Décision	CASS CIV 3	27/02/2002	Cassation
antérieure	CA RENNES	01/02/2001	

Parties GAILLARD / MONTAL

Publication

Une cour d'appel retient exactement qu'une convention signée par tous les copropriétaires d'un immeuble soumis au régime de la copropriété n'a pas valeur de décision d'assemblée générale de copropriétaires.

Commentaire

> La position de la Cour de cassation reste ferme sur ce point. Elle caractérise justement le particularisme de la décision collective dont l'élaboration exige un débat préalable et l'expression un scrutin. La signature par tous les copropriétaires d'une convention ne saurait donc se substituer à une décision prise à l'unanimité.

> D'une manière générale, on peut pourtant se demander si une telle convention doit être privée de tout effet. Dès lors qu'une assemblée générale convoquée pour régulariser une convention déjà signée par tous les copropriétaires, chacun d'eux conserve-t-il le droit discrétionnaire de voter contre la convention qu'il aurait approuvée dans un premier temps ? Ne doit-il pas justifier son revirement par la révélation, lors du débat préalable, d'un élément de décision qui lui aurait échappé dans sa réflexion solitaire ?

> La question mérite d'être approfondie, même si l'on approuve le principe de la position jurisprudentielle, dont le support légal est péremptoire. Les avis peuvent diverger selon qu'il s'agit d'une décision purement interne ou au contraire d'une convention avec un tiers.



1761

DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
ENSEMBLE D'ACCORDS ÉCRITS DES COPROPRIÉTAIRES
DÉCISION INEXISTANTE
ACCORD DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES INDIFFÉRENT



Décision CASS CIV 3 22/05/1973
antérieure CA MONTPELLIER 22/12/1971

Parties SALA / ROUSSET
Publication GP 73 2 929 NOTE MORAND RL 73 402 SOMM

c'est ... bon droit que la Cour d'Appel a décidé que les autorisations délivrées par écrit ... Sala par les copropriétaires, en dehors de toute assemblée générale, ne sauraient être retenues.* A noter que la demande était formulée par l'ayant cause ... titre particulier d'une copropriétaire ayant donné son accord écrit.

Commentaire

Il semble qu'en l'espèce tous les copropriétaires avaient donné leur accord. La solution est donc particulièrement sévère et marque le souci de la Cour Suprême d'exiger pour toute décision collective la procédure spécifique de l'assemblée.



2005

DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
ENSEMBLE D'ACCORDS ÉCRITS DES COPROPRIÉTAIRES
DÉCISION INEXISTANTE
INOPPOSABILITÉ A L'AYANT DROIT D'UN SIGNATAIRE



Décision CASS CIV 3 22/05/1973
antérieure CA MONTPELLIER 22/12/1971

Parties SALA / ROUSSET
Publication GP 73 2 929 NOTE MORAND RL 73 402 SOMM

c'est ... bon droit que la Cour d'Appel a décidé que les autorisations délivrées par écrit ... Sala par les copropriétaires, en dehors de toute assemblée générale, ne sauraient être retenues .

Commentaire

La demande était formulée par l'ayant cause à titre particulier d'une copropriétaire ayant donné son accord écrit.



DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
PROTOCOLE ÉTABLI EN ASSEMBLÉE
ABSENCE DE DÉCISION COLLECTIVE



Décision CA PARIS 23 B 04/11/1988

Parties SDC 4 RUE MURILLO / PAGLIAI
Publication LOY COP JANV 89 D 88 IR 292

Commentaire



5173

DÉCISION COLLECTIVE (NOTION)
TRANSACTION SIGNÉE PAR LES COPROPRIÉTAIRES
APPROBATION PAR L'ASSEMBLÉE (DÉFAUT)
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT (NON)



Décision CA PARIS 23 A 21/02/1995

Parties SDC 9 RUE MORERE / QUINET
Publication RL 95 232 SOMM

Commentaire



4113

**

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASSEMBLÉE ---> ASSEMBLÉE RESTREINTE
ASSEMBLÉE D'ESCALIER SYNDICAT SECONDAIRE (NON)
INEXISTENCE SAUF DÉLÉGATION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Décision	CA PARIS 23 B	25/05/1990	
antérieure	TGI BOBIGNY 5	28/06/1988	
postérieure	CASS CIV 3	30/06/1992	Rejet
Parties	SDC RESIDENCE DE LA TOUR / GUILBARD		
Publication			ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire

En cas de vote réservé à certains copropriétaires seuls appelés à supporter une charge, ce vote ne peut s'exprimer que dans le cadre de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Une modification législative pourrait intervenir sur ce point, une assemblée restreinte ne pouvant prendre aucune décision préjudiciant aux autres copropriétaires.



4773
aa

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASSEMBLÉE ---> ASSEMBLÉE RESTREINTE D'UN BÂTIMENT
SYNDICAT SECONDAIRE EXISTENCE (NON)
AMÉLIORATION VALIDITÉ (NON)



Dans un groupe d'immeubles, en l'absence de syndicats secondaires, il ne peut exister d'assemblée restreinte des copropriétaires d'un bâtiment qui forment un groupe informel

Décision

antérieure

CASS CIV 3	30/06/1992
CA PARIS 23 B	25/05/1990

Parties

SDC RESIDENCE DE LA TOUR / GUILBARD

Publication

LOY COP OCT 92	ADM AVR 93 SOMM NOTE GUILLOT
RL 93 163	RDI 92 372

Commentaire

L'autorisation donnée par le syndicat aux propriétaires d'un bâtiment d'en assurer la sécurité par un clavier code n'est pas une délégation de pouvoir car celle-ci ne peut viser que les décisions relevant de la majorité de l'art L. 24. Il s'agit d'une autorisation donnée à certains copropriétaires de réaliser une amélioration.



1806

*

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASSEMBLÉE ---> CONSEIL SYNDICAL
PRINCIPE DE TRAVAUX RÉGULIÈREMENT DÉCIDÉ
MISE EN CONCURRENCE COMPLÉMENTAIRE OUI



Décision

TGI NICE

26/06/1986

Parties

/

Publication

IRC AOUT 87 223

Cette technique d'élaboration des chantiers importants présente des a-vantages incontestables et doit être recommandée aux gestionnaires et aux syndicats de copropriétaires.

Commentaire



3065

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASSEMBLÉE ---> CONSEIL SYNDICAL
ÉTUDE DE TRAVAUX
MAJORITÉ ART 25 NÉCESSAIRE



Décision

TGI PARIS 8 1

09/01/1980

Parties

SDC RUE MORET / STE FRANCE NEGOCE IMMOBILIER

Publication

RL 80 543 SOMM

Commentaire



3150

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASSEMBLÉE ---> CONSEIL SYNDICAL
APPROBATION DES COMPTES
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

25/05/1976

Parties

SDC RESIDENCE BEAUSOLEIL / PERRET

Publication

RL 76 506

GP 76 2 SOMM 202

Commentaire



5792

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASSEMBLÉE ---> CONSEIL SYNDICAL
DÉLÉGATION POUR NÉCESSITÉS URGENTES
MONTANT COMPATIBLE AVEC L'ART D 21 VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997 Confirmation

Parties SDC 138 AV DU GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU

Publication LOY COP février 1998

Commentaire



5507

*

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
PORTÉE INTERPRÉTATION RESTRICTIVE
AUTORISATION (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	16/10/1991
antérieure	CA VERSAILLES 4	28/04/1989
Parties	SDC 64 RUE ROUGET DE L'ISLE / SCI RESIDENCE LES DEUX COMMUNES	
Publication	D 92 341 N. GIVERDON LECHARNY	LOY COP DEC 1991 491

Commentaire

> En l'espèce la décision indiquait que le conseil syndical, en accord, avec le syndic choisirait la marche à suivre entre un référé et une action au fond contre les promoteurs dans le cadre de la garantie décennale. La Cour de Cassation juge qu'il ne peut s'agir d'une autorisation accordée au syndic.

> La résolution n'est clairement ni une autorisation au syndic ni une délégation de pouvoir au conseil syndical mais elle manifeste suffisamment l'intention du syndicat d'engager une procédure relative à des défauts de construction, contre les constructeurs, dans le cadre de la garantie décennale.

> Elle n'exclut pas l'intervention du syndic par une délégation exclusive au conseil syndicale, exemple que l'on trouve parfois. Elle pouvait donc être considérée comme suffisante pour conférer au syndic les qualités et pouvoirs nécessaires, sans risque de préjudice pour les copropriétaires, seuls bénéficiaires de la mesure légale de protection.



4126

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLÉGATION AU CONSEIL SYNDICAL
AUTORISATION D'ESTER
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	17/04/1991
antérieure	CA PARIS 19 A	30/11/1988

Parties	SDC 7 RUE JEAN BONNEFOIX / WINTERHUR
Publication	GP 92 2 SOMM 15 NOTE SOULEAU

Commentaire



6107

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLÉGATION DE POUVOIR ASSEMBLÉE ---> CONSEIL SYNDICAL
ORGANISATION DE L'ACCÈS (ART L 26-1)
POSSIBILITÉ (NON) COMPÉTENCE EXCLUSIVE DE L'ASSEMBLÉE



L'assemblée générale décidant l'installation d'un dispositif de fermeture de l'immeuble ne peut déléguer au conseil syndical l'organisation de l'accès, qui ne relève pas de la majorité de l'article 24.

Décision	CASS CIV 3	19/11/1997	Cassation
antérieure	CA PARIS 19 B	18/10/1995	

Parties	SDC 10 RUE A STEVENS / GUILMARD
Publication	LOY COP février 1998 49

Commentaire

- > L'assemblée générale, lorsqu'elle décide l'installation d'un dispositif de contrôle d'accès à l'immeuble en vertu de l'article L 26-1, doit ensuite prendre, conformément à l'article L 26-2 la décision déterminant les périodes de fermeture de l'immeuble compatibles avec l'exercice des activités autorisées par le règlement de copropriété. L'arrêt précise qu'à défaut, la décision d'installation est régulière mais privée d'efficacité.
- > Les délégations de pouvoir au conseil syndical ne sont autorisées, il faut le rappeler, que pour les décisions relevant de la majorité de l'article 24.
- > On peut se demander s'il en est ainsi lorsque la décision est soumise à une seconde assemblée, délibérant à la majorité de l'article 24 parce qu'une décision n'a pu être prise à une majorité supérieure.



6161

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL
DÉCISIONS D'EXÉCUTION DE TRAVAUX MONTANT DÉTERMINÉ
VALIDITÉ (OUI) CONFORMITE AVEC ART. D 21 AL 2



La délégation au conseil syndical du pouvoir de décider des travaux dont le coût est déterminé est conforme aux exigences de l'article D 21 alinéa 2.

Décision CA PARIS 23 B 28/06/2001

Parties SDC 10 RUE DE CAMBRAI / VARTANIAN

Publication LOY COP février 2002 47

Commentaire



3259

*

DÉLÉGATION DE POUVOIR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
GESTION D'UNE PARTIE COMMUNE PAR UNE ASSOCIATION
CLAUSE PRÉVOYANT CE STATUT POUR USAGE DU TENNIS
VALIDITÉ CHARGES INCOMBANT AUX SEULS ADHERENTS



Décision CA PARIS 23 A 09/05/1989

Parties SDC RESIDENCE LA CLOSERIE / MARIN
Publication LOY COP JUIL 89 RDI 89 3 392

La decision de l'assemblée imputant les charges du tennis ... tous lescopropriétaires a été annulée.Toutefois la Cour traite le tennis com-me un élément d'équipement commun,ce qui est discutable.Il y aurait lieu sans daoute de distinguer les charges d'exploitation courante etcelles relatives aux travaux.Un tennis est une partie commune ???

Commentaire



363

DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision

CASS CIV 3

20/10/1979

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



478

DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision

CA PARIS

13/05/1981

Parties SNPT / DAMIANI

Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DE L'IMMEUBLE

489



Décision

CA LYON

02/07/1981

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DE L'IMMEUBLE

2703



Décision

CA PARIS 23 B

27/04/1979

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DE L'IMMEUBLE

2842



Décision

CA PARIS 23 B

13/10/1982

Parties /

Publication D 83 IR 336 NOTE GIVERDON

Commentaire



5632

*

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
ACTES DÉTERMINANT LA DESTINATION
DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/12/1989
antérieure	CA PARIS 23 B	19/11/1987

Parties	SDC 81 AV DE VILLIERS / EHRMANN
Publication	LOY COP FEV 90

La Cour de Cassation fait valoir que la destination de l'immeuble est déterminée par les actes au rang desquels il faut faire figurer les décisions de l'assemblée générale

Commentaire

Appréciation inexacte. Seuls les actes ayant recueilli le consentement unanime des copropriétaires peuvent déterminer la destination de l'immeuble et certainement pas une décision majoritaire elle même soumise à la censure du critère de destination.



4912

**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
ACTIVITÉS COMMERCIALES AUTORISÉES
RESTAURANT ACTIVITE COMPATIBLE (OUI)



Décision

antérieure

CA VERSAILLES 1 1	08/04/1993
TGI NANTERRE 1 B	22/11/1991

Parties

SDC 48 RUE ANDRE LE GALLO / DE OLIVEIRA

Publication

ADM DEC 93 57

Commentaire



5983
aa

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
ACTIVITÉS COMMERCIALES AUTORISÉES DANS UN LOT A REZ DE CHAUSSÉE
COMMERCES GÊNANTS EXCLUS (VENTE DE VIANDE OU POISSON)
RESTAURANT COMPATIBILITÉ AVEC LA DESTINATION (OUI)



En présence d'une clause excluant l'exercice d'activités commerciales gênantes, le juge doit motiver toute dérogation au principe de la liberté des activités commerciales excluant l'activité litigieuse.

Décision	CASS CIV 3	21/11/2000	Cassation
antérieure	CA PARIS 23	03/05/1996	

Parties	SDC 7 RUE COUSTOU / BELFER	
Publication	AJDI 2001 146 note Giverdon	LOY COP février 2001 46

Attendu que, pour dire que l'activité de restauration est interdite par le règlement de copropriété, l'arrêt, - après avoir constaté que la destination de l'immeuble est à usage mixte d'habitation et d'exploitation commerciale limitée au local du rez de chaussée, que ce local peut être utilisé pour l'exercice de tout commerce à l'exclusion de ceux formellement interdits en raison de la prohibition d'ordre général habituelle relative aux nuisances et plus particulièrement de celles concernant des commerces non limitativement énumérés, mais cités à titre d'exemple comme soit s'apparentant à ceux vendant au détail de la viande bovine, porcine ou du poisson, soit comportant des installations bruyantes -, retient que le local du rez de chaussée ne peut être utilisé, eu égard aux énonciations claires et précises de la clause du règlement de copropriété, à l'exercice d'une activité similaire, en ce qui concerne les inconvénients qu'elle est susceptible de présenter pour les copropriétaires, à celle des commerces énoncées à ladite clause.

Qu'en statuant pas des motifs dont il ne résulte pas que l'activité de restaurant était précisément interdite par le règlement de copropriété en dérogation au principe de la liberté des activités commerciales, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé le texte susvisé

Commentaire

> On ne voit pas ce que vient faire ici le respectable principe de la liberté des activités commerciales qui ne saurait permettre, en fonction de leurs natures respectives, de les exercer en n'importe quel lieu. Il en est ainsi a fortiori lorsqu'indépendamment de la violation éventuelle d'une clause du règlement de copropriété, il apparaît que le local n'est pas adapté aux nécessités techniques de l'activité envisagée.

> On se demande à cet égard si une clause exigeant du copropriétaire bailleur la vérification préalable à toute conclusion d'un nouveau bail de l'adaptation des locaux à l'activité stipulée, serait considérée comme non écrite. On peut rappeler que, s'agissant d'un restaurant, ces problèmes de conformité à la réglementation en vigueur sont visés par des dispositions d'ordre public : hygiène et sécurité du travail, protection contre l'incendie, sécurité de la clientèle, etc. ;

> En l'espèce, tenant compte de l'évolution économique et sociale, la Cour d'appel avait adapté de manière raisonnable la clause concernant une boutique par une assimilation des risques encourus du fait de l'exploitation d'un restaurant à ceux visés à juste titre par le règlement de copropriété. La liberté des activités commerciales vient ici bafouer la commune intention des parties.

> On voit chaque jour les conséquences de cette généralisation de l'interdiction d'interdire dont on connaît l'issue fatale : incidents et conflits, suivis d'interdictions allant jusqu'à l'abus contraire.



5247

**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
APPARTEMENTS (ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION)
AGENCE DE VOYAGES ACTIVITÉ COMMERCIALE
COMPATIBILITÉ (NON) APPARTEMENT = HABITATION



Décision CASS CIV 3 22/03/1995
antérieure CA VERSAILLES 24/09/1992

Parties SDC RESIDENCE LA PALETTE / STE RUEIL VOYAGES
Publication ADM NOV 95 NOTE CAPOULADE RL 95 329 SOMM
RDI 95 586

qu'en statuant ainsi tout en relevant que le lot concerné était rattaché à l'agence de voyages, entreprise commerciale, dont il était le prolongement, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé ...

Commentaire

L'agence de voyages exploitée dans un lot boutique avait été étendue dans un lot appartement.



4796

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
COMMERCES GÊNANTS (BRUITS ODEURS) EXCLUS
RESTAURANT * INTERDICTION A PRIORI (OUI)
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÉRÉS (OUI)



Décision CA PARIS 1 URG 06/05/1993

Parties SDC 1 RUE F DE NEUFCHATEAU / REGNAULT
Publication RDI 93 413
ADM FEV 94 69

Commentaire

On notera la référence faite à l'intention commune des rédacteurs du règlement, le rejet de l'argumentation tirée du caractère modeste de l'immeuble, et la possibilité laissée au juge des référés d'interdire a priori l'installation d'un restaurant.



2468

*

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
DESTINATION HABITATION PROFESSIONS LIBÉRALES ET COMMERCIALES
ASSOCIATION
INSTALLATION DU SIÈGE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 2 25/02/1971

Parties SDC 9 RUE DE LUYNES / BRUN

Publication AJPI 72 338 NOTE BOUYEURE

Le tribunal juge que le règlement de copropriété ne permettait pas cette installation projetée mais que l'interdiction n'était pas justifiée par la destination de l'immeuble. Les commerces étaient autorisés ayez de chaussée seulement.

Commentaire

On notera l'excellence de la motivation de cette décision. Le tribunal s'est en particulier attaché à rechercher la commune intention des copropriétaires d'origine et à décrire les particularités de l'immeuble permettant d'en déduire la destination dans les termes de la loi nouvelle.



5985
a

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



L'exploitation d'un établissement d'enseignement est compatible avec la destination à usage d'habitation et de commerce de l'immeuble

Décision CASS CIV 3 24/01/2001 Rejet

Parties SDC RÉSIDENCE LE BUFFON / SIIC

Publication DPGI 2001 Bull 311 3793 56

Commentaire

> Il est difficile de poser des principes généraux dans ce domaine particulier. Comme pour les restaurants, le problème qui est réellement posé est celui de l'adaptation des locaux à l'usage qui en est fait. A ce point de vue, les conditions d'installation de certains établissements d'enseignement sont navrantes pour tout le monde : occupants de l'immeuble, élèves et enseignants.

> D'une manière générale, les établissements d'enseignement devraient être autonomes. C'est une question qui ne relève pas du statut de la copropriété.

> Il est évident qu'ils constituent un gêne permanente et sensible lorsqu'ils sont intégrés au bâtiment en copropriété. Peu importe alors que l'activité d'enseignement soit compatible ou non avec la destination. La situation est identique pour certaines activités libérales dont les modifications de structure et d'exploitation ont entraîné des difficultés dans nom de syndicats (Études de notaires, cabinets médicaux ou juridiques).



4473

**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
DESTINATION MIXTE HABITATION ET PROFESSIONNELLE
ÉVOLUTION DU QUARTIER MODIFICATION DANS LE TEMPS
PRISE EN CONSIDÉRATION (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	02/06/1992
antérieure	TGI CRETEIL 5	27/06/1990

Parties RAMONDOU / LAROCHE

Publication D 92 IR 249

Commentaire



2588

*

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
DESTINATION NON PRÉCISÉE (RC) EN FAIT HABITATION
CRÉATION D'UNE CUISINE DE RESTAURANT
RESTAURANT DANS IMMEUBLE VOISIN VALIDATION



Décision CA CAEN 12/12/1975

postérieure CASS CIV 3 05/10/1977

Parties SUPIOT / BRETON

Publication GP 77 1 SOMM 129

Commentaire

Position juridique insoutenable.



3380

*

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
DOMICILIATION DE TOUS SIÈGES SOCIAUX (RC)
ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT
NÉCESSITE DE CARACTÉRISER L'INCOMPATIBILITÉ



Décision	CA PARIS 23 A	25/04/1989
postérieure	CASS CIV 3	27/02/1991
Parties	SDC 117 BD MALESHERBES / ECOLE ACTIVE BILINGUE	
Publication	LOY COP JUIL 89	

Commentaire



5246
**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
HABITATION BOURGEOISE
ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT
COMPATIBILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	21/02/1995
antérieure	CA PARIS 16	21/01/1993

Parties	SDC 3 RUE DE LOGELBACH / CIE TRIESTE ET VENISE
Publication	RL 95 282 SOMM LOY COP MAI 95

Commentaire

5244

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
HABITATION BUREAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX
ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL
COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 25/01/1995
antérieure CA PAU 21/01/1993

Parties SDC PLACE DU CHATEAU VIEUX / ROY
Publication RL 95 281 SOMM
LOY COP AVRIL 95

Commentaire

Il s'agissait de l'occupation du rez de chaussée et du premier étage par les Cours Pigier. La destination de l'immeuble était l'occupation à titre d'habitation et bureaux professionnels ou commerciaux.



5245

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
HABITATION BUREAUX PROFESSIONNELS ET COMMERCIAUX
ÉTABLISSEMENT D'ENSEIGNEMENT PROFESSIONNEL
COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

25/01/1995

Parties

ROY / SCI L'ECOLE

Publication

RL 95 281 SOMM

Commentaire

4345
**DESTINATION DE L'IMMEUBLE
HABITATION COMMERCE ET INDUSTRIE
ASSOCIATION CULTUELLE
COMPATIBILITÉ (OUI)

Décision	CA AIX	10/11/1992
postérieure	CASS CIV 3 (REJ)	08/03/1995
Parties	SDC RESIDENCE CHATEAU DES FLEURS / SCI L'ARBRE DE VIE	
Publication	LOY COP JANV 93	

L'arr[^]t précise très explicitement les raisons qui militent en faveur de la compatibilité, l'activité culturelle devant être moins gênante que certaines activités d'entreposage avec passage autorisé de camions qui sont explicitement autorisées par le règlement de copropriété.

Commentaire



5390

**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
HABITATION COMMERCE ET INDUSTRIE
ASSOCIATION CULTUELLE ET CULTURELLE
COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

08/03/1995

antérieure

CA AIX

10/11/1992

Parties

SDC RESIDENCE CHATEAU DES FLEURS / SCI L'ARBRE DE VIE

Publication

LOY COP JUIN 95

Commentaire



4152

**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
HABITATION SAUF LOTS A USAGE COMMERCIAL OU BUREAUX
RENOI IMPLICITE A L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION



Décision

CA PARIS 23

03/06/1992

Parties

SDC 6 RUE DE TREVISE / STE DULAC

Publication

LOY COP OCT 92

Commentaire

A noter que la Cour de Cassation refuse désormais tout caractère con-ventionnel à l'état descriptif de division et lui dénie la possibilité de participer à la détermination de la destination.



1015
aa

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
IMMEUBLE SITUÉ DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN LOTISSEMENT
DESTINATION CONFORME AUX STATUTS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 26/10/1988
antérieure CA CHAMBERY 27/01/1987

Parties STE MACAO / ASL DE LA DAILLE
Publication AJPI 89 238 ADM MAI 89 NOTE GUILLOT

...que la destination donnée à un immeuble bâti, même en copropriété, dans le périmètre d'un lotissement doit respecter les dispositions du règlement de ce lotissement .

Commentaire

Décision logique. Le règlement de copropriété de l'immeuble construit dans un lotissement ne peut évidemment aller à l'encontre du règlement de ce lotissement. Notons que la sanction des obligations résultant des dispositions d'un cahier des charges de lotissement est généralement plus sévère qu'en matière de copropriété.



4967

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
INCIDENCE DE L'ART 631-7 CCH (OUI)
COMPATIBILITÉ AVEC LA DÉCISION D'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	20/10/1993
antérieure	CA PARIS	21/01/1991

Parties	SA RESIDENCE DE L'ETOILE / GREKIN
Publication	ADM MAI 94 NOTE LAFOND

Commentaire

Si l'article visé exige pour une telle modification une autorisation administrative, il n'en reste pas moins que la décision elle-même conserve sa valeur intrinsèque. Elle est même nécessaire pour que l'auto-risation puisse en suite être demandée. Cette solution donnée pour une société d'attribution peut être étendue à un syndicat de copropriété.



851

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
AFFECTATION D'UN LOT A USAGE DE BAR SALON DE THÉ
POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA PAU 1

03/07/1985

Parties LARRIBAU / SOULAN

Publication RL 88 73 SOMM

Commentaire



1602

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
BOUTIQUE ---> BOUTIQUE DE RESTAURATION RAPIDE
GÊNE PAR ODEUR ET BRUIT FERMETURE DU COMMERCE



Décision CA VERSAILLES 14 30/11/1988

Parties SDC / BELKACEM

Publication GP 15/09/89 SOMM

RL 90 34 SOMM

Commentaire



1648
aaa

COPRO

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
NOTAIRE
COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 1

CA ORLEANS

14/10/1964

06/03/1963

Parties

SDC 31 RUE GALILEE / CIE ASSURANCES GENERALES

Publication

GP 64 2 354

que les juges du fond ont souverainement estimé que la clause invo - quée a admis les professions libérales par opposition aux profes - sions commerciales, industrielles ou artisanales; que le notariat est aussi éloigné, et davantage peut- être, de ces activités libérales pro- prement dites ...

Commentaire

Les clauses d'occupation bourgeoise des anciens règlements faisaient référence bien évidemment aux risques de gêne pour les occupants. L'évolution économique et technique des professions libérales rend anachroniques ces clauses. Une étude de notaire est plus gênante actuellement que le siège peu fréquenté d'une société commerciale.



1649

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
NOTAIRE

COPRO

COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision

T CIV SEINE

07/03/1957

postérieure

CA PARIS

10/11/1958

Parties

SDC 31 RUE GALILEE / CIE ASSURANCES GENERALES

Publication

GP 57 1 404

Commentaire



1650

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
NOTAIRE

COPRO

COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS

10/11/1958

antérieure

T CIV SEINE

07/03/1957

Parties

SDC 31 RUE GALILEE / CIE ASSURANCES GENERALES

Publication

Inédit

Commentaire



2137
aaa

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
NOTAIRE

COPRO



Décision	CA ORLEANS	06/03/1963
postérieure	CASS CIV 1	14/10/1964
Parties	SDC 31 RUE GALILEE / CIE ASSURANCES GENERALES	
Publication		

Commentaire



4629

**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
ACTIVITÉ COMMERCIALE (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23 B

28/04/1993

07/12/1990

Parties

SDC 60 RUE CLAUDE VELLEFAUX / STE ROBEMY

Publication

RDI 93 412

LOY COP JUIL 93

Commentaire



4933

**

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
CHIRURGIEN DENTISTE
COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA VERSAILLES 1 1	27/05/1993
TGI NANTERRE 1 2	26/06/1992

Parties

SDC 3 RUE DES DEUX GARES / LETOUX

Publication

ADM FEV 94 68

Commentaire



5199

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION BOURGEOISE
AVOCAT CABINET CLASSIQUE (OUI)
AVOCATS GROUPEMENT IMPORTANT (NON)



Décision CA PARIS 23 05/12/1994

Parties SDC 14 AV PRESIDENT KENNEDY / BENSOUSSAN
Publication LOY COP MARS 1995

Commentaire

Le percement avait pour but la réunion de deux cabinets importants d'avocats. La CA fait référence à la distinction qu'il convient d'établir entre les cabinets classiques et les groupements modernes susceptibles de troubler la jouissance de l'immeuble.



DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION EXCLUSIVEMENT BOURGEOISE
CLUB DE BRIDGE (NON)



Décision	CASS CIV 3	06/11/1986
antérieure	CA BASTIA	09/10/1984

Parties	NERI / CORTI
Publication	Inédit

Commentaire



542

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
OCCUPATION PAR TOUS COMMERCES
INTERDICTION CLASSIQUE(ASPECT, ODEUR, BRUIT)
RESTAURANT (NON)



Décision CASS CIV 3 22/05/1986
antérieure CA PARIS 05/06/1984

Parties SDC 72 BD VINCENT AURIOL / SCI SRINAKORN
Publication Inédit ADM MAI 87
GP 86 2 SOMM 186

Commentaire



2399

*

DESTINATION DE L'IMMEUBLE
PRÉSENCE DE LOTS COMMERCIAUX AU REZ DE CHAUSSÉE
LOTS EN ÉTAGES A OCCUPATION BOURGEOISE (RC)
DESTINATION MIXTE DE L'IMMEUBLE



Décision	CASS CIV 3	04/04/1990
antérieure	CA PARIS	29/06/1988

Parties	SDC 10 RUE RODIER / SCI RODIER MAUBEUGE
Publication	IRC 90 175

qu'en statuant ainsi alors que le règlement de copropriété dispose que les locaux du rez de chaussée, ainsi que quatre caves, sont ... usage commercial et que les locaux en étages sont affectés ... une occupation bourgeoise, la Cour d'appel a dénaturé ce document et violé ...

Commentaire



5631

DESTINATION DE LA PARTIE PRIVATIVE
CHANGEMENT D'AFFECTATION HABITATION > COMMERCE
ACTION SYNDICALE EN CESSATION D'INFRACTION
PRESCRIPTION DÉCENNALE POINT DE DÉPART ANTÉRIEUR A L'ACQUISITION (OUI)



L'acquéreur d'un lot affecté à un usage contraire à sa destination fixée par le RC peut se prévaloir de l'extinction de l'action syndicale acquise, de ce chef, par prescription décennale à son vendeur.

Décision CA PARIS 19 B 28/01/1999 Infirmer

Parties SDC 156 AV PRÉSIDENT WILSON / SNC LA MONTJOIE

Publication LOY COP juin 1999 161 & 163

[Les lots 1 (rdc), 3 et 4 (1er étage), destinés par le règlement de copropriété à usage de boutique (1) et d'habitation (3 et 4) ont appartenu à la Société Générale de 1963 jusqu'au 21 mai 1990. Elle a exercé dans les trois lots son activité bancaire. Les trois lots ont été vendus le 21 mai 1990 à la SNC La Montjoie qui a exploité un bar dans le lot 1 puis une activité de restauration dans les lots 3 et 4. Le syndicat conteste l'exploitation d'un bar dans une boutique. et celle de restauration dans les deux autres lots]

Considérant que ce syndicat oppose à la SNC La Montjoie le fait que le délai de prescription commence à courir le jour où a été commise l'infraction au règlement de copropriété, soit en l'espèce en 1994, lors des travaux de modification d'affectation des dits lots par l'appelante, les précédents propriétaires de ces lots ne leur ayant donné aucune affectation commerciale ;

Mais considérant que la Société Générale, propriétaire des trois lots depuis l'année 1963 jusqu'au 21 mai 1990 indique dans ses écritures qu'elle y a exercé une activité de commerce de banque, ce qui est corroboré par les plans des lieux, datés du 11 janvier 1965 dont il résulte que tant le lot 1 du rez de chaussée que les deux lots 3 et 4 du 1er étage, desservis par une seule porte palière, réunis en un seul local, étaient affectés à usage commercial, le public y étant reçu, ainsi que par les énonciations contenues dans les actes de vente postérieurs, n'étant pas contesté que les travaux ont été réalisés en 1974 (...)

Considérant qu'à la date de l'assignation délivrée à la demande du syndicat des copropriétaires, en 1994, la prescription décennale était acquise ;

Commentaire

Le décalage va croissant entre la sociologie de la copropriété et les catégorisations juridiques classiques, plus encore entre les sujets de droit et ceux qui le disent. Les juristes disent avec raison que le banquier et le tenancier de bar sont tous deux commerçants et en déduisent que l'acquéreur profite de la prescription extinctive acquise à son vendeur, qui a commis l'infraction mais présentait l'avantage d'une activité n'apportant aucune gêne à l'immeuble et d'une solvabilité absolue. Peut être même accordait-il quelques financières au syndicat à l'occasion des gros travaux.

L'installation d'un bar et d'un restaurant, si bien famés soient ils, provoque à juste titre la panique dans une copropriété, dont les membres apprennent alors avec effarement que le critère de leur tranquillité n'est pas dans l'activité exercée mais dans l'inscription au Registre du Commerce. L'administration, qui se moque bien de ce genre de gêne, a plus de chance : elle peut à tout moment sanctionner un changement d'affectation irrégulier même lorsqu'il s'agit de l'affectation à usage professionnel d'un local en rez de chaussée qui ne trouve plus aucun amateur pour l'usage d'habitation.

Face une situation de ce type, le bon juge tente de déterminer la solution adéquate au but collectif poursuivi et de la justifier par une motivation appropriée. Encore faut-il qu'elle lui soit proposée ou qu'il ait la faculté de soulever le moyen, mais aussi que celui ci existe ! Peut on d'ailleurs prétendre qu'un juge qui applique la Loi strictement est un mauvais juge ? Certainement pas. C'est après tout au législateur de faire de bonnes lois et certains bons juges ne se privent pas de critiquer les textes qu'ils sont contraints d'appliquer.



105

DESTINATION DES PARTIES COMMUNES
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GARAGE A VÉLOS --> LOGE DE CONCIERGE (OUI)
MAJORITÉ ART 26 NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 10/03/1988

Parties SDC 6 RUE DES CLAMARTS / ISSARTEL
Publication Inédit

Commentaire



1858

DESTINATION DES PARTIES COMMUNES
CHANGEMENT D'AFFECTATION
RAMPE D'ACCÈS ---> PARKING (OUI)
MAJORITÉ ART 26



Décision

TGI LYON

02/02/1972

Parties

BARIOZ / SERRE

Publication

GP 72 2 730 NOTE MORAND
JCP 72 II 17076

RL 72 572 SOMM NOTE VIATTE

Commentaire



2123

*

DESTINATION DES PARTIES COMMUNES
CHANGEMENT D'AFFECTION
ATTEINTE A LA JOUISSANCE D'UN LOT PRIVATIF
MODIFICATION DU SEUL ENVIRONNEMENT * ATTEINTE (NON



Décision TGI LYON 02/02/1972

Parties BARIOZ / SERRE

Publication GP 72 2 730 NOTE MORAND
JCP 72 II 17076

RL 72 572 SOMM NOTE VIATTE

Selon le Tribunal l'établissement d'un parking au rez de chaussée n'emodifie pas la jouissance d'un lot privatif car une telle modificationne peut s'entendre que de son usage interne et non de l'environnement.

Commentaire

Solution approuvée par M. Viatte. Nous pensons au contraire que l'environnement est une caractéristique essentielle du lot et que sa modification ne peut être adoptée qu'à l'unanimité.



5403

**

DESTINATION DES PARTIES COMMUNES
CHANGEMENT D'AFFECTATION
RÉSERVE D'EAU PISCINE (IGH) -> CHAUFFERIE
SÉCURITÉ INCENDIE * POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

08/02/1995

Parties

SDC RESIDENCE TOUR OBELISQUE / ROUGER

Publication

LOY COP JUIN 95

Commentaire



DESTINATION DES PARTIES COMMUNES
GARAGE A VÉLOS
UTILISATION POUR VÉLOMOTEURS (NON)



Décision TGI MARSEILLE 16/12/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



557

DESTINATION DU LOT



Décision

CA PARIS

23/10/1985

Parties SDC 18 AV KLEBER / LAGNY

Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DU LOT

1031



Décision

CA PARIS 23

17/05/1984

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1032

DESTINATION DU LOT



Décision

CA PARIS

03/06/1986

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1033

DESTINATION DU LOT



Décision

CA PARIS

26/02/1982

Parties

/

Publication

DS 82 IR 289 NOTE GIVERDON

Commentaire



1034

DESTINATION DU LOT



Décision

CASS CIV 3

20/03/1978

Parties

/

Publication

ADM AOÛT 80

Commentaire



DESTINATION DU LOT

1035



Décision

CA PARIS 23

17/05/1984

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DU LOT

2831



Décision

TGI PARIS

19/02/1982

Parties

/

Publication

D 82 IR 287 NOTE GIVERDON

Commentaire



2832

DESTINATION DU LOT



Décision

CA PARIS 23 B

04/03/1982

Parties

/

Publication

D 82 IR 440 NOTE GIVERDON

Commentaire



DESTINATION DU LOT

3012



Décision

30/09/1987

Parties /

Publication D 88 SOMM 138 NOTE GIVERDON

Commentaire



DESTINATION DU LOT

4451
**



Décision

CASS CIV 3

10/12/1980

Parties /

Publication

D 87 146 NOTE GIVERDON

Commentaire



DESTINATION DU LOT
ACTIVITÉ BRUYANTE ET MALODORANTE INTERDITE
ATELIER DE RÉPARATION DE CYCLOMOTEURS
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 22/02/1984

Parties SDC BD BEREL / BACCI

Publication ADM OCT 84 43

RL 84 259 SOMMAIRE

Commentaire



39

*

DESTINATION DU LOT
ACTIVITÉ COMMERCIALE AUTORISÉE (RC)
BAR SALON DE THÉ OUVERTURE NOCTURNE
INTERDICTION



Décision	TGI PARIS	16/05/1975
postérieure	CA PARIS 23 (Inf)	28/01/1977
Parties	SOULAN / LARRIBAU	
Publication	Inédit ADM JUIN 87 SOMM NOTE GUILLOT	RL 87 163 SOMM D 88 SOMM 137 NOTE GIVERDON

Commentaire



882

DESTINATION DU LOT
ACTIVITÉ COMMERCIALE AUTORISÉE (RC)
DÉCISION D'ASSEMBLÉE INTERDISANT UNE ACTIVITÉ
EXCÈS DE POUVOIR



Décision CA VERSAILLES 1 1 21/10/1986

Parties SDC 101 ROUTE DE CROISSY /

Publication RL 87 166

Commentaire



1983

*

DESTINATION DU LOT
ACTIVITÉ COMMERCIALE AUTORISÉE (RC)
CHANGEMENT D'AFFECTATION ACTIVITE PRÉCISÉE (RC)
DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 29/11/1989

Parties SDC 9 RUE POULBOT / SCI BRUANT

Publication LOY COP FEV 90

Le tribunal ne peut prendre une décision sur une modification d'affec-tation litigieuse sans que l'assemblée générale en ait délibéré préalablement.

Commentaire



4865

**

DESTINATION DU LOT
ACTIVITE DE GARAGE NON INTERDITE (RC)
GARAGE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	01/12/1993
antérieure	CA PARIS 7	19/09/1991

Parties	SDC 1 RUE FONDARY / SCHMITZ	
Publication	RDI 94 95	LOY COP FEV 94

Commentaire



2406

*

DESTINATION DU LOT
ACTIVITÉ LIBÉRALE AUTORISÉE (RC)
ACTIVITÉ ADMINISTRATIVE
INTERDICTION



Décision	CASS CIV 3	03/05/1990
antérieure	CA NIMES 1	09/03/1988

Parties	SDC 3 PLACE DES ARENES / CONSEIL GENERAL DU GARD
Publication	LOY COP JUIL 90 IRC MARS 91 79

que la Cour d'appel a, par une interprétation nécessaire d'une clause ambiguë du règlement de copropriété, souverainement retenu que [...] l'immeuble était ... destination d'habitation bourgeoise et que l'exception prévue pour l'exercice d'une profession libérale n'autorisait pas l'installation de bureaux administratifs .

Commentaire



4849

**

DESTINATION DU LOT
ACTIVITE LIBÉRALE OU COMMERCIALE AUTORISÉE
SIÈGE D'UNE ASSOCIATION LOCAL DE RÉUNION
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 05/11/1993

Parties SDC 41 RUE FBG ST DENIS / GOURDES

Publication RDI 94 95 LOY COP JANV 94
ADM AVRIL 94 68

Commentaire



540

*

DESTINATION DU LOT
AUTORISATION D'EXERCER UNE PROFESSION
CLAUSE DU RÈGLEMENT DONNANT COMPÉTENCE AU CS
VALIDITÉ (NON) INCOMPÉTENCE DU CONSEIL SYNDICAL



Décision	CA PARIS 23 B	16/05/1986
postérieure	TGI CRETEIL 5	17/03/1982
Parties	SDC RESIDENCE LE HAMEAU / RUINY	
Publication	Inédit	RDI 4 86 501

l'exigence d'une autorisation préalable du CS pour l'établissement de dentistes [...] doit être réputée non écrite comme contraire aux dispositions d'ordre public de l'art. L 21 qui attribue comme rôle exclusif au CS celui d'assister le syndic et de contrôler sa gestion et comme contraire aux dispositions de l'art. D 26 .

Commentaire



1458

DESTINATION DU LOT
AUTORISATION D'EXERCER UNE PROFESSION LIBÉRALE
COMPÉTENCE DU CONSEIL SYNDICAL (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision

CA PARIS 23

16/05/1986

Parties

/

Publication

GP 86 2 452

Commentaire

1224

DESTINATION DU LOT
BOUTIQUE LOUÉE LORS DE LA CRÉATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
AFFECTATION A L'HABITATION DANS LE RÈGLEMENT
ACQUISITION PAR LE LOCATAIRE CESSATION DE COMMERCE



Décision CASS CIV 3 27/03/1979

Parties SDC 4 RUE DE L'EGLISE / SCI 4 RUE DE L'EGLISE
Publication ADM OCT 79 NOTE GUILLOT IRC 81 132

Commentaire

Exemple extraordinaire de la légèreté avec laquelle sont réalisées certaines acquisitions dans les copropriétés, surtout à l'occasion de division par un marchand de biens. Mal conseillés, les locataires qui exploitaient régulièrement se voient évincés commercialement au terme d'un raisonnement juridique imparable.



4346

**

DESTINATION DU LOT
CAVE NON COMMERCIALE ---> STUDIO DE MUSIQUE
POSSIBILITÉ (OUI)
ABSENCE DE NUISANCES



Décision	CASS CIV 3	21/10/1992
antérieure	CA PARIS 23	06/07/1990

Parties	SDC 25 RUE DE LA TOUR D'AUVERG	/	STE SUBWAY
Publication			LOY COP JANV 93

Commentaire

Nous avons déjà dit tout le mal que l'on peut penser de ce genre de décisions par lesquelles le Juge s'arroge le pouvoir de modifier l'organisation interne d'un immeuble.



40

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER --> HABITATION
POSSIBILITÉ (OUI)

**Décision**

TGI PARIS

04/06/1976

Parties	SDC RESIDENCE ALEXANDRE DUMAS / GARNIER
Publication	Inédit D 87 146 NOTE GIVERDON GP 88 1 PAN 265 NOTE SOULEAU JCP 87 20801

Commentaire

La Cour Suprême paraît oublier que l'organisation initiale d'un immeuble est l'un des éléments primordiaux de sa destination. Le viol de la conception d'origine du constructeur, objet des adhésions successives des acquéreurs, et motif de ces acquisitions constitue un trouble important dans la vie de la copropriété et dans l'économie du contrat.



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
REMISE ---> HABITATION
OBLIGATION DE RECHERCHER LE PRÉJUDICE



Décision CA BORDEAUX 1 1 06/01/1981

Parties ROUX / BAUMGARTNER

Publication Inédit D 87 597 NOTE ATIAS

Commentaire



42

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
SALLE DE SPECTACLES ---> RESTAURANT (OUI)
CLAUSE RESTRICTIVE DU R C RÉPUTÉE NON ÉCRITE



Décision	TGI PARIS 8	11/02/1980	
postérieure	CA PARIS 23 B	24/08/1981	Infirmation
Parties	SDC 134 BD RASPAIL / CINEMA LA ROTONDE		
Publication	Inédit	GP 88 1 SOMM 254 NOTE SOULEAU	
	D 87 146 NOTE GIVERDON	REP DEF 88 34 202 NOTE SOULEAU	

Commentaire



43

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
STATION SERVICE --> ÉPICERIE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 12/02/1980
antérieure CA AIX EN PROVENCE 22/05/1978

Parties SDC 90 AV D'IVRY / HUA

Publication Inédit GP 88 1 SOMM 255 NOTE SOULEAU
JCP 87 20 801 NOTE BOCCARA D 88 273 NOTE SOULEAU

Commentaire

Rappelons que par arrêt du 19 Juin 1985 la Cour de Cassation avait confirmé, dans la même affaire, la possibilité pour le Juge des Référé d'ordonner la cessation des travaux de transformation exécutés avant une autorisation définitive.



154

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
ATELIER ---> HABITATION
PREUVE DE L'ATTEINTE A LA DESTINATION NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/07/1987

Parties ROUX / BAUMGARTNER
Publication Inédit

Commentaire



158

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
ATELIER ---> HABITATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 04/11/1986

Parties SDC 61 AV DE JOINVILLE / FRANCOIS

Publication Inédit

2 lots, l'un a usage d'habitation, l'autre d'atelier sont vendus en bloc... usage d'habitation. La cour ordonne la reaffectation ... usage atelier. Les stipulations de l'acte de vente sont inopposables au SCP. La décision d'AG le demandant est valable.

Commentaire



178

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GARAGE (ARTISANAL) ---> MÉCANIQUE DE PRÉCISION
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 03/01/1979

Parties SDC 195 RUE DE PARIS / STE POT FRERES
Publication Inédit REP DEFRENOIS 79 1646
GP 79 1 SOMM 221

Commentaire



180

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BUANDERIE ---> HABITATION
CLAUSE DU RC AUTORISANT DES MODIFICATIONS VALIDE



Décision CASS CIV 3 16/10/1979
antérieure CA PARIS 23/01/1978

Parties OUDOT DE DAINVILLE / STE CODERI
Publication Inédit GP 80 1 PAN 35
D 80 IR 233 NOTE GIVERDON

Commentaire



218

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE (BLANCHISSERIE) ---> RESTAURANT
POSSIBILITÉ (NON) GÊNE PROVOQUÉE PAR LE RESTAURANT



Décision CASS CIV 3 18/02/1987
antérieure CA PARIS 23 B 10/05/1985

Parties SDC 10 RUE GAY LUSSAC / SANTOLINI
Publication Inédit ADM AOUT 87 SOMM NOTE GUILLOT

attendu que, par motifs adoptés, la Cour d'appel constate que la Sté .., exerce dans les locaux, au mépris des clauses du règlement de copropriété, une activité qui, par le bruit, l'odeur et les émanations, incommode les copropriétaires, que par ces seuls motifs, l'arr[^]t est légalement justifié .

Commentaire

La Cour de Cassation ne statue pas sur l'argument tiré par la CA de la qualification de boutique attribuée au lot par le RC. Elle se fonde sur la décision souveraine de la CA fondée sur la combinaison des clauses du RC et des constatations de fait relatives à la gêne causée.



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
SALLE DE SPECTACLE --> DANCING DISCOTHÈQUE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 28/01/1987

Parties SCI 104 AV VICTOR HUGO / STE NEBULISE
Publication Inédit

Commentaire



223

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE NON COMMERCIALE --> USAGE COMMERCIAL (NON)
RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision CASS CIV 3 18/02/1987

Parties VILLEVIÈRE / STE LE PIZZAIOLO
Publication Inédit ADM AOUT 87 NOTE GUILLOT

Commentaire



247

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE (RC) ---> CRÊPERIE
CHANGEMENT AUTORISE ASSORTI DE MODALITÉS



Décision	CA PARIS 23	15/10/1987
postérieure	CASS CIV 3	07/02/1990
Parties	SDC 36 AV DE LA BOURDONNAIS / GUILLAUME	
Publication	Inédit	

La décision autorise le changement d'activité mais prescrit notamment la suppression de l'enseigne lumineuse et la suppression de la terrasse installée sur le trottoir.

Commentaire

Cette décision a été censurée par la Cour de Cassation. Il est reproché à la Cour de n'avoir pas recherché en quoi les modalités d'exploitation étaient contraires à la destination de l'immeuble et apportaient une gêne aux occupants de l'immeuble.



254

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
REMISE ---> HABITATION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	08/07/1987
antérieure	CA PARIS	08/10/1985

Parties	BAUMGARTNER /	
Publication	Inédit	D 88 SOMM 137 NOTE GIVERDON
	D 87 597 NOTE ATIAS	AJPI 87 815 SOMM

Commentaire



309

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
RESSERRE ---> BOUTIQUE
AUTORISATION MODIFICATION DES TANTIÈMES EXPERTISE



Décision	CA PARIS 23 A	10/03/1981
antérieure	TGI PARIS 8	27/04/1979

Parties	SDC 30 RUE DU COMMERCE / AUX PLANTEURS D'ABYSSINIE
Publication	Inédit

Commentaire



364

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> HABITATION (NON)



Décision

CA PARIS 1

25/11/1982

Parties

/

Publication

Inédit
RDI 83 96

D 83 IR 334 NOTE GIVERDON

Commentaire



471
aaa

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CENTRE COMMERCIAL
MAINTIEN DE L'AFFECTION COMMERCIALE JUSTIFIÉ



Décision CASS CIV 3 25/11/1980
antérieure CA RIOM 20/02/1979

Parties SDC CENTRE COMMERCIAL DE LA PLAINE / BESSE
Publication ADM MARS 81
GP 81 1 PAN 100

Commentaire

> Par cette décision, la Cour de cassation affirme le particularisme des copropriétés à destination de centre commercial. Elles ont pour vocation de répondre aux besoins divers des populations environnantes et cela justifie une diversité des commerces pouvant permettre de valider une clause de non concurrence, voire d'imposer à chaque lot une destination commerciale précise.



511

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> CUISINE DE RESTAURANT (OUI)



Décision CA PARIS 28 27/10/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



519

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
GRENIER ---> HABITATION
POSSIBILITÉ (NON) TROUBLE D'ISOLATION PHONIQUE



Décision CA VERSAILLES 1 14/12/1981

Parties SDC LES JARDINS / ARMAND DE BERNEDE
Publication Inédit ADM MAI 82
GP 82 1 SOMM 171

Commentaire



549

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BUREAU --> RESTAURANT (NON)



Décision	CASS CIV 3	09/12/1986
antérieure	CA COLMAR	19/02/1985

Parties	SCI RIVOLI / MENDEL	
Publication	Inédit	D 87 146 GIVERDON

Commentaire



675

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE ---> SALON BIBLIOTHÈQUE
TRAVAUX CONTRAIRES A DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision	CASS CIV 3	28/03/1984
antérieure	CA PARIS	25/11/1982

Parties	GINIOUX / MAURUGEON	
Publication	RL 84 376	GP 84 2 PAN 245

Commentaire



676

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE PROFESSIONNELLE ---> STUDIO
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 29/11/1977

Parties SDC 34 BD D'ARGENSON / MORAND
Publication RL 78 102 GP 78 1 SOMM 87
JCP 79 19022 NOTE ATIAS RTDC 78 386 NOTE GIVERDON

[que la Cour] constate que les aménagements qu'il a réalisés tendent ... renforcer le caractère de locaux ... usage d'habitation des locaux litigieux conformément ... la destination essentielle de l'immeuble dont ils ne détruisent nullement l'harmonie .

Commentaire

Le changement de destination n'est pas critiquable lorsqu'il a pour effet une amélioration de la conformité de destination des lots avec la destination générale de l'immeuble. Dans ce cas il ne peut occasionner de préjudice aux autres copropriétaires.



677

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE ---> SANITAIRE ANNEXE D'UN FONDS DE COMMERCE
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER L'INFRACTION



Décision CASS CIV 3 11/02/1975

Parties SDC PALAIS MARIE GABRIELLE / STE MARIE GABRIELLE
Publication RL 75 300 NOTE VIATTE GP 75 1 72
JCP 75 18084 ADM JUIL 75

La Cour d'Appel avait ordonné la remise en état des lieux. qu'en sta-
" tuant ainsi sans rechercher en quoi une telle transformation
était contraire ... la destination de l'immeuble, les juges du
second degré n'ont pas donné de base légale ...

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER ---> HABITATION
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 16/10/1979
antérieure CA LYON 02/03/1978

Parties SDC 87 BD DES BELGES / DEPORCQ
Publication RL 80 110 J NOT 80 49 NOTE DESIRY
JCP 80 19289 NOTE GUILLOT

Commentaire



680

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE ---> SALLE DE JEU BIBLIOTHÈQUE
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 28/03/1984

Parties GINIOUX / MAURUGEON
Publication RL 84 376 GP 84 2 PAN 245
RDI 86 498

Commentaire



829

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE (VÊTEMENTS) ---> RESTAURANT
ABSENCE DE GÊNE AU VOISINAGE NÉCESSAIRE



Décision TGI PARIS 8 25/05/1988

Parties SDC 119 BD SEBASTOPOL / ZARZYCKY
Publication RL 88 475 SOMM LOY COP 88 550

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER ---> HABITATION



Décision	CASS CIV 3	22/05/1986
antérieure	CA BORDEAUX	28/06/1984

Parties	DURAND / BARRUEL
Publication	RL 86 307

Commentaire



930

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER ---> HABITATION
POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA LYON 2

02/03/1978

Parties

STE GUILLERMAIN / DEPORCQ

Publication

RL 79 312 SOMM

JCP 80 19289 NOTE GUILLOT

Commentaire



1004

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER ---> HABITATION
TRAVAUX NÉCESSAIRES MAJORITÉ ART 25 SUFFISANTE



Décision CA PARIS 16 06/12/1975
antérieure TGI VERSAILLES 05/04/1974

Parties SDC RUE CARNOT / ROBINAO DE SAFFRAN
Publication RL 77 46 D 76 SOMM 65
JCP 76 18477 NOTE GUILLOT

Selon la Cour la transformation est conforme ... la destination de l'im-meuble. Les travaux sur parties communes nécessaires, financés par le demandeur, et la modification de la répartition des charges imposée par cette transformation exigeaient seulement la majorité de l'art L. 25.

Commentaire



1103

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
DIVISION PAR APPARTEMENTS D'UN HÔTEL
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 30/03/1978

Parties	SCI RESIDENCE. FRANKLIN ROOSEVELT	/	SCI AV PRESIDENT ROOSEVELT
Publication	RL 79 379 SOMM JCP 80 19320		GP 78 2 SOMM 272 D 78 IR 430

En l'espèce l'hotel provenait d'un regroupement d'appartements.En rai-son de la cessation d'activité de l'hotel il était envisagé de revenir... l'organisation initiale en divisant ... nouveau le lot hotel.La déci -sion avait été prise ... la majorité seulement.

Commentaire



1106
aa

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
HABITATION ---> RESTAURANT
ABSENCE DE RC NUISANCES CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision CA BASTIA 03/04/1979

Parties SDC MAISON ROMIEU / STE RESTAURANT ROMIEU
Publication RL 79 313 JCP 79 N II 141

En l'absence de règlement le Juge recherche par rapport aux critères habituels si le changement de destination est admissible. En l'espèce la modification entraînait des nuisances excédant les inconvénients normaux du voisinage, qui sont précisément détaillées dans l'arrêt.

Commentaire



1142

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER ---> HABITATION
POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

16/10/1979

Parties

SDC 87 BD DES BELGES / DEPORCQ

Publication

ADM JANV 80

D 80 IR 233 NOTE GIVERDON

Commentaire



1173

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
TOLÉRANCE ANTÉRIEURE CIRCONSTANCE INOPÉRANTE
MAINTIEN DES CLAUSES DU RÈGLEMENT



Décision CASS CIV 3 01/02/1983

Parties /
Publication ADM MAI 83

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
ENTREPÔT ---> DISCOTHÈQUE RESTAURANT
GÊNE * SUPPRESSION * DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision CA PARIS 23 23/12/1980

Parties SDC 22 RUE PETIT MUSC / SCI 22 RUE PETIT MUSC
Publication EDI DATA

Commentaire



1510

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE ---> RESTAURANT
GÊNE ASSIMILABLE A CELLES EXCLUES PAR LE RC



Décision CA PARIS 23 B 14/12/1984

Parties SDC 8 RUE DU MOULIN DES PRES / STE PARTHENA
Publication EDI DATA

Commentaire



1512

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
SALLE DE SPECTACLES ---> RESTAURANT
POSSIBILITÉ (NON) * CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	13/12/1984
postérieure	CASS CIV 3	10/12/1986
Parties	SDC 134 BD RASPAIL / CINEMA LA ROTONDE	
Publication	EDI DATA	

Commentaire



1514

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE (BLANCHISSERIE) ---> RESTAURANT (NON)
INCOMPATIBILITÉ AVEC DESTINATION



Décision CA PARIS 23 B 10/05/1985

postérieure CASS CIV 3 (Conf) 18/02/1987

Parties SDC 10 RUE GAY LUSSAC / SANTOLINI

Publication D 85 IR 424 NOTE GIVERDON

La boutique est un local ménagé pour la vente au détail, ... l'exclu -"sion de toute activité ou de service .Une activité de restauration se"trouve incompatible avec cette définition.

Commentaire

L'activité de blanchisserie est pourtant une activité de service ! La Cour d'appel relevait par ailleurs un gêne occasionnée aux autres occupants de l'immeuble, et contraire aux dispositions du règlement de copropriété.



1515

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
HABITATION ---> RESTAURANT
TRAVAUX NON AUTORISES * SUPPRESSION



Décision CA PARIS 23 B 03/10/1985

Parties SDC 8 RUE DES CISEAUX / STE YAKITORI
Publication EDI DATA

Commentaire



1516

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
COMMERCE ---> ATELIER DE PROTHÈSE DENTAIRE
ACTIVITÉ CONFORME A DESTINATION (OUI)



Décision CA PARIS 25 A 27/07/1984

Parties SDC 51 RUE DES VINAIGRIERS / SCI CGG
Publication EDI DATA

Commentaire



1574

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
GARAGES ---> LOCAUX COMMERCIAUX
PRÉJUDICE AU PROPRIÉTAIRE D'UN LOT BOUTIQUE NON



Décision CASS CIV 3 28/11/1973
antérieure CA AIX 24/05/1972

Parties SDC RESIDENCE LE MIREILLE / BARUFFALDI
Publication RL 74 229 GP 74 2 552 NOTE VIATTE
D 74 701 NOTE SOULEAU AJPI 74 908 NOTE R B

qu'en statuant par un tel motif alors que l'acquisition par la dame B. d'un lot comprenant une partie privative ... usage commercial,n'a- vait pas conféré ... cette dame le droit de voir limité ... six le nom- bre des locaux ... usage commercial de l'immeuble,la Cour a violé le texte susvisé [art L 9]

Commentaire

La demanderesse arguait du fait que lors de son acquisition elle détenait 1/6 de l'activité commerciale de l'immeuble. Cette quotes part tombait à 1/10 du fait de la modification adoptée. C'est la nature même du droit prétendument acquis qui est,en l'espèce contestable.



1635

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BUREAU ---> HABITATION
CONFORMITÉ A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 10/07/1989

Parties SDC 67 RUE CLAUDE BERNARD / BERBARI

Publication LOY COP AOUT 89

Commentaire

Il est évident que le Juge a la possibilité de rechercher la commune intention des parties lors de l'établissement du RC. En l'espèce c'est la tranquillité de l'immeuble. Le changement d'usage bureau--> habitation présente, en principe, pour les occupants.



1636

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
HABITATION ---> ACTIVITÉ D'ENSEIGNEMENT
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 30/05/1989

Parties SDC 37 RUE DES MARTYRS / LECLAIR
Publication LOY COP AOUT 89 D 90 IR 124

L'immeuble comporte des boutiques au rez de chaussée et des appartements dans les étages

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
MODIFICATION DES TANTIÈMES
MODALITÉS



Décision CA PARIS 23 A 10/03/1981

Parties SDC 30 RUE DU COMMERCE / AUX PLANTEURS D'ABYSSINIE
Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GARAGES ---> LOCAUX COMMERCIAUX
AUTORISATION OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision CASS CIV 3 28/11/1973
antérieure CA AIX 24/05/1972

Parties SDC RESIDENCE LE MIREILLE / BARUFFALDI
Publication RL 74 229 GP 74 2 552 NOTE VIATTE
D 74 701 NOTE SOULEAU JCP 74 II 17642

Commentaire



2030

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
JARDIN ---> EMPLACEMENT DE PARKING
CONFORMITÉ A DESTINATION (OUI)



Décision CA PARIS 19 20/12/1989

Parties GRIVOT / SORIANO

Publication LOY COP MARS 90

RDI 90 244 NOTE GIVERDON (*)

Selon la Cour rien n'interdit de faire stationner une voiture dans un jardin (!).Le changement de destination résulte d'une perte substantielle d'affectation .

Commentaire

Solution bien évidemment regrettable dont le laxisme permet une atteinte incontestable à l'environnement, qui constitue lui même une caractéristique spécifique de l'immeuble. On consulter utilement la note de M. Giverdon.



2035
aaa

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GARAGE (AVEC CHAUDIÈRE PRIVATIVE DU LOT VOISIN) ---> CUISINE
ENTRAVE AU DROIT D'ACCÈS STIPULÉ AUTORISATION DE CHANGEMENT (NON)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1990
antérieure	CA AIX 4	22/03/1988

Parties	URSCH / LOSA	
Publication	LOY COP MARS 90	RL 90 234 SOMM

Commentaire



2080

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
PARKING ---> CELLIER
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	15/11/1989
antérieure	CA PAU 1	14/01/1988

Parties	GUYETANT / ROQUEFORT	
Publication	RL 90 196	LOY COP JANV 90

que la Cour d'appel ... a légalement justifié sa décision en énonçant que le fait que des celliers aient été implantés dans le garage, à la place de certains parkings, n'était pas contraire à la destination de l'immeuble .

Commentaire

La Cour de Cassation conserve sa conception dynamique de la notion de destination de l'immeuble et poursuit une construction jurisprudentielle importante en la matière, bien que partiellement critiquable selon nous.



2103

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
RÉSERVE ---> SALLE DE KARATÉ



Décision CA DIJON 1 1 13/12/1988

Parties SDC 4 BIS RUE PIERRE LEVEE / PERELMUTTER
Publication ADM MARS 90 NOTE GELINET

La Cour estime que cette transformation impose ... la copropriété le passage important de personnes étrangères ... l'immeuble, d'ou résulte une atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Commentaire

Contrairement à Me Gélinet, nous pensons que la Cour a retenu essentiellement l'atteinte aux droits des copropriétaires pour justifier sa décision. Elle admet en effet la possibilité d'une utilisation de la réserve indépendamment de celle du local commercial principal. Mais l'utilisation envisagée provoque une gêne qui motive la décision.



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE (RC) ---> RESTAURANT CRÊPERIE



Décision CASS CIV 3 07/02/1990
antérieure CA PARIS 23 B 15/10/1987

Parties SDC 36 AV DE LA BOURDONNAIS / GUILLAUME
Publication LOY COP AVRIL 90

qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi l'exercice d'un commerce de salon de thé-creperie, l'adjonction d'une terrasse sur le trottoir et l'extension de l'activité commerciale à la totalité du lot 1 étaient contraires à la destination de l'immeuble lui même et portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires, la Cour d'appel a violé.

Commentaire

Poursuite du bras de fer entre la Cour de Paris et la Cour de Cassation au sujet des changements d'affectation de lot. Il reste difficile de savoir si c'est l'insuffisance de la motivation de l'arrêt qui est en cause ou s'il faut voir dans ces décisions une position de principe.



2172

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
HABITATION ---> COMMERCE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	10/02/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Conf.)	07/02/1990
Parties	SDC 29 RUE FRANCOIS I / CANLI	
Publication	LOY COP AVRIL 88	

Commentaire



2173

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
HABITATION ---> COMMERCE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	07/02/1990
antérieure	CA PARIS 23 B	10/02/1988

Parties	SDC 29 RUE FRANCOIS I / CANLI	
Publication	RL 90 277	LOY COP AVRIL 90

que le règlement de copropriété ne mentionne que des locaux ... usage d'appartements, chambre de bonnes, débarras et caves, qu'il utilise les termes "profession" et "clientèle" mais jamais celui de commerce et que les époux C... laissent-ils exercer dans leur lot des activités qui ne sont pas conformes ... la destination de l'immeuble

Commentaire



2188

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> HABITATION
INCIDENCE SUR LES CHARGES DE CHAUFFAGE SUPPRESSION



Décision CA AIX 19/01/1989

Parties /
Publication JURISDATA 043955

Commentaire



2189

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> HABITATION
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)



Décision CA PAU 18/02/1988

Parties /
Publication JURISDATA 044247

Commentaire



2190

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> HABITATION
INTERDICTION



Décision CA VERSAILLES 02/06/1988

Parties /
Publication JURISDATA 042952

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> CUISINE DE RESTAURANT * LIBERTÉ (RC)
POSSIBILITÉ SAUF NUISANCES



Décision CA PARIS 28 A 27/10/1981

Parties /
Publication D 83 IR 334 RDI 83 96

Commentaire



2441

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
HÔTEL RESTAURANT ---> HABITATION
ABSENCE D'INTERDICTION DANS RC * POSSIBILITÉ (OUI)



Décision TGI DIGNE 15/04/1970

Parties GAI / SAVANI
Publication AJPI 72 334 NOTE BOUYEURE

que par ailleurs le changement de destination des lieux, lequel n'était interdit par aucun article du règlement de copropriété, et n'apparaît pas préjudiciable aux autres copropriétaires, ne peut nullement être reproché aux époux S. .

Commentaire

C'est habituellement dans l'hypothèse inverse que des difficultés surviennent : transformation d'un local d'habitation en local commercial.



2659

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
PERTE SUBSTANTIELLE D'AFFECTION NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 19 20/12/1989

Parties GRIVOT / SORIANO

Publication LOY COP MARS 90

RDI 90 244 NOTE GIVERDON (*)

Selon la Cour rien n'interdit de faire stationner une voiture dans un jardin (!).Le changement de destination résulte d'une perte substantielle d'affectation ."

Commentaire

Solution bien évidemment regrettable dont le laxisme permet une atteinte incontestable à l'environnement, qui constitue lui même une caractéristique spécifique de l'immeuble. On consulter utilement la note de M.Giverdon.



2902

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE ---> ATELIER DE COUTURE
POSSIBILITÉ (OUI) AUTRES ATELIERS DANS IMMEUBLE



Décision	CA PARIS 23 B	25/05/1990
antérieure	TGI PARIS 8 2	16/09/1988

Parties	SDC 20 PASSAGE PETITES ECURIES	/	SAHINOGLU
Publication	RDI 90 407		ADM AOUT 90 SOMM

L'arrêt fait référence aux définitions du mot boutique : un lieu, un atelier ou un artisan travaille (Larousse XVIII^e siècle) ou échoppe, magasin, commerce (Robert).

Commentaire



2935

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
COMMERCE ---> HABITATION
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	31/05/1990
antérieure	TGI VERSAILLES 1 1	10/06/1986

Parties	SDC RESIDENCE ARTOIS / SCI LES REVERSES
Publication	ADM AOÛT 90 SOMM

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE ---> RESTAURANT
CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	30/04/1987
antérieure	TGI PARIS 1 URG	12/06/1985

Parties SDC 20 RUE JULIETTE DODU / VU THI PHUONG
Publication Inédit

La transformation constitue une modification essentielle de la destination des lieux, les deux activités commerciales ne pouvant être considérées comme identiques dans le domaine du comportement de la clientèle; des heures d'activité, d'utilisation des locaux annexes, les sujétions créées par un restaurant étant plus contraignantes.

Commentaire

La 23 e chambre de la Cour de Paris poursuit une oeuvre de sauvegarde des intérêts de la collectivité des copropriétaires qu'il convient de saluer. Elle se trouve de plus en plus en opposition sur ce point avec la Cour de Cassation.



3052

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE ---> HABITATION (INTERDIT PAR CLAUSE RC)
OBLIGATION DE VÉRIFIER LA LICÉITÉ DE LA CLAUSE



Décision CASS CIV 3 24/10/1990
antérieure CA VERSAILLES 02/06/1988

Parties PACE / THUREAU

Publication AJPI 91 270 GP 25/09/91 SOMM NOTE SOULEAU
D 90 IR 259 JCP 90 G IV 413

qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi cette restriction aux droits d'un copropriétaire était justifiée par la destination de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné de base légale ... sa décision.

Commentaire



3114

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE (RC) ---> SALON DE THÉ RESTAURANT
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION



Décision CA PARIS 23 A 06/11/1990

Parties SDC 36 RUE DE SEVIGNE / STE LES BOURGEOISES
Publication LOY COP JANV 91

Commentaire

La jurisprudence est divisée sur la définition de la boutique et sur une possibilité, dans ce cas, d'une transformation en restaurant. En l'espèce l'absence de preuve en ce qui concerne les nuisances est vraisemblablement pour beaucoup dans la solution adoptée.



3115

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
REMISE (RC) ---> LOCAL COMMERCIAL
POSSIBILITÉ (OUI) SANS ACCÈS DE LA CLIENTÈLE



Décision CA PARIS 7 A 14/11/1990

Parties STE LONDON CLUB PARIS / TROUSSELLE

Publication LOY COP JANV 91

Commentaire



3178

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
TRAVAUX D'INSONORISATION RENDUS NÉCESSAIRES
PAIEMENT INTÉGRAL PAR LE COPROPRIÉTAIRE



Décision CA AIX 3 16/10/1979

Parties /
Publication BULL ARRETS AIX 79-3 211

Commentaire



3341
*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE ---> RESTAURANT
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 08/11/1972

postérieure CASS CIV 3 29/10/1974

Parties SDC 9 AV DU BEL AIR / BARROSO

Publication AJPI 73 802

considérant que,comme il a été exactement apprécié par les premiers juges,l'installation dans cette boutique, ayant vocation commerciale; d'un bar restaurant ne pouvait constituer par elle m^me aucune infra ction au règlement de copropriété

Commentaire

La transformation,en soi,ne constitue pas une infraction au règlement. L'existence de troubles,si elle est prouvée et s'il ne s'avère pas possible d'y remédier,peut,a posteriori,justifier une cessation d'activité mais les troubles ne peuvent se présumer. Le règlement comportait laclause usuelle (bon aspect,tranquillité,odeur,bruit,trépidation, etc..)



3344

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE COMMERCIALE ---> ANNEXE DE RESTAURANT
RESTAURANT AUTORISE * UTILISATION AUTORISÉE



Décision CA PARIS 23 A 08/11/1972

postérieure CASS CIV 3 29/10/1974

Parties SDC 9 AV DU BEL AIR / BARROSO

Publication AJPI 73 802

La cave communiquait avec la boutique par un escalier intérieur et el-le avait toujours été utilisée comme dépôt de marchandises.L'activitéde restauration étant autorisée,l'accessoire suit le principal.

Commentaire



3351

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE (BONNETERIE) ---> RESTAURANT PIZZERIA



Décision TGI PARIS 06/02/1976

Parties /
Publication D 76 IR 314

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
HABITATION ---> CABINET D'ARCHITECTE



Décision TGI PARIS 17/10/1975

Parties /
Publication D 76 IR 313

Commentaire



3408

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
COMMERCE ---> ENSEIGNEMENT
POSSIBILITÉ (OUI) LOT RDC LOCAL COMMERCIAL (RC)



Décision	CASS CIV 3	27/02/1991
postérieure	CA VERSAILLES CH REU	05/05/1993
Parties	SDC 117 BD MALESHERBES / ECOLE ACTIVE BILINGUE	
Publication		RL 91 274 SOMM
	LOY COP 91 173	

Commentaire

A noter que la Cour d'Appel de Versailles, sur renvoi, a décidé la cessation de l'activité, en raison des gênes enregistrées.



3515

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BUREAUX ---> HABITATION
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/04/1991
antérieure	CA PARIS 23 A	10/07/1989

Parties	SDC 67 RUE CLAUDE BERNARD / BERBARI
Publication	RDI 91 375

Le lot est décrit comme un ensemble de bureaux mais la destination générale de l'immeuble étant l'habitation, la Cour de Cassation estime la transformation possible.

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CELLIERS ---> HABITATION
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/04/1991
antérieure CA TOULOUSE 26/06/1989

Parties SDC ALLEES FRANCOIS VERDIER / YEBOLES
Publication LOY COP JUIL 91 RDI 91 376

la C.A a pu en déduire que la transformation sollicitée [...] consistant... brancher les sanitaires sur les chutes existantes et ... réaménager les circulations pour rendre un escalier accessible, n'était pas contraire ... cette destination.

Commentaire

Il s'agissait du réaménagement complet du dernier étage de l'immeuble dont les lots celliers se trouvaient transformés en trois appartements. Les copropriétaires invoquaient l'accroissement du nombre d'occupants. La CA relevait l'occupation professionnelle de certains lots et la possibilité de louer en meublé.



DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER ---> HABITATION
POSSIBILITÉ (OUI) * ATTEINTE A DESTINATION (NON)



Décision CA PARIS 17/10/1989

Parties /
Publication D 90 IR 124

Commentaire



3601

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
HABITATION ---> COMMERCE
GÈNES * RÉTABLISSEMENT EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR



Décision CA PARIS 23 30/04/1990

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



3602

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
RESSERRE ---> HABITATION
POSSIBILITÉ (OUI) * ATTEINTE A DESTINATION (NON)



Décision CA VERSAILLES 21/12/1989

Parties /
Publication ADM FEV 91

Commentaire



3621

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
HABITATION ---> ENSEIGNEMENT
NÉCESSITE DE CARACTÉRISER L'ATTEINTE A DESTINATION



Décision	CASS CIV 3	27/02/1991
postérieure	CA VERSAILLES (Renv)	05/05/1993
Parties	SDC 117 BD MALESHERBES / ECOLE ACTIVE BILINGUE	
Publication	LOY COP 91 173	RL 91 274 SOMM

Commentaire



3894

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
MAGASIN ---> RESTAURANT
POSSIBILITÉ SAUF NUISANCES



Décision CA PARIS 23 A 18/11/1991

Parties SDC 1 RUE ERNEST CRESSON / SELMANI

Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



3895

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE ---> RESTAURANT
POSSIBILITÉ SAUF NUISANCES



Décision CA PARIS 23 A 18/12/1991

Parties SDC 61 RUE DUCOUEDIC / REBAUDO
Publication LOY COP MARS 92
RDI 92 242 ADM MAR 92 53

Le règlement prévoit la destination de l'immeuble à usage bourgeois; artisanal ou commercial. La Cour estime l'exploitation d'un restaurant compatible, sous réserve de nuisances qui justifieraient ultérieurement une nouvelle intervention judiciaire.

Commentaire

M. Giverdon (RDI) rappelle le caractère neutre de l'état descriptif. Il y aurait lieu de rechercher plus efficacement ce qui a pu, lors de la rédaction du règlement, être l'équivalent de la commune intention des parties, ou lors des acquisitions, la démarche des acquéreurs par rapport au règlement communiqué en vue de la vente.



3896

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
REMISE ---> SALLE DE CONFÉRENCES (PAR LOCATAIRE)
INFRACTION AFFECTATION INTERDITE DANS LE BAIL



Décision CA PARIS 1 URG 05/12/1991

Parties PERESS / RANK XEROX

Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



3932

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
REMISE ---> HABITATION
POSSIBILITÉ * TROUBLE AUX VOISINS NON PROUVE



Décision	CASS CIV 3	18/12/1991
antérieure	CA VERSAILLES	03/10/1989

Parties	GIANCASPRO / BARDI
Publication	RL 92 159

Commentaire



4017
*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
COMMERCE ---> HABITATION
IMMEUBLE A USAGE MIXTE * AUTORISATION INUTILE



Décision CA PARIS 23 A 12/05/1992

Parties SDC 248 FBG ST HONORE / MOREL
Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire



4018
a

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
PROFESSIONNEL ---> GARAGE POUR TROIS VOITURES
CONFORMITÉ A DESTINATION (NON) GÈNES



La destination du lot à usage professionnel ne permet pas son affectation à usage de garage pour trois voitures

Décision	CASS CIV 3	30/06/1992
antérieure	CA LYON 6	10/01/1992

Parties	SDC 16 RUE STE HELENE / PRUD'HOMME
Publication	LOY COP AOUT 92 RL 92 354 SOMM RDI 92 538

La gêne éventuelle résultait de bruits et fumées d'échappement. L'arrêt précise qu'elle ne peut être tolérée que si une gêne identique provient d'une affectation antérieure de même type. A défaut la transformation envisagée doit être écartée.

Commentaire

Le caractère égalitaire des droits des copropriétaires s'applique tout aussi bien au droit d'occasionner une gêne par une activité quelconque et, en l'absence d'une clause précise réservant à un lot la possibilité d'une activité gênante, tout copropriétaire a le droit de se prévaloir d'une dérogation antérieure sauf simple tolérance.



4141

*

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
BOUTIQUE ---> RESTAURANT
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 19

17/03/1992

Parties

SDC 23 RUE DE LA HARPE / SEGUIN

Publication

LOY COP œJUN 92

Commentaire

La Cour de Paris se penche à nouveau sur la définition du mot boutique pour conclure qu'on ne peut critiquer la transformation d'un lot boutique en restaurant, sous les conditions habituelles : ne nuire ni à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires.



4176

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> RESTAURANT



Décision CA PARIS 19 B 27/02/1992

Parties SDC 1 RUE DOHIS / STE QUENOT

Publication LOY DOC MAI 92

Commentaire

Le règlement disposait que tous les lots pourront être utilisés pour tous les usages commerciaux, professionnels ou d'habitation. Il nous paraît exister au surplus une destination intrinsèque du lot : cave, grenier, etc., indépendante de la destination juridique qui affecte, selon nous les seuls lots principaux.



4190

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
GARAGE STATION SERVICE ---> ENSEIGNEMENT
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/11/1991
antérieure CA PARIS 23 B 17/11/1989

Parties SDC 9 RUE VESALE / SCI PARIS VESALE
Publication AJPI 92 278 GP 92 I PAN 59
ADM OCT 86 SOMM NOTE GUILLOT IRC 92 315 NOTE SIZAIRE

que l'art L 26 ne dispose pas qu'un vote ... l'unanimité soit nécessaire pour modifier la destination des parties privatives.. mais qu'il interdit seulement ... l'assemblée générale d'imposer une telle modification... quelque majorité que ce soit ...

Commentaire

Solution apparemment contraire à celle de l'arrêt du 02/10/79 (183). En réalité la Cour de Cassation estime qu'il n'y a pas modification de la destination mais simple changement d'affectation commerciale. Dans ce esprit on peut même se demander si une autorisation était nécessaire. La Cour censure en fait la rédaction de l'arrêt d'appel.



4314

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER ---> HABITATION
RÉGLEMENTATION SANITAIRE FISCALE ET URBANISME



Décision CA PAU 1 09/09/1992

Parties SDC RESIDENCE PAVILLON LOUIS XIV / UZAC

Publication RL 93 100

Attendu que la conformité de la transformation d'un lot de copropriété en pièces d'habitation, ... la destination de l'immeuble, doit s'apprécier non seulement au regard de la situation des lieux, mais encore de la réglementation sanitaire, fiscale et de l'urbanisme.

Commentaire

Solution critiquée par Me Bouyeure pour qui ces réglementations sont étrangères à la notion de destination. Passons pour le fiscal mais peut-on admettre le changement de destination d'un local qui ne peut répondre aux exigences sanitaires et urbanistiques ? La motivation de l'arrêt est peut-être trop simplifiée.



4425

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE ---> LIEU DE TRANSACTION EN GROS
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 19 B

25/09/1992

Parties /

Publication

RDI 93 120

Commentaire

La définition de la boutique mobilise toujours les magistrats. EntreLarousse, Petit ou grand Robert et Littré, ils ont bien du mal à éta-blir un critère précis.



4441

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
COMMERCE ---> PERMANENCE DE PARTI POLITIQUE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 1 B	26/06/1992
antérieure	TGI PARIS 1	20/12/1990

Parties	BLANQUIE / SCI ACOFE	
Publication		RDI 92 537
	ADM MAI 93 SOMM 58	

* La Cour retient que la destination de l'immeuble est ... usage d'habi-^{*}tation, commerces et locaux professionnels. Une permanence de parti po^{*}litique n'est pas incompatible avec cette destination.

Commentaire

La destination de l'immeuble l'emporte ainsi sur la destination commerciale du lot. On peut certes admettre que le véritable critère est la gêne susceptible d'être occasionnée aux occupants, et plus précisément la gêne acceptée a priori par l'adhésion au règlement de copropriété.



4471

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE ---> SALLE DE CULTURE PHYSIQUE
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	02/06/1992
antérieure	TGI CRETEIL 5	27/06/1990

Parties RAMONDOU / LAROCHE

Publication D 92 IR 249

Commentaire



4472

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE ---> SALLE DE CULTURE PHYSIQUE
MODIFICATION DES LIEUX * TANTIÈMES INCHANGÉS (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	02/06/1992
antérieure	TGI CRETEIL 5	27/06/1990

Parties RAMONDOU / LAROCHE

Publication D 92 IR 249

Commentaire



4589

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
ATELIER -> HABITATION
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

07/12/1992

Parties

SDC 8 AV DORIAN / DESOMBRE

Publication

LOY COP AVRIL 93

Commentaire



4619

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
PARKING ---> BOX FERME
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE * VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/03/1993

Parties SDC 3 AV DE TAILLEBOURG / LEQUESNE
Publication IRC JUIL 93 NOTE CAPOULADE (*) RDI 93 253
LOY COP JUIN 93 ADM DEC 93 NOTE GUILLOT

l'arr[^]t relève [...] que L n'établit pas que les ouvrages exécutés parC. empiètent déj... sur les parties communes, ni que les travaux proje-tés auront nécessairement pour résultat de réaliser une emprise sur cem^mes parties et [.] retient justement que le fait d'appuyer une cloi-son sur un élément de gros oeuvre ne constitue pas un empiètement ...

Commentaire



4637
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
PARKING ---> BOX FERME
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA MONTPELLIER 25/09/1990

Parties HOLLAND / SAINT PRIX

Publication CITE PAR CAPOULADE IRC JUIL 93

Commentaire



4638
aa

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
PARKING ---> BOX FERME
POSSIBILITÉ A L'INITIATIVE DU PROPRIÉTAIRE (NON)



Un copropriétaire ne peut, sans autorisation de l'assemblée, procéder à la transformation d'un emplacement de parking en box fermé

Décision CA PARIS 23 B 29/01/1993

Parties SDC TOUR HELSINKI / PACARY
Publication D 93 IR 108
RDI 93 412

Commentaire

Solution contraire à celle retenue par la Cour de Cassation dans son arrêt du 10/03/93, du moins en ce qui concerne la destination du lot; qui n'est pas modifiée par la transformation. Dans les deux cas, il s'agit de ranger un véhicule. Notons toutefois que, dans l'autre cas, l'assemblée avait été appelée à autoriser la modification.



4663

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE ---> RESTAURANT
POSSIBILITÉ (NON) NUISANCES PRÉVISIBLES



Décision

TGI PARIS

07/11/1983

Parties /

Publication

ADM JUIN 84

Commentaire



4693

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
PARKING --> BOX FERME
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE * POSSIBILITÉ (NON



Décision CA PARIS 23 20/01/1993

Parties SDC TOUR HELSINKI / PACARY

Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire

La transformation critiquée était formellement interdite par le règlement de copropriété.



4694

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
COMMERCIAL OU PROFESSIONNEL --> CUISINE
POSSIBILITÉ (OUI) * GÈNE NON PROUVÉE



Décision	CASS CIV 3	24/02/1993
antérieure	CA PARIS 23	26/03/1991

Parties	SDC 24 RUE DE TREVISE / BUAOUL	
Publication		LOY COP JUIN 93

Commentaire



4715
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
ÉVOLUTION DES TECHNIQUES



Décision CA PARIS 23 B 26/10/1990

Parties CAMPAGNE ES QUAL / STE MERCURE GRAPHIC
Publication GP 29/09/93 SOMM

Commentaire



4878
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
RESTAURANT --> SEX SHOP
CLIENTÈLE PRÉSUMÉE GÊNANTE POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 17/09/1993

Parties SDC 2 IMPASSE DES PEINTRES / SCI PIGALLE CLICHY
Publication LOY COP MARS 93

Commentaire



5068

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
COMMERCE ---> HABITATION
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	05/01/1994
antérieure	CA AIX	21/01/1992

Parties	SDC PARC DU COLLET / VELNA	
Publication		LOY COP MAI 94

Commentaire



5106
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> HABITATION
INTERDICTION COMPTE TENU DE L'INHABILITE



Décision CA PARIS 23 13/05/1994

Parties SDC 88 AV D'ITALIE / HENIN

Publication LOY COP NOV 94

Commentaire



5156

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
REMISE --> EXTENSION D'ACTIVITÉ COMMERCIALE (OUI)
DESTINATION IMMEUBLE HABITATION + COMMERCES



Décision CASS CIV 3 10/05/1994

Parties SDC 69 AV DE ST CLOUD / SCI MOLIERE

Publication RL 94 508 NOTE GELINET

ayant relevé, par une interprétation souveraine, exclusive de dénaturation, des termes imprécis des R.C que l'immeuble était ... destination mixte d'habitation et de commerces, la Cour d'appel a pu retenir que les propriétaires de lots ... usage commercial également propriétaires des lots désignés comme remises par l'ED pouvaient utiliser ces dernières ...

Commentaire



5204

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE --> RESTAURANT NUISANCES ÉVENTUELLES
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÉRÉS (NON)



Décision CASS CIV 3 11/05/1994

Parties SILDILLA / BECHARA

Publication RDI 94 489

Commentaire

Cassation par application de l'art 849-1 NCPC, l'existence d'un trouble manifestement illicite n'étant que supposée. En ce domaine la Courde Cassation rejette le contr"le a priori du changement d'affectation.



5248
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
APPARTEMENT (ED) -> AGENCE DE VOYAGES
POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

22/03/1995

Parties

SDC RESIDENCE LA PALETTE / STE RUEIL VOYAGES

Publication

RL 95 329 SOMM

Commentaire



5254

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CENTRE COMMERCIAL BOUTIQUE -> CENTRE CULTUREL
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA DOUAI 1 13/02/1995

Parties SDC CENTRE COMMERCIAL EUROPE / BENHAMOU

Publication RL 95 350

Commentaire

Étaient en cause les dispositions de la L 13/07/91 et art 123-11 C Urb



5257

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER -> HABITATION
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER L'ATTEINTE A DESTINATION



Décision CASS CIV 3 05/10/1994

Parties SDC RESIDENCE LE COLIN SUD / GUERCI
Publication AJPI 95 492 NOTE GIRAUDEL RDI 95 149

qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi la destination de l'immeuble ... usage professionnel interdisait l'aménagement du grenier en un appartement d'habitation, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ... sa décision.

Commentaire



5258

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GRENIER -> HABITATION
INCIDENCE DES RÈGLES D'URBANISME * CALCUL S.H.O.N



Décision	CASS CIV 3	05/10/1994
antérieure	CA LYON	03/02/1993

Parties	SDC RESIDENCE LE COLIN SUD / GUERCI
Publication	AJPI 95 493 NOTE DROBENKO RDI 95 149

qu'en statuant ainsi, sans rechercher si, en raison de ses caractéristiques techniques, le grenier existant, dont la surface avait été déduite des possibilités de construction, au moment de la division, était ou non aménageable pour l'habitation, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

Application des art 111-5 al 2, R 123-22 2^o al 1, 112-2 C Urb. La CA a retenu la qualification du lot figurant dans les actes pour le déclarer non aménageable, le fait que sa surface ait été déduite pour le calcul de la SHON. La Cour de Cassation retient au contraire les caractéristiques techniques du lot.



5376

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
GARAGE --> LOCAL AMÉNAGÉ
AUTORISATION NÉCESSAIRE



Décision	CASS CIV 3	12/07/1995
antérieure	CA PARIS	25/11/1992

Parties	SDC RESIDENCE ANNAM III / SCI BVB IMMOBILIERE
Publication	PROCEDURES OCT 95 LOY COP NOV 95 RDI 95 779

Commentaire



5387

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
ATTEINTE AUX DROITS CONCURRENTS PREUVE (NON)



Décision CASS CIV 3 25/01/1995
antérieure CA AIX 10/11/1992

Parties AUJOULAT / MARTIN
Publication RL 95 517 LOY COP JUIN 95

qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi les aménagements réalisés portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires ou ... la destination de l'immeuble, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

L'atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits concurrents des autres copropriétaires ne se déduit pas du seul changement d'affectation du lot et doit être caractérisée.



5391
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
COMMERCE -> ACTIVITÉ CULTURELLE ET CULTUELLE
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision	CA AIX	10/11/1992
postérieure	CASS CIV 3 (REJ)	08/03/1995
Parties	SDC CHATEAU DES FLEURS / SCI L'ARBRE DE VIE	
Publication	LOY COP JANV 93	

L'arrêt précise très explicitement les raisons qui militent en faveur de la compatibilité, l'activité culturelle devant être moins gênante que certaines activités d'entrepasage avec passage autorisé de camions qui sont explicitement autorisées par le règlement de copropriété.

Commentaire



5414
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
GARAGE -> CUISINE DE RESTAURANT
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 21/10/1994

Parties SDC RUE DES LILAS / STE BUROBOUTIC
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire

La Cour se réfère à la destination de l'immeuble (habitation et commerces) pour juger que la modification peut être admise. Nous maintenons que la destination spécifique du lot doit l'emporter sur la notion de destination générale de l'immeuble.



5460
a

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
ATELIER -> BOUTIQUE
POSSIBILITÉ (OUI) ATTEINTE A LA DESTINATION (NON)



Décision CA PARIS 23 23/11/1994

Parties SDC 32 RUE POPINCOURT / STE SAMAX
Publication LOY COP MAI 95 230

Commentaire



5461

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
RESSERRE -> BOUTIQUE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 09/12/1994

Parties SDC 3 RUE DES PETITS CARREAUX / MANGANELLI
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire



5492
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
CAVE -> SALLE DE BAINS
POSSIBILITÉ (OUI) * ABSENCE DE NUISANCES



Décision CA PARIS 23 A 05/05/1995

Parties SDC 11 RUE DES ARBUSTES / K..
Publication LOY COP DEC 95

Commentaire



5508

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
COMMERCE -> ACTIVITÉ CULTURELLE ET CULTUELLE
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA AIX

08/03/1995

10/11/1992

Parties

Publication

SDC RESIDENCE CHATEAU DES FLEURS / SCI L'ARBRE DE VIE
LOY COP JUIN 95

Commentaire



5796

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CAVE ---> HABITATION (NON)
EMPRISE NÉCESSAIRE SUR TRÉFONDS ET TRAVAUX AUTORISATION (NON)



Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997 Confirmation

Parties SDC 138 AV DU GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU

Publication LOY COP février 1998

Commentaire



5819

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE (RC) ---> ATELIER ET STOCKAGE DE TISSUS
POSSIBILITÉ (NON) INCOMPATIBILITÉ AVEC DESTINATION BOUTIQUE



La destination d'un lot à usage de boutique implique l'existence d'un lieu d'étalage et de vente. Son utilisation à usage d'atelier et de lieu de stockage est donc contraire à sa destination

Décision CA PARIS 16 A 14/01/1998

postérieure CASS CIV 3 12/01/2000 Rejet

Parties SDC 29 RUE POPINCOURT / SCI OSCAR

Publication LOY COP juin 1998 173

Commentaire



5820
aa

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION
BOUTIQUE (RC) ---> ATELIER ET STOCKAGE DE TISSUS
BOUTIQUE LIEU D'ÉTALAGE ET DE VENTE SANS FABRICATION



La destination d'un lot à usage de boutique implique l'existence d'un lieu d'étalage et de vente. Son utilisation à usage d'atelier et de lieu de stockage est donc contraire à sa destination

Décision	CASS CIV 3	12/01/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 16 A	14/01/1998	

Parties	SDC 29 RUE POPINCOURT / SCI OSCAR
Publication	LOY COP juin 1998 173 IRC décembre 2000 10

Commentaire

> Un arrêt de la CA Paris 23 B du 25/05/1990 avait déjà donné lieu à une recherche terminologique relative au mot boutique. On y trouvait des citations du Larousse du XVIIIe siècle et du Robert et les commentateurs avaient renchéri. Dans ce cas le changement d'affectation avait été autorisé parce qu'il existait déjà des ateliers dans l'immeuble.

> La Cour de cassation retient ici la nécessité, s'agissant d'un lot à usage de boutique, tel que défini dans le règlement de copropriété, d'un lieu d'étalage et de vente, sans fabrication. On retiendra l'importance essentielle du premier critère qui est sans aucun doute caractéristique de la boutique.

> Par ailleurs le syndicat invoquait le poids trop important des tissus stockés, argument important mais objectivement étranger à la notion de destination.



5821

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTION
CENTRE DE CONTRÔLE AUTOMOBILE
POSSIBILITÉ (NON) NUISANCES AVÉRÉES



Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 22 RUE DE CHATEAUDUN / SIIC

Publication IRC décembre 2000 10

Commentaire



2186

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE
TAILLEUR ---> COMMERCE DE PIERRES PRÉCIEUSES
ABSENCE DE GÊNE * POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA AIX 05/05/1988

Parties /
Publication JURISDATA 049732

Commentaire



2187

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE
REMISE DE VÉHICULES ---> ATELIER DE MENUISERIE
GÈNES ET BRUITS CESSATION DE L'ACTIVITÉ



Décision CA AIX 18/11/1988

Parties /
Publication JURISDATA 050957

Commentaire



2256

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE
CHEMISERIE ---> RESTAURANT PIZZERIA
POSSIBILITÉ (OUI) * SAUF TROUBLES



Décision CA PARIS 23 A 13/02/1990

Parties SDC 14 RUE D'ODESSA / STE HO TOO MUCH

Publication LOY COP MAI 90

Les activités commerciales étant autorisées, le changement d'activité n'est pas en soi une infraction. L'interdiction ne pourrait être justifiée que par des troubles constatés.

Commentaire



4251

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE
BOULANGERIE ---> RESTAURANT CHINOIS (NON)
ACTIVITÉS INSALUBRES INCOMMODES INTERDITES (RC)



Décision CA PARIS 23 02/10/1992

Parties SDC 142 RUE DE JAVEL / BON
Publication LOY COP DEC 92

Commentaire

On notera que la modification est interdite a priori et non en raison de gênes constatées postérieurement. Le cas est suffisamment rare pour qu'on apprécie la solution retenue.



4867
**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE
COMMERCE DE FOURRURES --> RESTAURANT
POSSIBILITÉ (OUI) ABSENCE DE TROUBLES



Décision CA PARIS 23 26/11/1993

Parties SDC 14 RUE DU FBG POISSONNIERE / STE BTP IMMOBILIER
Publication LOY COP FEV 94

Commentaire



5176

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE
COMMERCE --> RESTAURANT
POSSIBILITÉ SAUF NUISANCES



Décision CASS CIV 3 07/12/1994
antérieure CA PARIS 23 09/01/1991

Parties SDC 37 RUE LINNE / SCI 37 RUE LINNE
Publication LOY COP MARS 95
RDI 95 151

Commentaire



5259

**

DESTINATION DU LOT
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE
BOULANGERIE -> RESTAURANT
ABSENCE DE NUISANCES CONSTATÉES



Décision

CA PARIS 23 B

25/11/1994

Parties

SDC 21 RUE MASSENET / SCI PRAT RONGIER

Publication

RDI 95 151

LOY COP JUIN 95

Commentaire



44

*

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
INTERPRÉTATION OCCUPATION MIXTE POSSIBLE (OUI)
OCCUPATION EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNELLE (NON)



Décision CASS CIV 3 12/02/1980

Parties SDC 32 RUE EMILE MEUNIER / TOLLET

Publication Inédit

Commentaire



246

*

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
CABINET GROUPE DE DENTISTES
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 10/11/1987
antérieure CA LYON 12/02/1986

Parties SDC CHANTEGRILLET / CPAM SAINT ETIENNE
Publication Inédit ADM MARS 88 SOMM NOTE GUILLOT
RDI 88 344

Commentaire

La notion même de profession libérale a changé dans le temps. Un cabinet dentaire de ce type est une véritable usine incompatible avec la destination bourgeoise de l'immeuble. Au surplus le cabinet en question était plus un dispensaire qu'un véritable cabinet libéral.



DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
AGENCE IMMOBILIÈRE
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 03/02/1981

Parties SDC 8 PLACE VICTOR HUGO / ROUGE
Publication Inédit GP 81 2 PAN 197
D 82 IR 290 NOTE GIVERDON

Commentaire



430

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
ARTISTE PEINTRE ET DÉCORATEUR AUTORISÉS (RC)
PHOTOGRAPHE D'ART (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	08/07/1980
antérieure	TGI PARIS 8	10/06/1978

Parties	ADRION / BRUEL
Publication	Inédit

Commentaire



435

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
CABINET GROUPE DE MÉDECINS
POSSIBILITÉ



Décision	CASS CIV 3	08/07/1980
antérieure	CA PARIS	15/02/1979

Parties	SCI RESIDENCE NEUFCHATEL / INFORMATION IMMOBILIERE
Publication	Inédit GP 80 2 PAN 544

Commentaire



690

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
MARCHAND DE BIENS
POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

29/02/1984

Parties

SDC 80 RUE DE L'UNIVERSITE / STE SORELEM

Publication

RL 84 378 SOMM

JCP 84 IV 320

AJPI 95 152

Commentaire



722

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
RESTAURANT
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 03/01/1984
antérieure CA BORDEAUX 18/11/1981

Parties SDC LE CALYPSO / STE PERRE ET FILS ARC HOTEL
Publication RL 84 141 SOMM

Commentaire



872

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
ACTIVITÉ SYNDICALE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

16/03/1983

Parties

DAMIANI / SYNDICAT NATIONAL DES POLICIERS

Publication

RL 85 489 SOMM

D 84 IR 382 NOTE GIVERDON

Commentaire



1121

*

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
EXTENSION AUX PROFESSIONS LIBÉRALES CLASSIQUES
BUREAU DE CONSEIL EN FORMATION (NON)



Décision	CA PARIS 3 B	18/05/1979
antérieure	TGI PARIS 8 1	16/01/1978

Parties	SDC 16 RUE AMPERE / SCI POUR L'EXPANSION
Publication	D 80 IR 235 NOTE GIVERDON

Commentaire

Il n'en reste pas moins que les professions libérales ne sont plus ce qu'elles étaient !



1148

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
CABINET DE RELAXATION
COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	20/11/1979
antérieure	TGI PARIS 8	13/04/1978

Parties	SDC 33 AV FRANKLIN ROOSEVELT / RAVOIR
Publication	D 80 IR 128

Commentaire

Le tout est de s'entendre sur la notion de relaxation. L'activité est ici qualifiée de profession médicale.



1149

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
INTERPRÉTATION * OCCUPATION MIXTE POSSIBLE
CABINET MÉDICAL IMPORTANT * OCCUPATION RÉGULIÈRE



Décision TGI PARIS 8 2 25/10/1974

Parties SDC 50 AV DE SAXE / ROUCOLLE

Publication GP 75 2 466 NOTE MORAND

Commentaire



1150

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
LISTE DE PROFESSIONS ADMISES (RC)
EXTENSION PAR ASSIMILATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/12/1976

Parties MANEZ / BILLOT
Publication D 77 IR 321 NOTE GIVERDON

Commentaire

La solution est raisonnable si elle est maniée avec prudence. Des professions ne devant pas entraîner une gêne supérieure à celles admises explicitement dans le règlement peuvent parfaitement être exercées.



2527

*

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
EXTENSION D'UN LOCAL COMMERCIAL VOISIN
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 23/10/1973

Parties STE YVES SAINT LAURENT / DECROOQ

Publication GP 73 2 SOMM 266

Il s'agissait de la création dans le lot d'une cuisine pour la cantinede l'entreprise.

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
MARCHAND DE BIENS
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 29/02/1984

Parties STE SORELEM / DE TURENNE
Publication AJPI 85 152 SOMM

Commentaire



3708

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
LISTE DE PROFESSIONS ADMISES (RC)
EXTENSION PAR ASSIMILATION (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	28/05/1991
antérieure	TGI PARIS 8 1	09/05/1988

Parties	SDC 60 RUE DE VAUGIRARD / NICOLLE
Publication	ADM NOV 91 94 SOMM

Le règlement admettait les hommes de lettres, avocats, médecins. L'extension ... l'activité de chiropracteur est admise.

Commentaire



3711

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
LISTE DE PROFESSIONS ADMISES (RC)
EXTENSION PAR ASSIMILATION (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	08/07/1980
antérieure	TGI PARIS 8	10/06/1978

Parties	ADRION / BRUEL
Publication	D 81 IR 102

En l'espèce étaient admises les activités d'artiste peintre et décorateur. Extension admise pour un photographe d'art.

Commentaire

La solution est conforme à l'esprit du règlement de copropriété, qui avait pour but de permettre certaines activités professionnelles compatibles avec la tenue et la tranquillité de l'immeuble.



4358

**

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
PRÉSENTATION D'ARTICLES DE LUXE A LA CLIENTÈLE
POSSIBILITÉ (NON) CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision

CA PARIS 23 A

15/04/1992

Parties

SDC 89 QUAI D'ORSAY / GOLDENBERG

Publication

LOY COP JUIL 92

Commentaire



5292
**

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
ORGANISME A CARACTÈRE PUBLIC
INTERDICTION



Décision CA PARIS 23 B 12/05/1995

Parties SDC 26 RUE VAVIN / C.D.P.T.H
Publication LOY COP OCT 95
RDI 95 778

Commentaire

Il s'agissait d'un organisme semi public employant un personnel relativement important.



5301

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE
OCCUPATION MIXTE (OUI)
OCCUPANT UNIQUE * NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 3 15/03/1995

Parties SDC 21 RUE FRANKLIN / LE PRIOL
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire

Si l'occupation mixte (habitation/professionnelle) est possible, enco-re faut il qu'elle concerne un seul et même occupant. La partie habitation ne peut être occupée par une personne et la partie professionnel-le par une autre.



3709

*

DESTINATION DU LOT
CLAUSE D'OCCUPATION BOURGEOISE (+ PROF. LIBÉRALES)
INTERPRÉTATION
OCCUPATION EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNELLE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	28/05/1991
antérieure	TGI PARIS 8 1	09/05/1988

Parties	SDC 60 RUE DE VAUGIRARD / NICOLLE
Publication	ADM NOV 91 94 SOMM

Commentaire

Interprétation contraire à l'esprit du règlement et liée à une méconnaissance de l'histoire des moeurs, si ce n'est à un souci de les bousculer. La clause d'habitation bourgeoise doit assurer la prééminence de la fonction d'habitation, l'exercice professionnel n'étant toléré qu'... titre accessoire.



2889

*

DESTINATION DU LOT
CLAUSE DE DESTINATION DU LOT (RC)
QUALIFICATION DE SERVITUDE PERPÉTUELLE
IMPROPRIÉTÉ DE TERME



Décision	CA PARIS 23 B	15/06/1990
postérieure	CASS CIV 3	09/06/1993
Parties	SDC 7 RUE ALBERT SAMAIN / STE TOURNIER	
Publication	LOY COP OCT 90	

Le règlement précisait que la clause de destination du lot constituait une servitude perpétuelle. La Cour juge qu'il s'agit d'une impropriété de terme et requalifie.

Commentaire

Occasion intéressante de revenir sur le caractère réel ou personnel de l'obligation née du règlement de copropriété. L'arrêt est dans la lignée de l'interprétation classique et de la conception du législateur. La réalité sociologique nous paraît différente. La rédaction du règlement de copropriété invite à une recherche dans ce domaine.



313

DESTINATION DU LOT
COMMERCE PORNOGRAPHIQUE
INTERDICTION



Décision

CASS CIV 3

24/02/1981

Parties SDC 7 RUE GODOT DE MAUROY / BOHBOT

Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DU LOT
CONTRADICTION RÈGLEMENT <--> ÉTAT DESCRIPTIF



Décision TGI VERSAILLES 1 29/04/1981

Parties /
Publication D 82 IR 287 NOTE GIVERDON RDI 81 411
RTDC 81 652

Commentaire

4435

DESTINATION DU LOT
DÉBARRAS MANIFESTEMENT INHABITABLE
APPLICATION DU RÈGLEMENT SANITAIRE DE PARIS
IRRECEVABILITÉ DE LA DEMANDE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 A 06/12/1992

Parties SDC 109 AV MOZART / DE CASTRO
Publication RDI 93 134

* Un local de 6 mc était occupé par une famille de trois personnes. Le* syndicat invoquait tant le règlement sanitaire de Paris que l'irrégul* rité de l'affectation ... usage d'habitation d'un lot qualifié débar-* ras.La Cour estime que le syndicat est irrecevable ... invoquer le Ré-* glement sanitaire.

Commentaire

D'autres juridictions ont, heureusement, adopté une position contraireOn peut rappeler Cass Civ 3 30/03/78 1308. Le Règlement Saintaire sesuperpose,en tant que de besoin,au Règlement de copropriété et peut être invoqué par le syndicat.



4436

DESTINATION DU LOT
DÉBARRAS MANIFESTEMENT INHABITABLE
HABITATION * FAMILLE DE TROIS PERSONNES
COMPATIBILITÉ AVEC LA DESTINATION BOURGEOISE (!)



Décision CA PARIS 23 A 06/12/1992

Parties SDC 109 AV MOZART / DE CASTRO
Publication RDI 93 134

* Un local de 6 mc était occupé par une famille de trois personnes. Le* syndicat invoquait tant le règlement sanitaire de Paris que l'irrégul* rité de l'affectation ... usage d'habitation d'un lot qualifié débar-* ras.La Cour estime que le syndicat est irrecevable ... invoquer le Ré-* glement sanitaire.

Commentaire

Les conventions faisaient la Loi des parties. Un débarras était un dé-barras. On dormait dans les chambres. On mettait le vin dans les caves. C'était le bon temps.



216

*

DESTINATION DU LOT
DESPECIALISATION COMMERCIALE
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE POSSIBLE OUI
ABSENCE DE GÊNE POUR VOISINAGE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 22/07/1987
antérieure CA ORLEANS 28/11/1985

Parties SDC 13 RUE MOUTON DUVERNET / SEGURET
Publication Inédit RDI 88 344
D 88 SOMM 138 NOTE GIVERDON

Le changement d'activité commerciale n'est pas, en soi, un changement de destination du lot s'il ne gêne pas les autres copropriétaires.

Commentaire



525

DESTINATION DU LOT
DESPECIALISATION COMMERCIALE
CHANGEMENT D'AFFECTATION COMMERCIALE POSSIBLE OUI
ABSENCE DE GÊNE POUR VOISINAGE NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 25/05/1988

Parties SDC 96 BD MONTPARNASSE / MAHIEU

Publication Inédit

Commentaire



DESTINATION DU LOT
DESTINATION COMMERCIALE
ADJONCTION D'UN NOUVEAU COMMERCE



Décision TGI PARIS 04/06/1976

Parties /
Publication D 76 IR 315

Commentaire



DESTINATION DU LOT
DESTINATION DE GRENIER (RC)
UTILISATION D'ORIGINE POUR L'HABITATION
DESTINATION HABITATION (OUI)



Décision	CA PARIS	20/03/1980
postérieure	CASS CIV 3	12/01/1982
Parties	SDC 88 COURS DE VINCENNES / GAMPEL	
Publication	Inédit	

Commentaire



3382

**

DESTINATION DU LOT
DESTINATION HABITATION (RC) PROFESSIONNELLE (AG)
UTILISATION PROFESSIONNELLE SOUS FORME DE S.A.R.L
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 06/02/1991
antérieure CA AIX 23/03/1989

Parties SDC 3 RUE DES BAGNIERS / LIONS
Publication RL 91 254 SOMM
LOY COP AVRIL 91

La location avait été consentie ... une S.A.R.L dont l'activité était, en fait plus proche du secteur professionnel que du secteur commercial. La Cour de Cassation relève notamment la violation de l'art 1 de la Loi du 24/07/66 précisant que sont commerciales, quel que soit leur objet les S.A.R.L .

Commentaire

Un syndic de copropriété exerçant en nom propre exerce une activité professionnelle. S'il exerce dans le cadre d'une S. A. R. L, son activité est commerciale. Est ce bien le critère qui doit être retenu pour déterminer le trouble éventuellement apporté à l'immeuble ? Il y a la Lettre. Il y a aussi l'Esprit.



4153
aa

DESTINATION DU LOT
DESTINATION HABITATION + BUREAUX
ACTIVITÉ CULTUELLE (NON)
NÉCESSITE DE TRAVAUX GÊNANTS



Décision	CA PARIS 23	12/06/1992
antérieure	TGI PARIS 8 1	10/07/1990
postérieure	CASS CIV 3 (Cassation)	20/07/1994
Parties	SDC 10 RUE BARYE / FOYER CULTUREL MYRIAM ZANO	
Publication	RDI 92 537	LOY COP OCT 92 ADM MAI 93 SOMM 58

L'article 3 du règlement de copropriété définit très précisément la destination de l'immeuble comme étant l'usage mixte d'habitation et de bureaux professionnels et commerciaux.

L'installation d'un lieu de culte, qui suppose l'affectation des locaux à des activités confessionnelles et non leur simple mise à disposition par un copropriétaire dans le cadre de sa liberté d'usage de son lot et de sa liberté de pensée, n'entre pas dans les prévisions de ce texte.

En outre elle porte atteinte à la destination de l'immeuble dans la mesure où elle crée des nuisances et des risques autres que ceux auxquels les copropriétaires ont contractuellement consenti et rend nécessaires des travaux importants affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble, qui ne peuvent être autorisés qu'aux conditions de majorité de l'article L. 25 b.

Commentaire

> Pour M. Aubert la destination de l'immeuble est dominante (Adm 07/92). Pour M. Giverdon, la clause précise concernant le lot l'emporte, la destination de l'immeuble n'ayant qu'un rôle subsidiaire. La notion d'activité culturelle reste difficile à cerner, mais le critère de la fréquentation et la disposition des accès sont primordiaux..

> En l'espèce la nécessité de travaux importants affectant les parties communes nous semble plus déterminante encore que l'interprétation du règlement de copropriété. L'acquéreur d'un lot ou le preneur à bail doit s'insérer dans l'immeuble tel qu'il se présente sans pouvoir imposer des travaux affectant les parties communes autres que des adaptations mineures. On peut ainsi recommander aux bailleurs de locaux professionnels ou commerciaux de faire établir par les preneurs une reconnaissance préalable de la conformité des lieux aux nécessités techniques de leur activité précisant, s'il y a lieu les travaux nécessaires susceptibles d'affecter les parties communes. Nonobstant les difficultés pratiques, il convient, le cas échéant de soumettre la conclusion du bail à la condition suspensive de l'attribution syndicale d'exécuter ces travaux.

> Plus généralement il apparaît que la destination de l'immeuble n'est pas un critère suffisant pour contrôler la validité d'un refus d'exécution par l'assemblée générale, sauf à y inclure un droit à la conservation de la consistance et de l'aspect de l'immeuble. L'importance des travaux et des modifications consécutives doit être prise en compte, plus encore que la gêne occasionnelle et temporaire que leur exécution peut provoquer.



5119
aa

DESTINATION DU LOT
DESTINATION HABITATION + BUREAUX
ACTIVITÉ CULTUELLE (OUI)
OBLIGATION DE PRÉCISER LES TROUBLES ÉVENTUELS



Décision	CASS CIV 3	20/07/1994
antérieure	CA PARIS 23	12/06/1992

Parties	SDC 10 RUE BARYE / FOYER CULTUREL MYRIAM ZANO	
Publication	ADM JUIL 95 NOTE GELINET	LOY COP DEC 94
	RDI 94 690	

qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le règlement de copropriété stipulait que l'immeuble était destiné à l'usage mixte d'habitation et bureaux professionnels ou commerciaux, et que n'importe quel commerce ou artisanat pouvait être exercé dans les locaux du rez de chaussée, la Cour d'appel qui n'a pas précisé en quoi l'activité culturelle était de nature à causer des risques et des nuisances excédant ceux qui pouvaient résulter de la destination de l'immeuble, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

Rappelons nos observations à la suite de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel. En fait l'affectation culturelle rendait nécessaires des travaux importants affectant les parties communes de l'immeubles. Les uns concernaient la façade de l'immeuble, les autres étaient exigés par la Préfecture de Police. L'assemblée générale avait refusé l'autorisation d'exécuter ces travaux et c'est ce refus qui était déféré à Justice.

La Cour d'Appel l'avait validé en faisant valoir d'une part la non conformité de l'activité culturelle avec les dispositions du RC relatives à la destination de l'immeuble, d'autre part les risques et nuisances liés aux travaux évoqués. La seconde partie de sa motivation était sans doute plus convaincante et la Cour de Cassation semble en avoir fait complètement abstraction.

Il serait souhaitable de poser en principe absolu qu'un acquéreur ou un preneur à bail ne saurait imposer à une copropriété des bouleversements substantiels des parties communes pour l'exercice d'une activité. Il leur appartient de trouver des locaux dont la consistance et l'environnement permettent cet exercice au prix d'aménagements raisonnables.



2487

DESTINATION DU LOT
DESTINATION HABITATION BOURGEOISE
PROFESSIONS LIBÉRALES AUTORISÉES
ASSOCIATION (SIÈGE) POSSIBLE



Décision TGI PARIS 8 03/11/1971

Parties SDC 22 RUE DE LA FAISANDERIE / GNASSIA
Publication GP 72 1 441 NOTE MORAND

Commentaire



DESTINATION DU LOT
DESTINATION HABITATION PROFESSIONS LIBÉRALES ET COMMERCIALES
TRANSFORMATION 2 STUDIOS ---> BOUTIQUE OUI



Décision CA VERSAILLES 1 1 09/06/1987

Parties SDC 36 RUE DES RESERVOIRS / STE VERSAILLES ORIENT
Publication RL 88 29

Commentaire



5392
**

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE COMMERCIAL + HABITATION
EXTENSION DE COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
EXTENSION (OUI) * LOGEMENT ANNEXE



Décision CA PARIS 23 B 25/11/1994

Parties SDC 21 RUE MASSENET / SCI PRAT RONGIER
Publication RDI 95 151
LOY COP JUIN 95

* Le logement annexe en arrière boutique de la boulangerie constitue* l'accessoire du local commercial et peut donc être utilisé ... usage* de restaurant sous réserve qu'aucune atteinte ne soit portée aux * droits des autres copropriétaires.

Commentaire

La tranquillité des occupants exige purement et simplement le maintien de l'organisation initiale de l'immeuble qui prévoyait des pièces d'habitation sur cour, qu'elles soient ou non l'accessoire d'une activité commerciale.



179

*

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION DE LA COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE UNANIMITÉ



Décision CASS CIV 3 02/10/1979
antérieure CA PARIS 20/01/1978

Parties BISIAUX / BOUFFANAIS

Publication Inédit JCP 80 II 19289
ADM JANV 80 34 J NOT 80 33 NOTE DESIRY

Commentaire

Dans ce cas la demande d'extension implique modification du règlement et cette modification peut affecter les modalités de jouissance des autres lots, d'où la nécessité de l'unanimité.



208
a

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION DE LA COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
EXTENSION (NON)



Décision	CASS CIV 3	09/12/1987
antérieure	CA VERSAILLES	19/03/1986

Parties DOS SANTOS / MATTEI

Publication Inédit ADM JUIN 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

En l'espèce le défendeur était propriétaire de 2 lots. Il ne s'agit pas de l'extension de commercialité totale à un lot normalement mixte mais du changement total de destination d'un lot affecté normalement à l'habitation par adjonction à un lot à destination commerciale.



1313

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION DE LA COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
EXTENSION (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 19/05/1989

Parties SDC 27 RUE MADAME / TAILLEFER
Publication LOY COP JUIL 89 D 90 IR 125

Commentaire



1844

*

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION DE LA COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
EXTENSION (NON)



Décision CASS CIV 3 03/06/1971

Parties DONZELLA / SICILIANO

Publication RL 72 280 NOTE VIATTE AJPI 72 337

Le lot comportait ... la fois la boutique et l'appartement. La Cour d'appel en avait déduit que le copropriétaire pouvait apporter librement toute modification. Position écartée par la Cour Suprême.

Commentaire



1989

*

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION DE LA COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/12/1989
antérieure CA PARIS 04/11/1987

Parties SDC 22 AV DE L'OBSERVATOIRE / STE LE BULLIER
Publication DS 89 IR 322 ADM OCT 90 NOTE GUILLOT
GP 19/10/90 SOMM NOTE SOULEAU RDI 90 114

...l'arr[^]t énonce que la destination contractuelle du lot 2 rev[^]t un caractère obligatoire absolu et s'oppose ... toute modification de l'usage des parties privatives, même de façon accessoire et même si cette modification n'est pas incompatible avec la destination de l'immeuble ; qu'en statuant par de tels motifs la Cour a violé ..

Commentaire

On trouve ici une nouvelle manifestation de la divergence existant sur ce point entre CA PARIS et CASS CIV 3. Le libéralisme de la Cour de Cassation provoque de nombreux incidents au sein des syndicats, alors qu'il serait nécessaire de lutter contre le comportement abusif de certains occupants commerçants.



2169

**

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION PAR TERRASSE DE CAFÉ EXTÉRIEURE
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER LE TROUBLE (SALON DE THÉ)



Décision	CASS CIV 3	07/02/1990
antérieure	CA PARIS 23 B	15/10/1987

Parties	SDC 36 AV DE LA BOURDONNAIS / GUILLAUME
Publication	LOY COP AVRIL 90

qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi l'exercice d'un commerce de salon de thé-creperie, l'adjonction d'une terrasse sur le trottoir et l'extension de l'activité commerciale à la totalité du lot 1 étaient contraires à la destination de l'immeuble lui-même et portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires, la Cour d'appel a violé.

Commentaire

Poursuite du bras de fer entre la Cour de Paris et la Cour de Cassation au sujet des changements d'affectation de lot. Il reste difficile de savoir si c'est l'insuffisance de la motivation de l'arrêt qui est en cause ou s'il faut voir dans ces décisions une position de principe.



2191

*

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION DE LA COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
EXTENSION (NON)



Décision	CA PARIS 23	04/11/1987
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	06/12/1989
Parties	SDC 22 AV DE L'OBSERVATOIRE / STE LE BULLIER	
Publication	D 88 SOMM 139 NOTE GIVERDON	

Commentaire

Cette décision fort bien justifiée a été cassée, le règlement ne devant apporter aucune restriction aux droits des copropriétaires non justifiée par la destination de l'immeuble. Il est bien évident qu'une telle extension est contraire à la dite destination, notamment lorsque les locaux d'habitation donnent sur cour.



2478

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET COMMERCIALE
EXTENSION DE LA COMMERCIALITÉ A L'ENSEMBLE
EXTENSION (NON)



Décision

TGI PARIS 8

26/06/1971

Parties

SDC 18 RUE JEAN GOUJON / STE CHRISTIAN DIOR

Publication

GP 71 2 562 NOTE MORAND

AJPI 72 377

Commentaire



1992

*

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET PROFESSIONNELLE (RC)
OCCUPATION EXCLUSIVEMENT PROFESSIONNELLE (NON)



Décision CA PARIS 26 09/06/1989

Parties SDC 18 RUE GOUJON / BESSIS

Publication Inédit

Commentaire

L'obligation d'occupation mixte préserve théoriquement les occupants contre l'envahissement des usines professionnelles modernes. Il est vrai qu'elles présentent l'avantage d'être vacantes la nuit et pendant les fins de semaines !



4154

**

DESTINATION DU LOT
DESTINATION MIXTE HABITATION ET PROFESSIONNELLE (RC)
UTILISATION PROFESSIONNELLE D'UNE PIÈCE
UTILISATION CONFORME (OUI)



Décision

CA PARIS 19

27/05/1992

Parties

SDC 22 AV VICTOR HUGO / BENOIT

Publication

LOY COP OCT 92

Commentaire



5694
a

DESTINATION DU LOT
DÉTERMINATION PAR L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
INEFFICACITÉ A CET ÉGARD DE L'ÉTAT DESCRIPTIF
MODIFICATION DE L'USAGE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 23/11/1994

Parties SDC 32 RUE POPINCOURT / STE SAMAX
Publication LOY COP MAI 95 230

Commentaire



5768
aaa

DESTINATION DU LOT
DÉTERMINATION PAR L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
INCIDENCE DE LA DATE DE L'ACTE (1950) (OUI)



Un état descriptif établi avant la réforme de la publicité foncière et celle de la copropriété présente un caractère conventionnel pouvant déterminer la destination d'un lot.

Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 94 AVENUE RAYMOND POINCARÉ / STE SEFIM

Publication LOY COP avril 2000 102

Qu'il convient de relever à cet égard que la mention relative à la destination excède par sa nature, le caractère purement descriptif que devrait avoir ce document; que manifestement en 1950, l'auteur initial du règlement de copropriété, dont l'état descriptif ne constitue qu'un chapitre, a entendu donner à ce lot une destination exclusivement professionnelle ;

Que lors de la refonte du règlement de copropriété en 1985, en exécution d'une décision de l'assemblée générale du 12 février 1985, cette clause relative à la destination purement professionnelle du lot 111 a été maintenue alors que l'état descriptif a été entièrement refondu ;

Qu'il convient de relever à cet égard qu'à l'époque la jurisprudence dominante affirmait nettement que l'état descriptif de division constituait un document contractuel ; que ce n'est qu'à partir de 1992 qu'il a été, au contraire, soutenu, et qu'il actuellement constant, que l'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel;

Qu'il en résulte que le document actuel correspond bien à l'exacte volonté des copropriétaires et que c'est à dessein qu'il a été porté dans l'état descriptif de division la mention (relative à la destination du lot et non pas seulement à sa description) selon laquelle le lot 111 est un local professionnel ;

Commentaire

- > Motivation remarquable que celle énoncée dans cet arrêt, tant au fond que dans la forme.
- > La Cour retient que l'état descriptif a été établi avant les dispositions nouvelles relatives à la publicité foncière et avant le nouveau statut de la copropriété. Elle aurait pu ajouter que les documents de ce type sont retenus par le droit de la publicité foncière comme documents analogues à un état descriptif de division tel qu'il est entendu de nos jours.
- > La Cour fait une allusion discrète aux fantasques revirements de jurisprudence qui, d'une vérité en 1985, font une erreur en 1992 sans qu'aucun argument fondamental vienne à l'appui d'un aussi spectaculaire retournement.
- > Elle fait enfin une application spécifique de ces considérations théoriques au litige traité, en retenant les conditions dans lesquelles le remaniement de 1985 a été réalisé.
- > Une conclusion s'impose : la Cour de Cassation oublie parfois qu'il existait des immeubles en copropriété avant 1965.



352

*

DESTINATION DU LOT
DOMICILIATION COMMERCIALE PROVISoire (L. 21/12/84)
BÉNÉFICIAIRES POSSIBLES
DESCENDANT NON COPROPRIÉTAIRE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision TGI PARIS REF 08/02/1988

Parties SDC 66 RUE DE LA FAISANDERIE / ARON ET AUTRES

Publication Inédit

La demande était formulée par une société formée entre un père copro-priétaire et son fils hébergé chez lui. Le juge des référés estime qu'il y a difficulté sérieuse d'interprétation et renvoie au fond

Commentaire



1282

*

DESTINATION DU LOT
ENFILADE DE RÉDUITS
ABSENCE DE RESTRICTION DANS LE RÈGLEMENT
USAGE D'HABITATION IMPOSSIBLE



Décision CASS CIV 3 30/03/1978

Parties SDC 7 PASSAGE DU GENIE / LEFEVRE
Publication RL 78 441 SOMM ADM AOUT 78

qu'en l'état de ces constatations et énonciations, les juges du se - cond degré, sans dénaturer les clauses du règlement de copropriété; ont pu estimer que la location ... usage d'habitation des locaux litigieux était contraire ... la destination de l'immeuble .

Commentaire

La destination du lot doit être déterminée, non seulement en fonction d'indications objectives du règlement, mais également en fonction de règles sociales ou morales unanimement reçues. M. Guillot écrit : Elle n'a pu admettre un usage intolérable d'une telle partie privative transformant un immeuble décent en taudis, même pour un seul de ses étages.



4916

DESTINATION DU LOT
ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE INCIDENCE (OUI)
AFFECTATION AU SEUL COMMERCE D'ART
MAINTIEN DE LA LIMITATION (NON)



Décision	CA PARIS 19 B	27/05/1992
antérieure	TGI PARIS 8	12/12/1990

Parties	SDC 60 RUE DES SAINTS PERES / LEVY
Publication	ADM FEV 94 NOTE GUILLOT RDI 92 367

La destination de l'immeuble étant susceptible de se modifier dans le temps en fonction des changements affectant son niveau d'entretien, ses conditions d'occupation ou son environnement, c'est ... la date ... laquelle il statue que le juge doit apprécier si la clause d'affectation contestée est ou non conforme ... cette destination

Commentaire

L'arrêt est déplorable. Une fois de plus le juge, si respectable soit-il, arrose le pouvoir de modifier à sa guise les conventions des parties ou des dispositions statutaires, au surplus au profit d'un individu et à l'encontre des vœux et des intérêts d'une collectivité. L'arrêt est approuvé pleinement par M. GUILLOT.



4917
**

DESTINATION DU LOT
ÉVOLUTION TECHNIQUE
PRISE EN COMPTE



Décision

CA PARIS 23 B

26/10/1990

Parties

CAMPAGNE ES QUAL / STE MERCURE GRAPHIC

Publication

GP 29/09/93 SOMM

Commentaire



3490

*

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION D'UN CAFÉ
CRÉATION D'UN DANCING
CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision TGI ST ETIENNE 07/01/1969

Parties SDC 17 PLACE JEAN JAURES / CHOQUELIN

Publication AJPI 71 1082 NOTE CABANAC

Le tribunal relève en particulier que les copropriétaires ont acquis les lots en fonction d'une situation connue et qui leur paraissait "conforme ... la destination de l'immeuble."

Commentaire

Le tribunal fait très justement référence aux appréciations des copropriétaires lors de chaque acquisition. La destination de l'immeuble est aussi constituée par l'idée qu'en avaient les copropriétaires lors de chaque acquisition.



1518

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION D'UN COMMERCE D'ALIMENTATION
ABSENCE DE GÊNE POUR LES OCCUPANTS
EXPLOITATION CONFORME A LA DESTINATION



Décision

CA PARIS 23 B

17/01/1986

Parties SDC 89 RUE DE CHARONNE / STE SORAVIM

Publication EDI DATA

Commentaire



1509

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AUTORISÉE PAR LE RC
DISPENSE DE RESPECT DE BONNE TENUE NON
ATTENTAT CONTRE LE LOCAL PRÉJUDICE DU SYNDICAT OUI



Décision CA PARIS 7 03/03/1981

Parties SDC 8 AV DE NEW YORK / SA LES DRAGS

Publication EDI DATA

Commentaire



1653
aa

COPRO

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE ACTIVITÉ DE PROSTITUTION
VENTE FORCÉE DU LOT (NON)
CESSATION D'ACTIVITÉ SOUS ASTREINTE



Décision

TGI GRENOBLE

06/04/1964

Parties SDC 8 RUE ST JACQUES / MARIGOT

Publication D 64 320

Voir les conclusions de M. l'Avocat Général Chanaron en tête de l'arrêt.

Commentaire



3332
*

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN ATELIER DE RÉPARATION
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)
CESSATION DE CETTE EXPLOITATION



Décision CASS CIV 3 03/06/1971

Parties GALLOIS / DURAND
Publication AJPI 72 334

Commentaire



DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN COMMERCE
TROUBLE DE VOISINAGE



Décision CASS CIV 3 18/07/1979

Parties /

Publication

D 80 IR 278 NOTE GIVERDON

Commentaire



2475

*

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN GARAGE
DÉPANNAGE DE JOUR ET DE NUIT CARROSSERIE
INTERDICTION



Décision

CASS CIV 3

03/11/1971

Parties GALLOIS / DURAND

Publication AJPI 72 334

Le règlement de copropriété prévoyait l'utilisation ... usage de depotmaus interdisait toute g^ne par odeur et bruit.

Commentaire



1501
*

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 03/05/1979

Parties SDC 30 RUE DE WASHINGTON / BISSON

Publication D 80 IR 446 NOTE GIVERDON

La gêne provenait d'odeurs de cuisine, bruits diurnes et nocturnes d'un extracteur, modification de l'aspect extérieur de l'immeuble etc.

Commentaire



1506

*

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
BRUITS ET ODEURS TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONFORMITÉ ADMINISTRATIVE INOPÉRANTE INFRACTION AU RC



Décision CA PARIS 23 06/11/1980

Parties BUNKORN / BISSON

Publication EDI DATA

Les infractions consistaient en bruits et odeurs, installation d'un extracteur sur une souche de cheminée, branchement de W-C sur des colonnes communes, gaine de ventilation sur la porte. La conformité avec la réglementation administrative est inopérante.

Commentaire



1508

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
FUMÉES ET ODEURS
EXÉCUTION DE TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ



Décision CA PARIS 23 18/02/1981

Parties SDC 20 RUE DE LA FÉDÉRATION / SCI JACAL

Publication EDI DATA

Commentaire



1517

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
DÉCISION D'OPPOSITION DU SYNDICAT NON CONTESTÉE
CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision CA PARIS 23 B 17/01/1986

Parties SDC 89 RUE DE CHARONNE / STE SORAVIM

Publication EDI DATA

Commentaire



2940

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
BRUITS ET ODEURS (FAST FOOD)
CESSATION D'ACTIVITÉ SOUS ASTREINTE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	03/04/1990
antérieure	TGI VERSAILLES 4	21/10/1988

Parties	SDC 6 RUE DE SATORY / FENOUIL
Publication	ADM AOÛT 90 SOMM

Commentaire



4207

*

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN SEX SHOP
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (NON)
CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision

CA PARIS 23 A

22/06/1978

Parties

SDC 7 RUE GODOT DE MAUROY / BOHBOT

Publication

D 80 IR 235 NOTE GIVERDON

Commentaire



5069
**

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN SEX SHOP
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (NON)
CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision CA PARIS 23 10/01/1994

Parties SDC 5 RUE ETIENNE MARCEL / SCI CONSORTIUM IMMOBILIER
Publication LOY COP MAI 94

Commentaire



5647
aaa

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN SEX SHOP
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (NON)
EVOLUTION DU QUARTIER INOPERANTE CESSATION D'ACTIVITE



L'évolution du quartier et des moeurs ne peut justifier l'installation d'un sex-shop au mépris de la destination d'un immeuble en copropriété.

Décision	CASS CIV 3	14/12/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 A	08/10/1997	

Parties	SDC 83 RUE BLANCHE / STE SADAR
Publication	RL Avril 2000 202

Commentaire

> On a déjà tenté de justifier une interprétation assouplie du règlement de copropriété d'un immeuble en invoquant l'évolution de l'environnement du quartier. C'était, il est vrai, dans des conditions plus nobles puisqu'il s'agissait des antiquaires et marchands d'objets d'art de la rue des Saints Pères à Paris ! (CA Paris 19 B 27/05/92). Les modifications du quartier ont évidemment une incidence sur les modalités d'occupation des lots à usage commercial ou professionnel mais elles ne sauraient justifier des abus tels que celui évoqué dans la présente instance.



5648

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN SEX SHOP
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (NON)
EVOLUTION DU QUARTIER INOPERANTE CESSATION D'ACTIVITE



Décision CA PARIS 23 A 08/09/1999

Parties SDC 5 RUE GODOT DE MAUROY / STE DE SEZE INVESTISSEMENTS
Publication RL avril 2000 212

Commentaire

> L'arrêt reprend la solution énoncée par la Cour de Cassation en son arrêt du 14 décembre 1999 écartant l'argument tiré de l'évolution du quartier ..



5984

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN SEX SHOP
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (NON)
APPRÉCIATION SOUVERAINE DU JUGE DU FOND



L'appréciation du caractère gênant de l'exploitation d'un sex shop et de l'atteinte portée à la destination de l'immeuble relève du pouvoir souverain du juge du fond.

Décision CASS CIV 3 22/11/2000 Rejet

Parties BOZZOLA / VINCENT

Publication AJDI 2001 146 note Giverdon

Commentaire



6118
aaa

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN SEX SHOP
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (NON)
EVOLUTION DU QUARTIER INOPERANTE CESSATION D'ACTIVITE



L'évolution du quartier et des moeurs ne peut justifier l'installation d'un sex-shop au mépris de la destination d'un immeuble en copropriété.

Décision	CA PARIS 23 A	08/10/1997	Infirmation
postérieure	CASS CIV 3	14/12/1999	Rejet
Parties	SDC 83 RUE BLANCHE / STE SADAR		
Publication	LOY COP mars 1998 82		

Commentaire

> On a déjà tenté de justifier une interprétation assouplie du règlement de copropriété d'un immeuble en invoquant l'évolution de l'environnement du quartier. C'était, il est vrai, dans des conditions plus nobles puisqu'il s'agissait des antiquaires et marchands d'objets d'art de la rue des Saints Pères à Paris ! (CA Paris 19 B 27/05/92). Les modifications du quartier ont évidemment une incidence sur les modalités d'occupation des lots à usage commercial ou professionnel mais elles ne sauraient justifier des abus tels que celui évoqué dans la présente instance.

> La Cour infirme la décision du Tribunal qui avait admis cette théorie, ce qui démontre l'existence d'une tendance jurisprudentielle à un laxisme relatif en la matière.



4901
**

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE D'UNE ÉCOLE PRIVÉE
ENVAHISSEMENT DES PARTIES COMMUNES PAR LES ÉLÈVES
CESSATION D'EXPLOITATION



Décision

antérieure

CA VERSAILLES CH REU 05/05/1993

CASS CIV 3 27/02/1991

Parties

SDC 117 BD MALESHERBES / ÉCOLE ACTIVE BILINGUE

Publication

ADM DEC 93 NOTE AUBERT

ADM FEV 94 69 RL 93 526 SOMM

Commentaire

La destination de l'immeuble était mixte mais il était inadapté aux nécessités particulières d'une école.



DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE DE BAR DISCOTHÈQUE



Décision CA PARIS 23 07/10/1980

Parties SDC 73 RUE DU ROCHER / CHASSAING
Publication EDI DATA

Commentaire



1519

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE DE BAR DISCOTHÈQUE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉMOLITION ET INDEMNISATION



Décision	CA PARIS 23 A	05/03/1986
postérieure	CASS CIV 3	24/11/1987
Parties	SDC 17 RUE DU COLISEE / BEN BRAHIM	
Publication	EDI DATA	

Commentaire



1658

*

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION GÊNANTE DE LOCAUX CULTUELS
RÉCEPTIONS RECRÉATIONS DES ENFANTS ENSEIGNES
ACTIVITÉ CONFORME A LA DESTINATION DU LOT



Décision CA PARIS 23 A 19/05/1987

Parties SDC 36 RUE BASFROI / ASSOCIATION ADATH ISRAEL

Publication I R C 89 271

Considérant que des receptions liées ... la vie d'une communauté reli - gieuse,l'enseignement confessionnel ... des enfants et des récréations après l'étude ne constituent pas en principe,des activités contrai - res ... la destination des locaux culturels qui sont la propriété de l' intimée .

Commentaire



DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION IRRÉGULIÈRE D'UN LOT
RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision CA AIX 13/02/1980

Parties /
Publication Inédit GP PAN 7 7

Commentaire



129

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION IRRÉGULIÈRE D'UN LOT
RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR
ACTION CONTRE LOCATAIRE RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 28/01/1987

Parties STE THALIE / JOUVE

Publication Inédit

Commentaire



199

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION IRRÉGULIÈRE D'UN LOT
SANCTION CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision	CASS CIV 3	06/05/1987
antérieure	CA AIX EN PROVENCE	17/06/1987

Parties	THOMET / BONTHOUX
Publication	Inédit

Commentaire



DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION IRRÉGULIÈRE D'UN LOT
PARKING UTILISE COMME DÉPÔT
USAGE CONTRAIRE A LA DESTINATION



Décision CA VERSAILLES 1 1 07/03/1983

Parties SDC 100 AV CLEMENT / CARINI
Publication RL 85 340 SOMM

Commentaire



1132

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION IRRÉGULIÈRE D'UN LOT
EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ PROHIBÉE
PREJUDICE PERSONNEL (NON)



Décision

CASS CIV 3

09/10/1979

Parties

MARCHEIX-THOUMYRE / GOURRIER

Publication

Commentaire



4162

**

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION IRRÉGULIÈRE D'UN LOT
JUGE DES RÉFÈRES * COMPÉTENCE ET POUVOIRS
FERMETURE (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS

22/04/1992

05/07/1990

Parties

Publication

SDC 96 BD DU MONTPARNASSE / STE PATPARNASSE

LOY COP JUIL 92

Commentaire



4571
**

DESTINATION DU LOT
EXPLOITATION IRRÉGULIÈRE D'UN LOT
PARKING UTILISE COMME DÉPÔT
USAGE CONTRAIRE A LA DESTINATION



Décision CA PARIS 23 16/12/1992

Parties SDC 47 BD MAXIME GORKI / PACTITI
Publication ADM 93 51 LOY COP MAI 93

Commentaire



1104

*

DESTINATION DU LOT
EXTENSION D'AFFECTATION
CENTRE COMMERCIAL
EXTENSION D'ACTIVITÉ PRINCIPALE POSSIBILITÉ (OUI



Décision CASS CIV 3 15/10/1974

Parties SDC CENTRE COMM D'ALLONE / ANCEAU
Publication RL 75 42 AJPI 76 15
GP 75 1 284 JCP 74 17889

Il s'agit en quelque sorte d'une despecialisation restreinte, au sensdu droit des baux commerciaux.

Commentaire



656

DESTINATION DU LOT
GARAGE ANNEXE A UN LOCAL COMMERCIAL
UTILISATION PAR LOCATAIRE CONFORME AU RÈGLEMENT
ABSENCE DE GÊNE INTERDICTION (NON)



Décision CASS CIV 3 08/10/1985

Parties SDC RESIDENCE ORGENSON / DOYE

Publication ADM FEV 86 SOMM NOTE GUILLOT

* La Cour d'appel avait constaté que les locataires commerçants utilisaient l'annexe comme garage pour leur véhicule professionnel, sans occasionner de gêne aux autres occupants. La Cour de Cassation confirme que ces modalités d'utilisation sont conformes ... la destination du local.

Commentaire



2666

DESTINATION DU LOT
HABITATION
ENFILADE DE RÉDUITS SANS EAU NI ISOLATION PHONIQUE
POSSIBILITÉ (NON) * LOCATION INTERDITE



Décision CASS CIV 3 30/03/1978

Parties SDC 7 PASSAGE DU GENIE / LEFEVRE
Publication GP 78 2 SOMM 272 JCP 79 19127
J NOT 79 466 NOTE VIATTE

Commentaire



2903

DESTINATION DU LOT
HABITATION
LOCAUX DE 25 MC AVEC LAVABO
POSSIBILITÉ (OUI) STUDIOS (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/04/1990

Parties SDC 119 RUE DE LONGCHAMP / SCI CHAMPANEUIL
Publication RDI 90 407 ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire



2906

DESTINATION DU LOT
HABITATION
PRÉSENCE DE BRANCHEMENTS ET DE VIDANGES
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	11/05/1990
antérieure	TGI EVRY 8	05/05/1988

Parties	SDC RESIDENCE DES ACACIAS / GODART
Publication	RDI JUIL 90 ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire



6201
aa

DESTINATION DU LOT
HABITATION USAGE DE GARAGE POSSIBLE (CLAUSE RC)
AFFECTATION A USAGE DE GARAGE PENDANT PLUSIEURS ANNÉES
RÉAFFECTATION A USAGE D'HABITATION POSSIBILITÉ (OUI)



Le règlement de copropriété fixant la destination de l'immeuble à usage d'habitation mais autorisant l'usage d'un lot comme garage, ce lot peut être rendu à l'usage d'habitation à tout moment.

Décision CA PARIS 1 G (Aud. sol.) 18/10/2000 Sur renvoi

Parties /

Publication

Commentaire

> L'usage qui est fait d'un lot pendant un temps qui peut être assez long n'a aucune incidence sur sa destination conventionnelle telle qu'elle figure dans le règlement de copropriété.

> Un usage différent de celui prévu au règlement peut être toléré par le syndicat puis contesté. Quoiqu'il en soit le propriétaire sans y être obligé par une décision judiciaire, peut prendre l'initiative de l'affecter à nouveau à un usage conforme à la destination conventionnelle. Dans ce cas le syndicat ne saurait refuser le rétablissement des branchements aux canalisations communes.



2992

DESTINATION DU LOT
LOCAL A USAGE COMMERCIAL (RC)
SIÈGE DE PARTI POLITIQUE (NON)



Décision TGI MARSEILLE 14/05/1986

Parties SDC RESIDENCE LA GROGNARDE / GASSIER
Publication GP 87 1 SOMM 117

Commentaire



2704

*

DESTINATION DU LOT
LOCAUX RDC HABITATION BUREAUX COMMERCES DE LUXE
SUCCURSALE DE BANQUE
CONFORMITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	14/06/1979
antérieure	TGI PARIS 8	11/03/1977

Parties SDC 15 AV DE MESSINE / BAUER

Publication D 80 IR 235 NOTE GIVERDON

Commentaire



46

*

DESTINATION DU LOT
LOT GARAGE
EXPLOITATION COMMERCIALE INTERDITE



Décision

TGI PARIS 8

27/02/1980

Parties

/

Publication

Inédit
REP DEFR 85 33543 52

DS 85 410

BULL CIV 3 179

Commentaire



679

DESTINATION DU LOT
LOT QUALIFIE GRENIER (ED)
CARACTÉRISTIQUES PERMETTANT L'HABITATION
REQUALIFICATION JUDICIAIRE POSSIBLE



Décision	CASS CIV 3	12/01/1982
antérieure	CA PARIS	20/03/1980

Parties	SDC 88 COURS DE VINCENNES / GAMPEL
Publication	RL 82 210 D 82 IR 289 NOTE GIVERDON

Les caracteristiques physiques du lot étant compatibles avec son utilisation pour l'habitation,la clause du R.C l'affectant ... usage de gre -nier est déclarée non écrite.

Commentaire



5388

DESTINATION DU LOT
MODIFICATION AUTORISÉE PAR AG
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision	CASS CIV 3	25/01/1995
antérieure	CA AIX	10/11/1992

Parties AUJOULAT / MARTIN

Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire



3221

DESTINATION DU LOT
MODIFICATION DES MODALITÉS DE JOUISSANCE PAR AG
IMPOSSIBILITÉ
DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE



Décision

CA LYON

11/10/1983

Parties SDC 2 QUAI ST ANTOINE / MILLET

Publication GP 84 1 SOMM 31

Commentaire



4454

DESTINATION DU LOT
RÉGLEMENTATION SANITAIRE * INCIDENCE (NON)
DÉBARRAS MANIFESTEMENT INHABITABLE
DEMANDE DU SYNDICAT * RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 06/12/1992

Parties SDC 109 AV MOZART / DE CASTRO
Publication RDI 93 134

* Un local de 6 mc était occupé par une famille de trois personnes. Le* syndicat invoquait tant le règlement sanitaire de Paris que l'irrégulé* rité de l'affectation ... usage d'habitation d'un lot qualifié débar-* ras.La Cour estime que le syndicat est irrecevable ... invoquer le Ré-* glement sanitaire.

Commentaire

D'autres juridictions ont, heureusement, adopté une position contraire(Cass Civ 3 30/03/78 1308 * CA Pau 09/09/92 4433. Le Règlement Sani-taire se superpose, en tant que de besoin, au Règlement de copropriétéet peut être invoqué par le syndicat.



4455

**

DESTINATION DU LOT
RÉGLEMENTATION SANITAIRE * INCIDENCE (OUI)
GRENIER ---> HABITATION
RÉGLEMENTATION SANITAIRE FISCALE ET URBANISME



Décision CA PAU 1 09/09/1992

Parties SDC RESIDENCE PAVILLON LOUIS XIV / UZAC

Publication RL 93 100

Attendu que la conformité de la transformation d'un lot de copropriété en pièces d'habitation, ... la destination de l'immeuble, doit s'apprécier non seulement au regard de la situation des lieux, mais encore de la réglementation sanitaire, fiscale et de l'urbanisme.

Commentaire

Solution critiquée par Me Bouyeure pour qui ces réglementations sont étrangères à la notion de destination. Passons pour le fiscal mais peut-on admettre le changement de destination d'un local qui ne peut répondre aux exigences sanitaires et urbanistiques ? La motivation de l'arrêt est peut-être trop simplifiée. (Contra CA Paris 23 A 06/12/92 4575)



4304

DESTINATION DU LOT
RÉNOVATEUR
MODIFICATION DE LA DESTINATION DU LOT
LOGE DE CONCIERGE



Décision CASS CIV 3 17/03/1981

Parties SDC LES CONSULS / SCI LES CONSULS

Publication ADM OCT 81

Commentaire



3600

DESTINATION DU LOT
RESTAURANT
COEXISTENCE D'UNE BRASSERIE ET D'UNE CRÊPERIE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 09/01/1991

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1354

DESTINATION DU LOT
RESTAURANT AU 1^e ÉTAGE ACCÈS PAR ESCALIER PRIVE
VENTILATION PAR CONDUIT EXTÉRIEUR
CONFORMITÉ AVEC RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision	CASS CIV 3	04/01/1989
antérieure	CA RENNES	18/12/1986

Parties	BRAS / CANAC
Publication	ADM JUIL 89 SOMM

Commentaire



47

DESTINATION DU LOT
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UN RESTAURANT
INSTALLATION REFUSÉE



Décision CA PARIS 1 (URG) 28/02/1980

Parties SDC 72 BD VINCENT AURIOL / SCI SRINAKORN
Publication Inédit ADM MAI 87

Commentaire



4452

DESTINATION DU LOT
USAGE COMMERCIAL POUR COMMERCE D'ART (RC)
VALIDITÉ DE LA LIMITATION (NON)
PRISE EN COMPTE DE L'ÉVOLUTION ÉCONOMIQUE (OUI)



Décision	CA PARIS 19 B	27/05/1992
antérieure	TGI PARIS 8	12/12/1990

Parties	SDC 60 RUE DES SAINTS PERES / LEVY
Publication	ADM DEV 94 NOTE GUILLOT RDI 92 367

La destination de l'immeuble étant susceptible de se modifier dans le temps en fonction des changements affectant son niveau d'entretien, ses conditions d'occupation ou son environnement, c'est ... la date ... laquelle il statue que le juge doit apprécier si la clause d'affectation contestée est ou non conforme ... cette destination

Commentaire

L'arrêt est déplorable. Une fois de plus le juge, si respectable soit-il, arrose le pouvoir de modifier à sa guise les conventions des parties ou des dispositions statutaires, au surplus au profit d'un individu et à l'encontre des vœux et des intérêts d'une collectivité. L'arrêt est approuvé pleinement par M. GUILLOT.



1318

*

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHARGES DE CONSERVATION CONTRIBUTION (OUI)
CHARGES DES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES (NON)



Décision CA PARIS 23 B 19/05/1989

Parties SDC 75 RUE MARCADET / DE BOXTEL

Publication LOY COP JUIL 89

La destruction de l'immeuble implique l'inutilité des équipements et services communs pour les lots détruits mais les charges de conservation subsistent tant que dure l'indivision.

Commentaire



DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE
DESTRUCTION D'UN BÂTIMENT D'UN ENSEMBLE
DÉCISION DE RECONSTRUCTION
VOTE DES SEULS COPROPRIÉTAIRES DU BATIMENT DETRUIT



Décision TGI ALBERTVILLE 25/11/1983

Parties /
Publication ADM MAI 1985

Commentaire



5830

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE
DESTRUCTION PARTIELLE AVEC RECONSTRUCTION
AMÉLIORATION A L'OCCASION DE LA RECONSTRUCTION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE MAJORITÉ ART L 38



La mise en conformité des installations à l'occasion d'une opération de reconstruction après sinistre, ne constitue pas une amélioration et relève de la majorité prévue par l'article L 38

Décision CA PARIS 23 B 25/11/1987 Confirmation

Parties SDC 30 RUE GABRIELLE / METIANU

Publication

En l'espèce deux locaux à usage de WC communs avaient été détruits. Ils ont été été reconstruits avec mise aux normes d'usage : sièges à l'anglaise, eau courante, etc.

Considérant que reconstruction et amélioration au sens de la loi du 10 juillet 1965 sont deux opérations différentes qui ne doivent pas être confondues; que toute reconstruction comporte nécessairement une amélioration, ce qui ne veut pas dire que l'article L 26 lui soit applicable, celui-ci étant réservé à l'adjonction ou à la substitution à une partie commune ou à un équipement anciens d'éléments destinés à en améliorer le fonctionnement et la qualité; qu'en l'espèce l'édification de WC nouveaux en remplacement de ceux dont la destruction a été constatée constitue exclusivement une opération de reconstruction au sens de l'article L 38 et nécessite, pour être valablement ordonnée, la majorité prévue à cet article.

Commentaire

> Cette décision présente l'intérêt d'un rappel de la nécessaire distinction entre les travaux d'amélioration et ceux de reconstruction à la suite d'une destruction partielle. Toute opération de reconstruction implique, le cas échéant, au minimum, une mise en conformité des installations techniques avec la réglementation en vigueur. Il ne peut alors s'agir d'une amélioration.

> La reconstruction peut toutefois s'accompagner d'une véritable amélioration, jugée opportune dans le cadre des travaux. En ce sens l'affirmation contenue dans l'arrêt a sans doute une portée trop générale. Il est difficile de poser un principe à ce sujet. On peut admettre qu'il ne saurait y avoir de difficulté fondamentale lorsque l'indemnité d'assurances couvre aussi bien la reconstruction proprement dite que les améliorations incluses, ce qui est fréquent. Si l'amélioration exige un financement particulier, indépendant d'une insuffisance de l'indemnité (franchise ou vétusté), elle doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée qui ne relève pas des dispositions propres au régime particulier de la reconstruction.



1319

*

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE
DESTRUCTION PARTIELLE SANS RECONSTRUCTION
DROIT POUR LES SINISTRÉS DE SORTIR DE L'INDIVISION
FIXATION DE L'INDEMNITÉ DE REPRISE DU TERRAIN



Décision CA PARIS 23 B 19/05/1989

Parties SDC 75 RUE MARCADET / DE BOXTEL
Publication GP 20/12/89 RDI 89 3 385
LOY COP JUIL 89

...l'indemnisation prévue ... l'art 41 ne constitue pas ... proprement parler un rachat par la copropriété mais une compensation pécuniaire correspondant ... la part des copropriétaires sinistrés dans le partage de l'indivision nécessité par la disparition de leurs lots .

Commentaire



1328

*

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE
DESTRUCTION PARTIELLE SANS RECONSTRUCTION
DEMANDE DE SORTIE D'INDIVISION ART 815 RECEVABLE
INDEMNISATION DES SORTANTS PAR LE SYNDICAT (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 19/05/1989

Parties SDC 75 RUE MARCADET / DE BOXTEL

Publication LOY COP JUIL 89

La cour estime que l'impossibilité de demande en partage prévue par l'art L 6 ne peut jouer dans cette hypothèse. La reconstruction ne pouvant être envisagée pour des raisons administratives, le terrain libéré peut être utilisé par le syndicat ... usage de parkings et les sinistrés seront indemnisés sur la base de cette possibilité d'utilisation.

Commentaire



2175

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE
DESTRUCTION PARTIELLE SANS RECONSTRUCTION
DOMMAGES DANS LES APPARTEMENT INFÉRIEURS
RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES SUPÉRIEURS (NON



Décision CASS CIV 3 24/01/1990
antérieure CA BESANCON 2 25/03/1988

Parties STE LE MOULIN BARRAUX / SANTUCCI
Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire



3843
*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
DROIT DE DEMANDER LE RETRAIT PRÉVU PAR RC
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)
CADUCITÉ PAR DIX ANS (NON)



Décision TGI PARIS 8 2 09/11/1990

Parties SDC 85 AV BOSQUET / SCI EUROFONCIERE II
Publication GP 92 I 08/03/92

Commentaire



3844

*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
DROIT DE DEMANDER LE RETRAIT PRÉVU PAR RC
INTERDICTION AUX COPROPRIÉTAIRES DE LE REFUSER
LICÉITÉ DE LA CLAUSE EXAMEN NÉCESSAIRE



Décision

TGI PARIS 8 2

09/11/1990

Parties

SDC 85 AVENUE BOSQUET / SCI EUROFONCIERE II

Publication

GP 92 I 08/03/92

Commentaire

4447

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PARCELLE NON CONSTRuite
PARTIE D'IMMEUBLE INDIVIDUALISÉE * SUFFISANCE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA AIX 16/04/1992

Parties SDC RESIDENCE LA ROSERAIE BORELY / DEPAIX
Publication JCP N 93 130 NOTE STEMMER (*) RDI 92 545
LOY COP JUIL 93

qu'il doit être considéré que la notion de bâtiment recouvre une partie d'immeuble individualisée, dénominateur commun de fraction de copropriété des parties communes, susceptible d'être matériellement détachée du reste quand bien même elle ne serait pas bâtie.

Commentaire

Solution acrobatique et très certainement contraire au texte de l'art. L 28 dont la doctrine souhaite la modification. Elle entérine les suggestions de M. JESTAZ (D 72 Doctr 24) admettant l'extension de la définition du bâtiment à toute partie d'immeuble individualisée qu'on peut matériellement détacher du reste même si elle n'est pas bâtie.



3470

**

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PARTAGE DES PARTIES COMMUNES ET DROITS ACCESSOIRES
PARTAGE DU DROIT DE CONSTRUIRE
NÉCESSITE D'UNE INFORMATION PRÉALABLE



Décision TGI PARIS 8 1 09/05/1990

Parties SDC PPAL 35 RUE DE LA VOUTE / MAISON
Publication RL 91 205 SOMM
GP 26/07/91 NOTE BAUDOIN RDI 91 504

* Le Tribunal relève que, s'agissant d'une opération particulièrement* complexe l'information préalable des copropriétaires est indispensa-* ble et qu'en l'espèce cette information n'avait pas été réalisée. Il* convient en particulier de présenter le certification d'urbanisme et* le projet de règlement des problèmes de mitoyenneté.

Commentaire

Il est conseillé, dans de telles hypothèses, de faire réaliser les documents préalables par le notaire chargé de l'opération, de même que les projets de résolutions à soumettre au vote de l'assemblée. Il en est a fortiori ainsi lorsqu'une opération immobilière lucrative est en jeu.



5356

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PARTAGE DES PARTIES COMMUNES ET DROITS ACCESSOIRES
PARTAGE DU DROIT DE CONSTRUIRE
NÉCESSITÉ D'UNE INFORMATION PRÉALABLE



Décision CA VERSAILLES 4 07/04/1995

Parties SDC 102 AV PAUL DOUMER / QUITANA
Publication RL 95 454 SOMM

Commentaire

En vue de la décision de principe, les copropriétaires doivent être informés de l'existence ou non de droits à construire et saisis d'un projet de convention relatif à la répartition de la constructibilité résiduelle. Le projet de nouvel état descriptif ne doit être produit qu'à l'occasion du vote d'un nouveau règlement de copropriété.



2882

*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PREUVE NÉCESSAIRE DE LA DIVISIBILITÉ DU TERRAIN
PRÉCISION DES MODALITÉS ET CONSÉQUENCES
INSUFFISANCE D'INFORMATION * VALIDITÉ DU REFUS



Décision	CASS CIV 3	04/07/1990
antérieure	CA AMIENS 1	13/09/1988

Parties	SDC LE CASTELTHEODORICIEN / STE SATERVI	
Publication	IRC DEC 90 NOTE CAPOULADE	LOY COP OCT 90
	ADM FEV 91 SOMM NOTE GUILLOT	AJPI 91 185

la Cour d'appel, qui a souverainement retenu qu'aucun document ne démontrait que la division en propriété du sol était réalisable, et ne précisait les conditions et les conséquences matérielles et pécuniaires de ce retrait ... a par ce seul motif, non dubitatif, légalement justifié sa décision .

Commentaire

Une opération aussi importante pour la copropriété exige une information préalable aussi complète que possible des copropriétaires appelés à l'approuver. Il est donc logique de valider une décision de refus fondée sur l'insuffisance de l'information préalable.



DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PRODUCTION DU CERTIFICAT D'URBANISME
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 13/05/1991

Parties SDC 12 RUE DE LA PIERRE LEVEE / ZAOUI
Publication JURISDATA 021883

Commentaire



5355

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PRODUCTION DU CERTIFICAT D'URBANISME
NÉCESSITÉ (OUI) * DROITS A CONSTRUIRE
DÉTERMINATION * INFORMATION NÉCESSAIRE



Décision CA VERSAILLES 4 07/04/1995

Parties SDC 102 AV PAUL DOUMER / QUITANA
Publication RL 95 454 SOMM

Commentaire

En vue de la décision de principe, les copropriétaires doivent être informés de l'existence ou non de droits à construire et saisis d'un projet de convention relatif à la répartition de la constructibilité résiduelle. Le projet de nouvel état descriptif ne doit être produit qu'à l'occasion du vote d'un nouveau règlement de copropriété.



632

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PROPRIÉTÉ TOTALE DE L'UN DES BÂTIMENTS
RETRAIT DEMANDE PAR LE COPROPRIÉTAIRE UNIQUE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA AIX 20/12/1984

Parties KAMANI / SCI SUPER CALIFORNIE

Publication RL 85 518

ADM AVRIL 86 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

Selon M. JESTAZ (D 72 Doct 24), le bâtiment serait, pour l'art L 28, toute partie d'immeuble individualisée qu'on peut matériellement détacher du reste même si elle n'est pas bâtie. L'interprétation est très extensive (!) mais certainement conforme à l'esprit, sinon à la lettre, du texte. Voir la note de M. GUILLOT.



3842

*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
PROPRIÉTÉ TOTALE DE L'UN DES BÂTIMENTS
RETRAIT DEMANDE PAR UN COPROPRIÉTAIRE UNIQUE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 2 09/11/1990

Parties SDC 85 AV BOSQUET / SCI EUROFONCIERE II

Publication GP 92 I 08/03/92

attendu qu'il est communément admis que si le bâtiment appartient ... une seule personne, celle-ci sera admise ... opérer son retrait, si les conditions tenant ... la possibilité de division du sol et ... la multiplicité des bâtiments sont remplies .

Commentaire



2554

*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
REFUS D'AUTORISATION PAR L'ASSEMBLÉE
CONDITIONS RÉUNIES
ABUS DE MAJORITÉ (OUI) POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE NON



Décision TGI PARIS 10/07/1974

Parties SDC 114 BD DE CHARONNE / PETIT
Publication GP 74 2 863 NOTE MORAND RTDC 75 344

que l'assemblée ne possède pas, en cette matière, un pouvoir discrétionnaire, ce qui pourrait interdire ... un copropriétaire d'exercer un droit qu'il tire d'une disposition d'ordre public de la loi 10/07/65 que les motifs invoqués ... l'appui du refus de l'assemblée sont soumis au contrôle des tribunaux ...

Commentaire

L'assemblée avait voulu paralyser un projet de construction envisagé par les impétrants sur la parcelle faisant l'objet du retrait.



5367
**

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ INITIAL
MAINTIEN JUSQU'À ÉTABLISSEMENT D'UN NOUVEAU



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23

28/06/1995

03/04/1991

Parties

Publication

SDC 40 RUE DES SOLITAIRES / HATCHERIAN

LOY COP NOV 95

BULL CNAB IDF OCT 95

RDI 95 794

Commentaire



3845
*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
RESPECT PRÉALABLE DES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES
NÉCESSITÉ DE DÉTERMINER LES MODALITÉS DE RETRAIT



Décision TGI PARIS 8 2 09/11/1990

Parties SDC 85 AV BOSQUET / SCI EUROFONCIERE II
Publication GP 92 I 08/03/92

Commentaire



186
aa

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
RETRAIT DEMANDE PAR UN COPROPRIÉTAIRE UNIQUE
POSSIBILITÉ (OUI)



Le propriétaire unique d'un bâtiment autonome inclus dans un groupe d'immeubles peut demander le retrait de son bâtiment dans les conditions prévues par l'article L 28

Décision TGI ANNECY 21/10/1987

Parties SDC GRANGE COULOU / CHOLLET

Publication GP 02/06/1988 note Bouyeure & Ritschy

Attendu que si un copropriétaire unique peut prétendre au retrait, il ne s'ensuit pas que ce copropriétaire soit exonéré de l'ensemble des dispositions de l'article 28 qui prévoit précisément les modalités de règlement des conséquences de la scission et des obligations réciproques

Commentaire

> Sur la possibilité pour un copropriétaire unique de se retirer d'un groupe d'immeubles, l'affirmation du Tribunal d'Annecy n'est pas audacieuse car, en l'espèce, le principe du retrait n'était pas contesté. Les annotateurs à la GP ont opportunément saisi l'occasion d'étudier cette hypothèse particulière. Ils approuvent le principe proclamé, jugeant que le pluriel du texte (les copropriétaires) n'est pas une condition fondamentale.

> Ils estiment que, dans la même situation, la solution inverse doit être admise. Dans un groupe d'immeubles dont l'un, divisé ou non, appartient à un seul propriétaire, les autres copropriétaires peuvent exercer un droit de retrait, c'est à dire exclure de la copropriété le bâtiment du propriétaire unique. L'observation mérite réflexion car il est évident que les dispositions de l'article 28 ont à l'origine pour objet la scission de copropriétés trop importantes en plusieurs copropriétés séparées. On peut admettre d'emblée le retrait d'un bâtiment autonome, a fortiori s'il n'est pas lui même divisé, à l'initiative de son propriétaire. Son exclusion, contre le gré de son propriétaire, est plus difficilement acceptable. La possibilité doit être écartée dès lors que la scission priverait le bâtiment exclu de l'usage de parties, équipements ou services communs d'utilité primordiale. Même en l'absence d'un tel préjudice direct, une décision de ce type pourrait être assimilée à un abus de majorité.



1774

*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
RETRAIT DEMANDE PAR UN COPROPRIÉTAIRE UNIQUE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1	25/04/1989
antérieure	TGI VERSAILLES	26/10/1987

Parties	SDC 3 RUE LEON JOUANET / CHARLIER
Publication	RDI 89 3 385

qu'il s'ensuit que les dispositions de [Art.L 28] sont inapplicables au propriétaire d'un lot constitué [...] d'un pavillon individuel ou d'un simple jardin dont il a la jouissance exclusive ; qu'en décider autrement reviendrait ... permettre l'éclatement pur et simple des co- propriétés horizontales composées de pavillons individuels ...

Commentaire

L'argument n'est pas sans valeur. Il convient de maintenir une distinction ici entre copropriété horizontale et copropriété verticale. Le régime de l'association syndicale parait, sur ce point, l'emporter sur celui de la copropriété. Nous pensons d'ailleurs que, par nature, le statut de la copropriété ne devrait s'appliquer qu'aux immeubles verticaux.



3505
*

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
RETRAIT DEMANDE PAR UN COPROPRIÉTAIRE UNIQUE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

TGI PARIS

10/07/1974

Parties

SDC 114 BD DE CHARONNE / PETIT

Publication

GP 74 2 863 NOTE MORAND

RTDC 75 344

Commentaire



4037
**

DIVISION DE LA COPROPRIÉTÉ
RETRAIT DEMANDE PAR UN COPROPRIÉTAIRE UNIQUE
LOT COMPORTANT DROIT DE CONSTRUCTION
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 09/07/1992

Parties SDC DOMAINE CHATEAU GAILLARD / ASS DIOCESAINE DE CRETEIL
Publication LOY COP NOV 92

Commentaire

Le texte en l'état, réserve la possibilité de retrait aux copropriétaires d'un bâtiment. On admet généralement que le propriétaire unique d'un bâtiment peut l'exercer également. L'absence cumulée de deux des conditions prévues par la loi justifie la décision.



194

DIVISION DE LOT



Décision

CASS CIV 3

09/03/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



DIVISION DE LOT

196



Décision

CA PARIS

03/10/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



DIVISION DE LOT

197



Décision

CA PARIS

19/06/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



DIVISION DE LOT

198



Décision

CA PARIS

27/04/1984

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



623

DIVISION DE LOT



Décision

CASS CIV

09/01/1985

Parties

SDC 11 BD FLANDRIN / PERQUEL

Publication

ADM JUIL 85

GP 85 2 PAN 135

Commentaire



828

DIVISION DE LOT



Décision

CA PARIS 23

19/09/1988

Parties

SDC 84 RUE FOLIE MERICOURT / CHEVALLIER

Publication

Inédit

Commentaire



DIVISION DE LOT

1916



Décision	CA PARIS 23 A	25/02/1987	
postérieure	CASS CIV 3	22/02/1989	Cassation
Parties	SDC 48 RUE MOUFFETARD / STE GARBOUA IMMOBILIER		
Publication	Inédit		

Commentaire



DIVISION DE LOT

5698



Décision

CA ANGERS

04/05/1998

Parties /

Publication

Commentaire



2932

DIVISION DE LOT
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DIVISION DE LOT JUSTIFIANT LA RÉVISION
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	31/05/1990
antérieure	TGI VERSAILLES 1 1	10/06/1986

Parties	SDC RESIDENCE ARTOIS / SCI LES REVERSEES
Publication	ADM AOÛT 90 SOMM

Commentaire



DIVISION DE LOT
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 09/03/1982

Parties LOEB / NONCLERCQ
Publication Inédit

Commentaire



2040

DIVISION DE LOT
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON)
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/01/1990
antérieure CA MONTPELLIER 1 12/01/1988

Parties PARES / SCI BEL HORIZON
Publication LOY COP MARS 90 RL 90 234 SOMM
ADM NOV 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



4164

**

DIVISION DE LOT
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON)
TROUBLE A L'HARMONIE SOCIALE DE L'IMMEUBLE (NON)



Décision	CA PARIS 19	09/04/1992	
antérieure	TGI PARIS 8 2	14/12/1990	
postérieure	CASS CIV 3	26/05/1994	Rejet
Parties	SDC 89 AV DE VILLIERS / SCI 89 AV DE VILLIERS		
Publication			LOY COP JUIL 92
	ADM OCT 92 NOTE (*)		

Commentaire

Il convient de distinguer la division de lot destinée à une mise en conformité de l'état de division avec les dispositions de l'Art 71 du D. 14/10/55 sur la publicité foncière et la véritable division qui entraîne une séparation matérielle en deux nouvelles parties.



2398

*

DIVISION DE LOT
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
PRÉSENCE DE LOTS COMMERCIAUX AU RDC
DESTINATION MIXTE DE L'IMMEUBLE DIVISION POSSIBLE



Décision CASS CIV 3 04/04/1990
antérieure CA PARIS 23 B 29/06/1988

Parties SDC 10 RUE RODIER / SCI RODIER MAUBEUGE
Publication IRC 90 175 LOY COP JUIL 90

qu'en statuant ainsi alors que le règlement de copropriété dispose que les locaux du rez de chaussée, ainsi que quatre caves, sont ... usage commercial et que les locaux en étages sont affectés ... une occupation bourgeoise, la Cour d'appel a dénaturé ce document et violé ...

Commentaire



5438

DIVISION DE LOT
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
STANDING DE L'IMMEUBLE MULTIPLICATION DES LOTS
ATTEINTE (NON)



Décision CA PARIS 23 06/07/1994

Parties SDC 75 ter AV DE WAGRAM / STE AIRESSE
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire

L'intérêt de l'arrêt qui autorise la division, réside dans l'analyse des différents arguments présentés par le syndicat à l'appui de sa contestation. Il confirme par ailleurs que la division résulte d'une décision autonome du copropriétaire, sous réserve d'approbation de la modification de répartition des charges.



5342

DIVISION DE LOT
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
MULTIPLICATION ABUSIVE DES LOTS COMMERCIAUX
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 04/05/1995

Parties SDC 10 RUE RODIER / SCI RODIER MAUBEUGE
Publication RDI 95 588
RL 95 415 SOMM BULL CNAB IDF SEPT 95

Commentaire

A noter que la division envisagée modifiait les conditions d'accès aux lots commerciaux, du moins à l'un des lots créés.



5689

DIVISION DE LOT
CLAUSE INTERDISANT LA DIVISION DES APPARTEMENTS
INTERDICTION DE DIVISION DES LOTS
ASSIMILATION (NON)



Décision

CA PARIS 23

17/04/1996

Parties

/

Publication

LOY COP 1996 317

Commentaire



526

*

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
ACCÈS A UN NOUVEAU LOT PAR LES PARTIES COMMUNES
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 26/05/1988
antérieure CA PAU 09/10/1986

Parties SDC RESIDENCE LEITAO / FENOT
Publication Inédit GP 88 2 PAN 185
D 88 IR 164 JCP 88 IV 267

Commentaire

La décision est intéressante puisqu'en l'espèce la division du lot entraînait une modification des modalités d'accès. Cette modification est admise par la Cour de Cassation qui manifeste à nouveau sa mansuétude dans ce domaine. Il est vrai que la Cour de Paris avait, ici, adopté une position identique.



1614

*

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
OPPOSITION DU SYNDICAT
ATTEINTE A LA DESTINATION NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 05/07/1989
antérieure CA AIX 4 24/09/1987

Parties SDC RESIDENCE L'ARBOIS / GHRISTI
Publication LOY COP OCT 89 D 89 IR 232
ADM AVRIL 90 IRC 90 207 NOTE CAPOULADE

qu'en statuant ainsi alors que la division d'un lot relève de la liberté du copropriétaire intéressé, sauf en ce qui concerne la modification de la répartition des charges et alors que le syndicat ne peut s'opposer à cette division que si elle porte atteinte à la destination de l'immeuble, la Cour d'appel [...] a violé ...

Commentaire



DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CA AIX 4	24/09/1987	
postérieure	CASS CIV 3	05/07/1989	Cassation
Parties	SDC RESIDENCE L'ARBOIS / GHRISTI		
Publication	Inédit		

Commentaire



2041

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
POSSIBILITÉ (OUI)
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1990
antérieure	CA MONTPELLIER 1	12/01/1988

Parties	PARES / SCI BEL HORIZON
Publication	LOY COP MARS 90

Commentaire



DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision	CA MONTPELLIER 1	12/01/1988	
postérieure	CASS CIV 3	04/01/1990	Rejet
Parties	PARES / SCI BEL HORIZON		
Publication	Inédit		

Commentaire



2301

*

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF
POSSIBILITÉ SANS INTERVENTION DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	05/07/1989	Cassation
antérieure	CA AIX 4	24/09/1987	

Parties	SDC RESIDENCE L'ARBOIS / GHRISTI		
Publication	LOY COP OCT 89	GP 25/05/90	SOMM NOTE SOULEAU
	ADM AVRIL 90	D 89 IR 232	

qu'en statuant ainsi alors que la division d'un lot relève de la liberté du copropriétaire intéressé, sauf en ce qui concerne la modification de la répartition des charges et alors que le syndicat ne peut s'opposer à cette division que si elle porte atteinte à la destination de l'immeuble, la Cour d'appel [...] a violé ...

Commentaire

Selon M. Souleau, la position ancienne de la Cour Suprême était fondée sur la nature contractuelle de l'état descriptif. Celle-ci dépend encore abusivement de l'inclusion ou non de L'ED dans le règlement. Si la possibilité de diviser est admise, toutes les opérations liées à la division doivent être effectuées librement !



2593

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
POSSIBILITÉ (NON)
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/03/1976
antérieure	CA LYON 1	09/07/1974

Parties	SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / SCI VAL CRECY	
Publication	RL 76 342	JCP 77 II 18542 NOTE GUILLOT
	D 77 688 NOTE SOULEAU	IRC 77 9 NOTE CABANAC

Commentaire



DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE



Décision CASS CIV 3 26/04/1988

Parties /

Publication ADM DEC 88
D 88 IR 164

Commentaire



4197

*

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
POSSIBILITÉ (OUI)
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 05/07/1989
antérieure CA AIX 4 24/09/1987

Parties SDC RESIDENCE L'ARBOIS / GHRISTI
Publication LOY COP OCT 89 GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU
ADM AVRIL 90 D 89 IR 232

Commentaire

Dans la pratique, afin de purger les risques d'une contestation, il sera nécessaire de solliciter l'autorisation et de contester un refus éventuel. La solution est donc assez théorique.



4281
aaaa

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
LOT GARAGE 292 PLACES DIVISION EN 292 LOTS (OUI)
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision	CASS CIV 3	04/02/1987
antérieure	CA PARIS	25/04/1985

Parties	SDC RESIDENCE DUPLEIX / UAP	
Publication	GP 88 1 124	D 87 541 NOTE ATIAS

Commentaire



5439

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
OPPOSITION DU SYNDICAT
ATTEINTE A LA DESTINATION NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 06/07/1994

Parties SDC 75 ter AV DE WAGRAM / STE AIRESSE
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire

L'intérêt de l'arrêt qui autorise la division, réside dans l'analyse des différents arguments présentés par le syndicat à l'appui de sa contestation. Il confirme par ailleurs que la division résulte d'une décision autonome du copropriétaire, sous réserve d'approbation de la modification de répartition des charges.



5577

DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE
OPPOSITION DU SYNDICAT
ATTEINTE A LA DESTINATION NÉCESSAIRE



En l'absence de clause du règlement de copropriété interdisant la division de lot, cette opération peut être réalisée si les éléments de la cause établissent sa conformité à la destination de l'immeuble.

Décision CA PARIS 23 B 05/11/1998

Parties SDC 16 AV GENERAL LECLERC / CHAPON

Publication LOY COP Juil 1999 193

Qu'il convient seulement de souligner qu'aucune disposition du règlement de copropriété litigieux ne prohibe la division d'un lot; que celle ci n'est en rien contraire à la destination de l'immeuble;

Qu'en effet celui ci n'apparaît pas présenter, au vu des pièces communiquées aux débats, un caractère particulièrement exceptionnel ou luxueux; qu'il se compose, certes, d'un bâtiment d'habitation mais aussi d'autres bâtiments à usage commercial ou industriel (imprimerie, serrurerie)

Que la division du lot 103 ne fait que consacrer une division matérielle déjà existante et n'entraîne pas de modification du nombre total des millièmes qui reste identique; que la répartition des charges des autres copropriétaires n'est pas modifiée

Qu'à supposer que les consorts Geille veuillent, à la faveur de la création de lots distincts, transformer leurs deux chambres de bonne en studios, une telle transformation ne modifierait pas la destination de ces lieux, puisqu'aussi bien, ils resteraient affectés à l'habitation;

qu'il résulte de la production du procès verbal de l'assemblée générale du 6 mars 1985 que la scission en deux lots du lot 115 avait été autorisée à l'époque à l'unanimité sans qu'aucun des copropriétaires ne s'avise d'invoquer une quelconque atteinte à la destination de l'immeuble;

Que le cahier des charges intégré au règlement de copropriété prévoit notamment que dans le cas division d'une part de propriété, la ventilation des millièmes, ainsi que celle de la copropriété y afférente, sera faite au prorata des surfaces divisées; que ce paragraphe impliquait bien dès l'origine la possibilité da division d'une part de propriété.

Commentaire

> La lecture de l'arrêt permet de constater que les arguments abondaient en faveur de la possibilité de diviser. Il ne constitue pas vraiment un enseignement sur l'évolution de la jurisprudence de la Cour de Paris en ce qui concerne la division de lot.

> Relevons toutefois l'affirmation relative à la transformation des chambres de bonne en studios, qui ne modifierait pas la destination . Cette affirmation de principe est contestable puisqu'elle aboutit à la transformation d'une fraction accessoire en fraction principale. Elle implique une modification substantielle des modalités d'occupation et exige des aménagements techniques souvent hasardeuses. Enfin elle se traduit par une variation de la valeur de la fraction qui n'est pas traduite dans le simple remaniement des quotes parts de charges.



48

DIVISION DE LOT
DÉLAI DE RÉALISATION DE PROMESSE DE VENTE EXPIRÉ
ACTE DE DIVISION POSTÉRIEUR A CETTE DATE
REFUS JUSTIFIÉ DE SIGNATURE PAR LES ACQUÉREURS



Décision TGI PARIS 8 03/03/1980

Parties CENTRE DE GESTION IMMOBILIÈRE / PRADAL

Publication Inédit

En effet le conservateur des hypothèques avait le droit de refuser la publication des actes, ce pouvait préjudicier aux acquéreurs. L'acte ... publier doit comporter référence ... un acte déjà publié ou dont la publication est requise simultanément.

Commentaire



DIVISION DE LOT
DISPARITION DU LOT DIVISE
REPLACEMENT PAR DE NOUVEAUX LOTS



Décision CASS CIV 3 22/02/1989
antérieure CA PARIS 23 A 25/02/1987

Parties SDC 48 RUE MOUFFETARD / STE GARBOUA IMMOBILIER
Publication IRC NOV 89 LOY COP AVRIL 89
JCP 89 G IV P 150 GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU

Que le fractionnement d'un lot de copropriété entraîne la modification de ses éléments constitutifs et, par conséquent, sa disparition et son remplacement par les différents lots issus de la division du lot primitif .

Commentaire

Solution évidente. On ne sait d'ailleurs pas pourquoi la répartition des charges entre les lots nouveaux nécessite une décision d'assemblée générale, puisque les autres lots ne sont pas affectés par cette modification.



5692

DIVISION DE LOT
DIVISION DE LOT AVEC ALIÉNATION SÉPARÉE
DÉFAUT D'APPROBATION DE LA NOUVELLE RÉPARTITION DES CHARGES
RECOUVREMENT DES CHARGES CONTRE L'AUTEUR DE LA DIVISION



En cas d'aliénation séparée avant approbation ou fixation judiciaire de la nouvelle répartition des charges, le syndic peut poursuivre le recouvrement des charges à l'encontre de l'auteur de la division.

Décision TGI PARIS 09/01/1976

Parties /
Publication D 76 IR 310

Commentaire



DIVISION DE LOT
DIVISION DE LOT VILLA EN PLUSIEURS STUDIOS
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA AIX 4 04/03/1975

Parties FAYOL / SOGAI
Publication RL 76 406

Commentaire



5162
aaa

DIVISION DE LOT
ÉCLATEMENT D'UN LOT GROUPE EN FRACTIONS D'IMMEUBLE
DIVISION (OUI) MISE EN CONFORMITE AVEC RÈGLES DE PUBLICITÉ FONCIÈRE
POSSIBILITÉ (OUI) MISE EN CONFORMITE NON ÉVOQUÉE PAR L'ARRÊT



Deux décisions, l'une autorisant l'éclatement des lots groupés de type ancien en autant de lots que leurs parties privatives, l'autre restreignant la cessibilité des nouveaux lots sont dissociables, quant leur validité

Décision	CASS CIV 3	26/05/1994	Rejet
antérieure	CA PARIS 19	09/04/1992	

Parties	SDC 89 AV. DE VILLIERS / SCI 89 AV. DE VILLIERS
Publication	RL 1995 24 Note Gélinet LOY COP Oct 1994 395

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble 89 Avenue de Villiers à Paris a adopté deux décisions, la première autorisait la division des lots existants en autant de lots principaux ou secondaires que de parties privatives distinctes comprises dans les lots existants, la seconde réservant la cession des lots secondaires nouvellement créés aux seuls cas de cession connexe du lot principal, sauf cession à un autre copropriétaire possédant un lot principal, toute vente d'un lot secondaire au profit d'une personne ne possédant aucun lot principal dans l'immeuble étant, à peine de nullité, soumise à un droit de préférence créé au profit des copropriétaires de lots principaux de l'immeuble et du syndicat ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt d'annuler la seconde délibération tout en refusant de constater l'indissociabilité de celle ci avec celle autorisant la création de lots secondaires (...)

Mais attendu qu'ayant relevé que la seconde résolution avait été seulement votée à la majorité, la Cour d'Appel, abstraction faite de motifs erronés mais surabondants, a légalement justifié sa décision en retenant, sans dénaturer le règlement de copropriété, d'une part que cette délibération constituait une restriction au droit de chaque copropriétaire de disposer librement de son lot et que l'unanimité requise pour son adoption n'avait pas été réunie et, d'autre part, qu'en l'absence de restriction figurant dans le règlement de copropriété relative au droit pour tout copropriétaire de diviser son lot, cette division, autorisée par l'assemblée des copropriétaires, à la majorité requise, était régulière et devait être maintenue dès lors qu'elle ne portait pas atteinte à la destination de l'immeuble.

Commentaire

> On ne peut qu'approuver les pertinentes observations de de Me Gélinet : il n'y a pas en l'espèce division de lot mais simple mise en conformité avec l'art 71 D 14/10/1955 sur la publicité foncière. Cette mise en conformité peut être réalisée sans autorisation de l'assemblée. La modification de l'état descriptif de division qui en est la conséquence ne nécessite pas non plus une décision de l'assemblée générale (Rép. min. JOAN 31/08/1992 p 4017 & RDI 1993 122

> Le législateur n'a pas prévu cette hypothèse et rien ne précise les conditions dans lesquelles la répartition des charges entre les nouveaux lots peut être réalisée. On admet dans la pratique qu'elle est également présentée à l'approbation de l'assemblée générale. C'est, en l'espèce, la procédure qui avait sans doute été suivie.



5690
aaa

DIVISION DE LOT
ÉCLATEMENT D'UN LOT GROUPE EN FRACTIONS D'IMMEUBLE
DIVISION DE LOT (NON) MISE EN CONFORMITE AVEC PUBLICITÉ FONCIÈRE
POSSIBILITÉ (OUI)



L'éclatement d'un lot groupé de type ancien en autant de lots que ses fractions privatives constitutives est une simple mise en conformité avec la réglementation de la publicité foncière

Décision	CA PARIS 19	09/04/1992	
antérieure	TGI PARIS 8 2	14/12/1990	
postérieure	CASS CIV 3	26/05/1994	Rejet
Parties	SDC 89 AV. DE VILLIERS / SCI 89 AV. DE VILLIERS		
Publication	LOY COP JUIL 92		

(...)

D'autre part la décision de diviser chaque lot existant en autant de lot principaux ou secondaires qu'il comporte ne constitue pas une modification du règlement de copropriété mais une simple mise en conformité de l'état descriptif de division avec la réglementation sur la publicité foncière édictée en 1955

(...)

Commentaire

> On doit certainement distinguer deux catégories de division de lot. La première s'entend de la division matérielle d'une fraction d'immeuble comprenant six pièces en deux nouvelles fractions comprenant chacune trois pièces, la seconde de l'éclatement d'un lot de type ancien comprenant plusieurs fractions privatives (appartement, chambre de domestique et cave par exemple, en autant de lots que de fractions initiales, comme le prévoit les nouvelles règles relatives à la publicité foncière.

> La Cour de Cassation, tout en rejetant le pourvoi, a-t-elle partagé ce sentiment ? C'est l'avis de M. Vigneron (Juriscl. copropriété fasc 68 n° 31) qui note la confirmation de l'arrêt sur ce point précis mais, à la vérité, la Cour de Cassation ne l'a pas traité et elle fait état de motifs erronés mais surabondants qui pourraient comprendre ce motif, sans que l'on en ait la certitude. Par contre la note de Me Gélinet au pied de l'arrêt de rejet laisse apparaître une approbation complète de la position de la Cour d'Appel. Nous la partageons.



5169
**

DIVISION DE LOT
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT (RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CA TOULOUSE 04/07/1994

Parties SDC 35 RUE DE METZ / PENOT

Publication RL 95 102 SOMM

Commentaire

5798
aaa

DIVISION DE LOT
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT (RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)
SAUVEGARDE DU STANDING DE L'IMMEUBLE



La clause du règlement de copropriété interdisant la division des lots afin de sauvegarder le standing de l'immeuble en évitant l'augmentation du nombre des occupants est licite.

Décision CA PARIS 23 A 24/09/1997

Parties SDC 14 RUE LE REGRATTIER / LEW

Publication LOY COP février 1998 53

L'interdiction de subdiviser les lots a pour finalité de conserver à l'immeuble un caractère résidentiel à la mesure de son environnement et de son standing auquel porteraient gravement atteinte l'augmentation du nombre d'habitants, la réduction des surfaces des appartements et les nuisances de toutes sortes qui en résulteraient pour ses occupants telles que bruits, fréquentation accrue de l'immeuble et de ses abords immédiats, augmentation des dépenses d'entretien des parties communes.

La Cour estime en conséquence que la clause querellée est valable comme justifiée par la destination de l'immeuble.

Commentaire

> On ne peut qu'approuver la position prise par la Cour d'appel, tout en relevant le caractère "élitiste" de son argumentation. Il n'est pas critiquable mais on souhaiterait voir l'impossibilité de diviser étendue par principe à des immeubles plus modestes, qui n'ont pas la chance d'être pourvus d'une telle clause, sans que l'on puisse admettre que les copropriétaires ne l'ont pas voulue.



5934
aa

DIVISION DE LOT
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT (RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)
CARACTÈRE RÉSIDENTIEL DE L'IMMEUBLE



La clause d'un règlement de copropriété interdisant la division des lots principaux afin de protéger son caractère résidentiel et bourgeois est licite.

Décision CA PARIS 23 B 18/02/1999

Parties SDC 47 AV BOSQUET / LALY

Publication LOY COP Juil 1999 193

[...] le règlement de copropriété du 30 Octobre 1950 stipule en son article IV :
article 15 Les propriétaires de lots pourront les aliéner (mais en totalité seulement, à moins qu'ils n'obtiennent pour une aliénation partielle, le consentement unanime des propriétaires de tous les autres appartements) Ils pourront également les louer en totalité ou en partie.

Ces aliénations ou locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et moeurs.

[...]

Considérant que c'est à tort que les époux Laly prétendent qu'ils n'avaient pas à soumettre à l'assemblée générale - ce qu'ils ont néanmoins fait -, le projet de division de leur lot dès lors, d'une part que par application de l'article L 9 un copropriétaire n'est libre de diviser son lot sans avoir à demander d'autorisation que pour autant que le règlement de copropriété ne comporte pas de limitation à cette faculté, justifiée par la destination de l'immeuble et que cette division ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, d'autre part que le règlement de copropriété comporte précisément une telle limitation puisqu'il stipule, sauf consentement unanime des autres copropriétaires, l'interdiction d'aliéner autrement qu'en totalité le lot [...] cette interdiction ayant pour but d'éviter une multiplication des occupants dans un immeuble dont les copropriétaires, par le règlement de copropriété, ont entendu faire respecter le caractère résidentiel et bourgeois et enfin qu'il n'est pas prétendu que cette restriction serait contraire à la destination de l'immeuble, les époux Laly faisant valoir que la vocation bourgeoise de ce dernier ne serait pas affectée, les lots annexes n'étant pas accessibles par l'escalier principal desservant les appartements

Commentaire

> Cette décision doit être comparée à celle rendue le 5 novembre 1998 par la même chambre, dans une affaire concernant un immeuble de moindre standing, dont le règlement de copropriété ne comportait aucune clause spécifique. Dans ce cas la Cour avait relevé que l'immeuble n'apparaît pas présenter un caractère particulièrement exceptionnel ou luxueux, mais il existait au surplus, d'autres éléments du dossier fragilisant la position du syndicat.

> En l'espèce la coexistence d'un immeuble résidentiel et bourgeois et d'une clause interdisant tant la division des lots que celle des groupes de lots conduit la Cour à reconnaître la licéité de la clause comme conforme à la destination de l'immeuble. Elle prend soin de préciser qu'en présence d'une telle clause un copropriétaire n'est pas libre de diviser son lot sauf à faire reconnaître judiciaire son caractère illicite comme contraire à la destination.

> L'absence d'une clause d'interdiction de division dans le règlement de copropriété n'ouvre pas aux copropriétaires un droit discrétionnaire comme cela a été proclamé dans le passé, au nom de la défense des droits fondamentaux du copropriétaire. A priori on doit considérer la division de lot comme néfaste comme portant atteinte à l'organisation de l'immeuble dans un but souvent spéculatif. Cette affirmation péremptoire doit être tempérée par l'opportunité de certaines opérations, mais surtout par la prise en compte des différents aspects de ce qu'on appelle division de lot, selon qu'il s'agit vraiment de la division d'un lot de quatre pièces en deux lots de deux pièces, ou de l'éclatement d'un lot ancien groupant fraction principale et fractions accessoires. Dans ce cas la division est de droit, c'est l'aliénation séparée de l'une des fractions qui peut être contestée.



2737
**

DIVISION DE LOT
LOT SUBDIVISE DÉPOURVU DE CUISINE
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 27/03/1979

Parties SDC 15 RUE SPONTINI / SEPI

Publication D 80 IR 236 NOTE GIVERDON

Commentaire



128

DIVISION DE LOT
LOT UNIQUE COMPRENANT 292 GARAGES
DIVISION EN 292 LOTS POSSIBILITÉ
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision	CASS CIV 3	04/02/1987
antérieure	CA PARIS	25/04/1985

Parties	SDC RESIDENCE DUPLEIX / UAP	
Publication	Inédit	D 87 541 NOTE ATIAS
	RTDC 88 238	

Commentaire



3149
aaa

DIVISION DE LOT
MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/03/1976
antérieure	CA LYON 1	09/07/1974

Parties	SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / STE VAL CRECY	
Publication	RL 76 342	JCP 77 II 18542 NOTE GUILLOT
	D 77 688 NOTE SOULEAU	IRC 77 9 NOTE CABANAC

attendu que l'état descriptif, qu'il soit ou non inclus dans le règlement de copropriété, ainsi que les actes qui le modifient, constituent ainsi que ledit règlement, des documents contractuels dont les modifications doivent être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires .

Commentaire

Quid en cas de simple éclatement d'un lot groupé ?



5684

DIVISION DE LOT
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
APPROBATION NON SOLLICITÉE DIVISION IMPARFAITE
PARTICIPATION DES NOUVEAUX PROPRIÉTAIRES A UNE ASSEMBLÉE (NON)



En cas de division de lot avec aliénation séparée des fractions, le défaut d'approbation de la répartition nouvelle des charges interdit au nouveau propriétaire de participer à l'assemblée.

Décision	CASS CIV 3	11/10/1995	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 B	15/10/1993	

Parties	SDC 7 AV. DE LA GRANDE ARMÉE / DERREUMEUX
Publication	RDI 1996 1 105 LOY COP 1996 41

Selon l'arrêt attaqué l'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété a été modifié par acte authentique du 17 août 1989 portant création de trois lots nouveaux par division de deux lots ; les nouveaux copropriétaires dont chaque lot comprend uniquement une cave, ont participé aux assemblées générales postérieures auxquelles ils ont été convoqués et au cours desquelles ils ont pris part à des votes; onze copropriétaires ont assigné le syndicat en annulation de l'ensemble des délibérations de l'assemblée générale du 14 février 1991.

Pour débouter les copropriétaires de leur demande, l'arrêt retient que la division des lots existants est régulière et n'a pas eu pour conséquence une modification de la répartition des charges puisque le total des quotes-parts des nouveaux lots est égal à celui des lots dont ils sont issus et qu'il n'était donc pas nécessaire de solliciter l'accord de l'assemblée générale.

En statuant ainsi, alors que l'attribution des quotes-parts de charges afférentes aux nouveaux lots n'avait fait l'objet d'aucune décision de l'assemblée générale, la cour d'appel a violé le texte susvisé.

Commentaire

> Cette décision fait apparaître une conséquence généralement mal perçue de la légèreté avec laquelle sont effectuées certaines opérations de division de lot. En l'espèce ce que nous appelons imperfection de la division entraîne l'irrégularité des assemblées auxquelles les nouveaux propriétaires ont participé irrégulièrement. Si la demande était ici limitée à l'annulation d'une seule d'entre elles, les autres n'en sont pas moins annulables, avec les conséquences en chaîne que l'on connaît bien : les renouvellements de mandat du syndic sont contestables, les honoraires qu'il a perçus sont répétables, etc...

> La cassation était inévitable et l'on peut penser que des situations semblables existent en nombre non négligeable en raison de la propension des notaires à effectuer des divisions sans se préoccuper sur sort des répartitions de charges, surtout lorsqu'il s'agit de répartitions particulières (chauffage, ascenseur). Comme il s'agissait de caves, l'attention du syndic n'a sans doute pas été mise en éveil car c'est, en une telle hypothèse, le service comptabilité qui donne l'alerte, ne pouvant *passer en informatique* la division. C'est une pratique courante, en toute bonne foi, dans les cabinets, que de générer des clés de répartition de charges qui sont dépourvues d'existence juridique

> Il est admis que l'approbation de la nouvelle répartition peut intervenir après la réalisation de la vente. Il est dès lors nécessaire de combiner les deux règles : l'ancien propriétaire doit assister à l'assemblée saisie de l'approbation et l'on doit alors admettre que les nouveaux propriétaires n'acquièrent la qualité de copropriétaires qu'après complet parachèvement de la division.



4208
**

DIVISION DE LOT
NON CONFORMITÉ AVEC DESTINATION DE L'IMMEUBLE
ANNULATION DE LA VENTE D'UN LOT SUBDIVISE
SYNDICAT DEMANDEUR * RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

27/03/1979

Parties

SDC 15 RUE SPONTINI / SEPI

Publication

D 80 IR 236 NOTE GIVERDON

Commentaire



DIVISION DE LOT
OPPOSITION DU SYNDICAT
ABSENCE DE MOTIVATION



Décision CA PARIS 23 17/04/1996

Parties /
Publication LOY COP 1996 316

Commentaire



1984

*

DIVISION DE LOT
POSSIBILITÉ PRÉVUE PAR LE RÈGLEMENT
ATTEINTE A LA JOUISSANCE DES AUTRES LOTS (NON)



Décision CASS CIV 3 06/12/1989
antérieure CA PARIS 23 B 19/11/1987

Parties SDC 81 AV DE VILLIERS / EHRMANN
Publication LOY COP FEV 90 RL 90 137 SOMM

qu'en statuant ainsi, tout en relevant que la possibilité de subdiviser les lots était expressément prévue par le règlement de copropriété et ne portait pas atteinte à la destination de l'immeuble, la C.A a violé

Commentaire

La Cour d'Appel avait estimé que la division de lot constituait une modification aux conditions de jouissance des parties privatives voisines.



2355
*

DIVISION DE LOT
TROUBLE DE VOISINAGE CONSÉCUTIF A LA DIVISION
ACTION INDIVIDUELLE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 09/03/1990

Parties MARREC / JEFFAUT
Publication Inédit

La cour a retenu les travaux nécessaires à la division, la multiplication des occupants, etc...

Commentaire



5685

DIVISION DE LOT
VENTE D'UNE PARTIE SUBDIVISÉE
MODIFICATION DE RÉPARTITION DES CHARGES NON ENCORE RÉALISÉE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 09/02/1996

Parties /

Publication jurisdata 020331

Commentaire



371

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
AFFICHAGE
ABSENCE DE CONTREPARTIE
CLAUSE DE RÉSERVE DE DROIT D'AFFICHAGE NULLE



Décision	CA PARIS 23 A	05/03/1984
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	19/11/1985
Parties	SDC 58 RUE DES ORTEAUX / DE SANTIS	
Publication	Inédit	

qu'en reconnaissant ... D.. la jouissance exclusive du droit d'affichageet la libre cession de ce droit, sans contrepartie au profit de la co-propriété, le règlement de copropriété a imposé des restrictions aux droits des copropriétaires qui n'étaient justifiées ni par la destination de l'immeuble ni par ses caractères ou ses situations ...; Cette décision a fait l'objet d'un arrêt confirmatif de la Cour de Cassation.

Commentaire



372

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
AFFICHAGE
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)
LOT (NON) ABSENCE DE PARTIE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 19/11/1985
antérieure CA PARIS 23 A 05/03/1984

Parties SDC 58 RUE DES ORTEAUX / DE SANTIS
Publication ADM MARS 86 NOTE GUILLOT
GP 86 1 PAN 23

qu'après avoir retenu [...] que le droit d'affichage réservé par une clause du règlement de copropriété ... M. ne lui conférait pas un droit de propriété sur une partie privative de l'immeuble mais seulement un droit d'usage des parties communes, l'arr^{êt} en a exactement déduit, par ces seuls motifs la nullité de cette clause.

Commentaire

Le droit d'affichage est un droit personnel et non un droit réel. Il ne peut être constitué en lot comme le prévoyait la clause, faute de comporter une partie privative. Voir concernant également DE SANTIS CA Paris 23 A 22/12/81 qui admet l'opposabilité de la convention aux copropriétaires, tout en écartant la notion de lot.



1128

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
AFFICHAGE BAIL PAR PROPRIÉTAIRE D'UN BÂTIMENT
VALIDITÉ (NON)
RESPONSABILITÉ DE LA SOCIÉTÉ PRENEUSE



Décision TGI METZ 05/07/1979

Parties SDC RESIDENCE LA FONTENOTTE / STE GIRAUDY
Publication ADM DEC 79

S'agissant d'un syndicat groupant plusieurs immeubles, le bail avait été souscrit par le propriétaire unique de l'un des bâtiments. Le tribunal relève que les murs sont parties communes (règlement de copropriété) et que leur utilisation relève de la compétence du syndicat. La Sté Giraudy, professionnel-le avisée, devait effectuer les vérifications nécessaires.

Commentaire

La division de propriété des murs par bâtiment, si elle avait été stipulée dans le règlement, n'aurait pas forcément permis, pour autant, la conclusion d'un bail de ce type. Le propriétaire intégral d'un bâtiment inséré dans un ensemble en copropriété ne dispose pas d'une totale liberté.



520

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
AFFICHAGE (DROIT D')
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (OUI)
LOT (NON) RÉSERVE OPPOSABLE AUX COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 A 22/12/1981

Parties SDC 27 RUE REMY DUMONCEL / DE SANTIS
Publication Inédit GP 82 1 114 NOTE MORAND
D 82 IR 285 NOTE GIVERDON

Commentaire



706

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
AFFICHAGE (DROIT D')
USUFRUIT (NON) CARACTÈRE PERPÉTUEL DE LA RÉSERVE DU DROIT
INCOMPATIBILITÉ AVEC CARACTÈRE VIAGER DE L'USUFRUIT



Décision	CASS CIV 3	18/01/1984
antérieure	CA AIX	27/03/1980

Parties	SDC 197 BD DE LA LIBERATION / OLIVE
Publication	ADM JUIL 84

Commentaire

La portée de l'arrêt est très restreinte. La Cour Suprême constate seulement une évidence : la réserve figurant dans le règlement de copropriété était perpétuelle et l'usufruit est temporaire, au mieux viager. L'erreur de droit était grossière.



2015

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
ALIÉNATION DU DROIT DE SURÉLÉVATION
SURÉLÉVATION (DROIT DE)
UNANIMITÉ (NON) * MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/02/1973
antérieure CA AIX 18/05/1971

Parties SDC RESIDENCE PONT DE BRUSC / LEROY
Publication RL 73 283 NOTE VIATTE GP 73 1 283 NOTE MORAND

que d'autre part,l'unanimité n'est exigée aux termes de l'art L 35-1 que si la surélévation ou la construction doit être réalisée par le syndicat,la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

On notera l'anomalie qui consiste à exiger l'unanimité pour l'exercice par le syndicat du droit de surélever tandis qu'elle n'est pas exigée pour l'aliénation de ce droit.



5658
aaa

VARIA

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT A L'IMAGE DE L'IMMEUBLE
PHOTOGRAPHIE NON AUTORISÉE EXPLOITATION COMMERCIALE
ATTEINTE AU DROIT DU PROPRIÉTAIRE



L'exploitation commerciale de la photographie non autorisée d'un immeuble rendu célèbre par un événement historique constitue une atteinte au droit de propriété

Décision

CASS CIV 1

10/03/1999

Cassation

Parties

PRITCHETT / ÉDITIONS DUBRAY

Publication

RL déc. 1999 478

D 1999 319 note Agostini

JCP 1999 II 10078 note Gautier

RTDC 1999 859 note Zenati

Commentaire

> Cet arrêt a été rendu au sujet de cartes postales commercialisées à partir de la photographie d'un café rendu célèbre par une opération de guerre. Sa portée n'en est pas moins générale et peut concerner certains immeubles en copropriété dotés d'une certaine renommée à des titres divers. Tel peut être le cas du Familistère de Godin à Guise. La reconnaissance au profit du propriétaire ou des copropriétaires du droit à l'image de l'immeuble est conforme à l'évolution juridique dans le domaine des droits dérivés du droit de propriété. On pourra se reporter aux études de P. Mendak *Le droit à l'image d'un immeuble est-il consacré ?* *Revue Lamy de droit des affaires* juillet 1999 p. 10 ; J. L. Bergel *RDI* 1999 187 ; Caron *Les virtualités dangereuses du droit de propriété* *Defrénois* 1999 37028 p. 897 et Ravanas *L'image du bien saisie par le droit* *D* 2000 chron. p. 19.

> Le droit à l'image n'est pas cité par le statut de la copropriété parmi les droits accessoires aux parties communes mais sa réalité ne saurait être affectée par cette omission bien compréhensible à l'époque. On peut penser dans le même esprit que le droit au nom de certaines résidences peut faire l'objet d'une protection, ne serait-ce que pour éviter des confusions. On peut à l'extrême rigueur admettre que la dénomination originale ou liée à une particularité de l'emplacement d'une résidence de haut standing peut apporter une valorisation particulière aux lots d'habitation ou commerciaux.



6018
aaa

VARIA

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT A L'IMAGE DE L'IMMEUBLE
PHOTOGRAPHIE NON AUTORISÉE EXPLOITATION COMMERCIALE
TROUBLE CERTAIN AU DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE NÉCESSITÉ (OUI)



L'exploitation commerciale de la photographie non autorisée d'un bien ne constitue une atteinte au droit de propriété qu'en présence d'un trouble certain au droit d'usage et de jouissance.

Décision

antérieure

CASS CIV

CA RENNES

02/05/2001

24/11/1998

Cassation



Parties

PLISSON & C.R.T. BRETAGNE / SCI ROCH ARHON

Publication

Vu l'article 544 du Code civil ;

Attendu que le Comité régional de tourisme de Bretagne (le CRT) a utilisé à des fins de publicité un cliché dont il avait acquis le droit de reproduction de M. Plisson, photographe professionnel; que cette image représente l'estuaire du Trieux, avec, au premier plan, l'îlot de Roch Arhon, propriété de la société civile immobilière du même nom, et a été diffusée malgré l'opposition de celle-ci ;

Attendu que pour accueillir la demande de la SCI en interdiction de cette reproduction, l'arrêt attaqué énonce que les droits invoqués par le CRT et M. Plisson trouvent leurs limites dans la protection du droit de propriété de la SCI, à la mesure des abus inhérents à l'exploitation d'une représentation de son bien à des fins commerciales et avec une publicité importante, que l'île est le sujet essentiel de l'image, et que la photographie est utilisée sous la forme une affiche à grande diffusion, au titre d'une campagne publicitaire destinée à la promotion du tourisme ;

Attendu qu'en se déterminant ainsi, sans préciser en quoi l'exploitation de la photographie par les titulaires du droit incorporel de son auteur portait un trouble certain au droit d'usage ou de jouissance du propriétaire, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

Commentaire

> Cet arrêt a été rendu au sujet d'un dépliant touristique reproduisant l'îlot de Roch Arhon. Sa portée, comme celle des arrêts précédents sur la question est générale et peut concerner certains immeubles en copropriété dotés d'une certaine renommée à des titres divers. La reconnaissance au profit du propriétaire ou des copropriétaires du droit à l'image de l'immeuble est conforme à l'évolution juridique dans le domaine des droits dérivés du droit de propriété. On se reportera aux études de P. Mendak Le droit à l'image d'un immeuble est-il consacré ? Revue Lamy de droit des affaires juillet 1999 p. 10 et J. L Bergel RDI 1999 187. On note une évolution significative de la Cour de Cassation puisque l'interdiction d'exploitation est ici subordonnée à la preuve par le propriétaire d'un "trouble certain au droit d'usage et de jouissance du propriétaire". Ce trouble peut affecter le droit du propriétaire à l'exploitation commerciale directe et personnelle de l'image ou, au contraire le droit à l'intimité.

>

> Le droit à l'image de l'immeuble n'est pas cité par le statut de la copropriété parmi les droits accessoires aux parties communes mais sa réalité ne saurait être affectée par cette omission bien compréhensible à l'époque. Nous avons cité précédemment l'exemple du Familistère de Guise

> On peut penser dans le même esprit que le droit au nom de certaines résidences peut faire l'objet d'une protection, ne serait ce que pour éviter des confusions. On peut à l'extrême rigueur admettre que la dénomination originale ou liée à une particularité de l'emplacement d'une résidence de haut standing peut apporter une valorisation particulière aux lots d'habitation ou commerciaux.



3559

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES

DROIT DE CONSTRUIRE

DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (OUI) JARDIN

DROIT DE SUPERFICIE SUR PARTIE DU TERRAIN COMMUN



Décision

CA PARIS 2 A

17/01/1990

Parties SDC 26 RUE ALBERT / ASSOCIATION DIOCESAINE

Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire

Solution incontestable dans la mesure où le droit de construire est inclus dans un lot privatif. Il ne peut donc s'agir d'un droit accessoire aux parties communes, qui pourrait être exercé ou cédé par l'indivision des copropriétaires, et en vertu d'une décision de l'assemblée investie par le statut de l'administration de ce droit indivis.



DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT DE CONSTRUIRE
PARTIE COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE



Décision CA PARIS 26/10/1983

Parties /
Publication D 84 IR 379 RDI 84 91

Commentaire



6024
aaa

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT DE CONSTRUIRE (SOLDE COS)
ATTEINTE PAR CHANGEMENT D'USAGE D'UN LOT (OUI)
ACTION INDIVIDUELLE RECEVABILITÉ (OUI) ACTION RÉELLE (OUI)



L'action individuelle fondée sur l'utilisation non autorisée du solde du droit de construire est une action réelle soumise à la prescription trentenaire, n'exigeant pas la preuve d'un préjudice personnel direct

Décision	CASS CIV 3	10/01/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS	29/10/1998	

Parties BIARD / STE ARTHEME FAYARD

Publication JCP G 2001 IV 1380

AJDI mai 2001 438 note Giverdon

[Viole l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 la cour d'appel qui fait application de la prescription édictée par cet article à l'action entre copropriétaires fondée sur la réalisation par l'un d'eux de modifications dans l'utilisation de ses lots ayant une incidence sur le coefficient d'occupation des sols de l'immeuble, alors que cette action fondée sur un droit accessoire aux parties communes est une action réelle née de la réglementation de l'urbanisme].

Commentaire

- > Cette décision est intéressante à plusieurs points de vue. Elle concerne une copropriété constituée de trois lots dont deux appartenaient à l'éditeur bien connu. Celui effectue des modifications sur trois niveaux pour transformer des locaux de stockage en bureaux. Il absorbe ainsi le solde du droit de construire propre à l'immeuble. L'autre copropriétaire demande la remise des lieux en l'état d'origine, arguant de l'appropriation du solde du droit de construire sans autorisation de l'assemblée.
- > Trois enseignements peuvent être tirés de l'arrêt
- >> L'action est déclarée recevable sans exigence de la preuve d'un préjudice personnel distinct de celui subi par la collectivité des copropriétaires.
- >> L'action est une action réelle. Le solde du droit de construire est donc intégré à la propriété de l'immeuble.
- >> Cette action n'est pas soumise à la prescription décennale de l'art. L. 42.
- > On peut ajouter qu'une opération de ce type doit être préparée avec le plus grand soin et l'assistance de techniciens compétents et avisés.



6243
aaa

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT DE CONSTRUIRE SUR COUR COMMUNE RÉSERVE PRÉVUE (RC)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (NON)
APPLICATION ART. L 37 (OUI) EXTINCTION DÉCENNALE (OUI)



La réserve du droit de construire sur une partie commune incluse dans le règlement de copropriété est soumise à l'art. L 37 si elle n'est pas incluse dans définition même d'un lot.

Décision	CASS CIV 3	06/03/2002	Rejet
antérieure	CA PARIS	14/09/2000	

Parties SDC 9 RUE DE MONTREUIL / ESTIENNE

Publication

Construction sur cour commune. - Réserve du droit. - Caducité de l'article 37. - Délai. - Point de départ. - Règlement antérieur à la promulgation de la loi du 10 juillet 1965. Ayant relevé qu'un copropriétaire possédait un lot constitué du droit d'utiliser une certaine surface de la cour de l'immeuble, qualifiée de partie commune, et était bénéficiaire, aux termes du règlement de copropriété antérieur à la promulgation de la loi du 10 juillet 1965, d'une autorisation de construire sur ladite surface, une cour d'appel a retenu, à bon droit, qu'il s'agissait d'une autorisation conventionnelle au sens de l'article 37 de cette loi et que, faute pour ce copropriétaire d'avoir mis en oeuvre l'autorisation accordée dans les dix ans de l'entrée en vigueur de ladite loi, celle-ci était devenue caduque.
CIV.3. - 6 mars 2002. REJET
N° 00-21.425. - C.A. Paris, 14 septembre 2000. - M. Estienne c/ syndicat des copropriétaires du 9 rue de Montreuil à Vincennes et a.

Commentaire

> La solution est conforme à une jurisprudence maintenant constante. La pratique courante des anciens auteurs de règlements de copropriété, généralement promoteurs ou initiateurs des divisions d'immeubles était gênante dans la mesure ou elle laissait peser sur la copropriété les risques et soucis d'une construction nouvelle. La distinction entre le droit individuel de construire inclus dans la définition du lot (perpétuel) et celui résultant d'une clause du règlement de copropriété (soumis à l'art. L 37) est subtile mais n'assure que partiellement la stabilité de l'institution.



3882

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT DE DEMANDER LE RETRAIT PRÉVU PAR RC
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)
CADUCITÉ PAR DIX ANS (NON)



Décision

TGI PARIS 8 2

09/11/1990

Parties

SDC 85 AV BOSQUET / SCI EUROFONCIERE II

Publication

GP 92 I 08/03/92

Commentaire



2241

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (CONSTRUCTION)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)
DROIT DE SUPERFICIE SUR PARTIE DU TERRAIN COMMUN



Décision CA PARIS 2 A 17/01/1990

Parties SDC 26 RUE ALBERT / ASSOCIATION DIOCESAINE
Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire

Solution incontestable dans la mesure où le droit de construire est inclus dans un lot privatif. Il ne peut donc s'agir d'un droit accessoire aux parties communes, qui pourrait être exercé ou cédé par l'indivision des copropriétaires, et en vertu d'une décision de l'assemblée investira le statut de l'administration de ce droit indivis.



3706

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (CONSTRUCTION)
EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE PRÉVU AU RC
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)



Décision CA PARIS 23 A 08/07/1991

Parties SDC 108 RUE DU BAC / SEYDOUX FORNIER DE CLOSONNE
Publication LOY COP OCT 91 ADM NOV 91 94

La Cour d'appel relève que l'autorisation de construire incluse dans le règlement de copropriété est un droit privatif irrévocable ne relevant pas de l'art L. 37.

Commentaire



1826

*

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
SURÉLÉVATION (DROIT RÉSERVE DE)
DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT
CONTREPARTIE AU PROFIT DU DU SYNDICAT (NON) INDEMNITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 15/10/1970

Parties SDC PALAIS MIRABEAU / STE MIRABEAU
Publication GP 71 1 30 NOTE MORAND RL 71 112
IRC 70 175

..la contrepartie prévue ... l'art L 37-3 doit avoir existé au profit de la copropriété privée d'un droit qui lui aurait appartenu s'il n' avait été réservé et dont la législation entend qu'elle n'ait eu ... payer la valeur que si elle a reçu en échange une compensation ;qu'... bon droit l'arr^t en déduit ...

Commentaire

Le bénéficiaire du droit de surélévation en avait payé le prix au rénovateur de l'immeuble et non au syndicat. Le rénovateur aurait-il pu, lui, être indemnisé ? M. Viatte penche pour l'opinion favorable.



5249

DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
SURÉLÉVATION (DROIT RÉSERVÉ DE)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (NON)
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	22/03/1995
antérieure	CA AIX	16/04/1992

Parties	SDC 20 QUAI DE LUNEL / AVEZARD	
Publication	RL 95 348 NOTE BERTHAULT	RDI 95 594
	AJPI 95 795 NOTE MORAND	

qu'ayant relevé que le règlement de copropriété de l'immeuble s'était borné à réserver aux propriétaires des mansardes le droit de surélever la toiture à leurs frais, sans rattacher ce droit aux parties privatives d'un lot, la Cour d'appel en a déduit exactement, que, dans le silence des titres, ce droit était demeuré accessoire aux parties communes ...

Commentaire



5667
aaa

DROIT D'INITIATIVE DU COPROPRIÉTAIRE
MODALITÉS D'EXERCICE
INJONCTION AU SYNDIC POUR TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITÉ (NON)
SAISINE DE L'ASSEMBLÉE DEMANDE AU SYNDIC A CET EFFET



Le droit d'initiative individuel s'entend de la demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée et non d'une injonction de faire procéder à la mise en conformité d'un équipement

Décision CASS CIV 3 21/07/1999

Parties SDC 44 RUE SAUVEUR TOBELEM / FOURET
Publication RDI 1999 4 680

Commentaire

> Le syndic ne peut déférer à une *injonction d'exécution* de mise aux normes envoyée par un copropriétaire. Il ne peut pas non plus négliger un signalement de non conformité technique et doit au minimum effectuer ou faire effectuer les vérifications nécessaires. Si le signalement s'avère justifié, il doit prendre les mesures opportunes compte tenu de l'éventuelle urgence et du montant prévisible des travaux. Dans la plupart des cas l'assemblée générale devra être saisie de la question. A cet effet le syndic informe le conseil syndical et recueille des devis.

> Chaque copropriétaire a la faculté de participer à la gestion du bien commun en formulant des propositions d'intérêt commun (exécution de travaux par exemple). C'est le droit d'initiative qui caractérise les institutions collectives dotées d'un mécanisme majoritaire. Le statut actuel n'assure pas la protection de ce droit d'initiative car la faculté laissée à tout copropriétaire de demander, à réception d'une convocation en assemblée, l'inscription d'une nouvelle question à l'ordre du jour est dépourvue de toute efficacité. Il s'agit présentement de la seule voie régulière de saisine de l'assemblée qui s'impose au syndic, s'il n'a pas pris la peine de déférer à une demande d'inscription amiable ou si le conseil syndical a décidé d'écarter la proposition.



6087
aaa

VARIA

DROIT INTERNATIONAL
IMMUNITÉ D'EXÉCUTION
CONVENTION FRANCO-SENEGALAISE
CONTRÔLE JUDICIAIRE DE LA RATIFICATION (OUI) RATIFICATION (NON)



Un organisme public sénégalais ne peut invoquer l'immunité d'exécution prévu par un Accord franco-sénégalais qui n'a pas reçu la ratification législative française imposée par sa nature.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 8 D

29/05/2001

08/04/1999

Rejet



Parties Agence sécurité aérienne en Afrique / N'DOYE

Publication

Attendu que l'Agence pour la sécurité de la navigation aérienne en Afrique et à Madagascar (Asecna) fait grief à l'arrêt attaqué (Paris, 8 avril 1999) d'avoir rejeté sa contestation de la saisie conservatoire pratiquée contre elle par M. N'Doye en vertu d'une sentence arbitrale rendue à son profit à Dakar et ayant reçu l'exequatur en France ; qu'il est reproché à la cour d'appel d'avoir omis de rechercher, comme l'exige l'article 1er de l'Accord franco-sénégalais du 16 février 1994 sur les effets de l'exequatur en matière civile, sociale et commerciale publié par décret du 18 février 1994, si la décision déclarée exécutoire en France était susceptible d'exécution au Sénégal, alors que cette décision se heurtait à l'immunité d'exécution résultant, pour l'État comme pour les sociétés exploitant une concession de service public, de la loi sénégalaise du 15 février 1985 ;

Mais attendu qu'il appartient au juge de vérifier la régularité de la ratification des traités internationaux ; que l'Accord franco-sénégalais du 16 février 1994, en ce qu'il met en cause l'exercice des voies d'exécution et touche ainsi aux principes fondamentaux du régime de la propriété, des droits réels et des obligations civiles et commerciales réservé au législateur, ne pouvait, en vertu de l'article 53 de la Constitution, être ratifié qu'à la suite d'une loi, ce qui n'a pas été le cas, de sorte qu'il ne peut pas être considéré comme ayant été régulièrement ratifié ou approuvé, conformément à l'article 55 de la Constitution ;

Commentaire

> L'administrateur de biens, syndic ou gérant, se trouve parfois confronté aux problèmes posés par le recouvrement de charges de copropriété ou de loyers impayés par un État étranger ou un organisme étranger doté d'un statut officiel. Cet arrêt, concernant une créance privée, présente l'intérêt de rappeler les particularités de ce genre de procédure.

> La société débitrice invoquait d'une part la loi sénégalaise accordant une immunité d'exécution aux sociétés exploitant une concession de service public, d'autre part l'Accord franco-sénégalais aux termes duquel une décision judiciaire n'est exécutoire en France à l'encontre d'une société sénégalaise qu'à la condition d'être exécutoire au Sénégal, ce qui n'était pas le cas en raison de l'immunité ci dessus évoquée.

> L'arrêt rappelle que le Juge français a pouvoir et devoir de contrôler la régularité de la ratification de ces accords par l'autorité française. La Cour de Paris, approuvée par la Cour de Cassation a estimé que la nature de l'accord, touchant au régime de la propriété, exigeait une ratification législative, ce qui n'a pas été le cas. La société débitrice ne pouvait donc invoquer une immunité prévue par un accord non ratifié.

> Les professionnels immobiliers doivent savoir que le recouvrement de telles créances, s'il est difficile, peut néanmoins aboutir dans de nombreux cas, s'il est correctement conduit. Il faut reconnaître que l'acquisition de lots de copropriété par certaines entités étrangères laisse prévoir des difficultés de cette nature et doit inciter à la plus grande prudence. On peut douter à cet égard de la licéité, et donc de l'efficacité, de clauses spécifiques insérées dans le règlement de copropriété.



4341

droit international
IMMUNITE DE JURIDICTION
ÉTAT ÉTRANGER COPROPRIETAIRE DÉFENDEUR
CONVENTION DE VIENNE 18/04/61 APPLICATION (NON)



Décision CA Adm PARIS 16/07/1992

Parties SDC 14 BD FLANDRIN / ETAT FRANCAIS
Publication LOY COP JANV 93

Commentaire

L'acquisition d'un lot par un Etat étranger peut poser d'épineux problèmes à un syndicat. Cette question mérite une étude approfondie.



4342
aaaa

DROIT INTERNATIONAL
IMMUNITÉ DE JURIDICTION
ÉTAT ÉTRANGER COPROPRIÉTAIRE DÉFENDEUR
CONVENTION DE VIENNE 18/04/61 APPLICATION (OUI)



Décision TGI PARIS 19/04/1985

Parties SDC 14 BD FLANDRIN / ETAT DU QATAR

Publication Inédit

Commentaire



2031

DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE
ACCÈS A L'IMMEUBLE
OCCUPANT COMMERÇANT
LIBERTÉ D'ACCÈS PENDANT L'OUVERTURE DES COMMERCES



Décision CA PARIS 14 B 04/01/1990

Parties SDC 25 RUE FBG DU TEMPLE / STE DAMIA

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



5620

DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE
ACCÈS A L'IMMEUBLE
ORGANISATION DE L'ACCÈS (ART L 26-1)
CONDITIONS NON REMPLIES NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION UNANIME



La décision d'installer un dispositif d'organisation d'accès à l'immeuble doit respecter les conditions prévues par l'art. L 26-2. Elle constitue à défaut une atteinte au droit de jouissance individuel.

Décision	CASS CIV 3	12/01/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	25/09/1997	

Parties SDC DES PARKINGS STE OSLO / SCI WANG NGUON
Publication LOY COP Mars 2000 75

Attendu, d'autre part, que la décision devait conduire à une fermeture hermétique complète hors exploitation du bâtiment commercial avec nécessité d'utilisation de clé, carte ou passe et qu'elle ne précisait pas le dispositif mis en place permettant d'organiser l'accès de la sté Parimmo à ses lots, la Cour d'appel qui n'a énoncé, ni que la résolution avait pour objet de priver cette société de la faculté d'accéder à ses lots ni qu'il n'était pas établi que celle ci recevrait un passe, en a déduit, à bon droit, que la décision prise, qui ne respectait pas l'une des conditions de l'art. L 26-1 relative à l'organisation de l'accès à l'immeuble et qui était insuffisamment précise sur les modalités d'application relevant le l'art. L 26-2 devait être prise à l'unanimité; d'ou il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

> Les difficultés croissantes en matière de sécurité des immeubles ont conduit le législateur à prévoir (Loi du 31 décembre 1985) la possibilité pour le syndicat des copropriétaires de décider l'installation de dispositifs de fermeture permettant l'organisation de l'accès à l'immeuble (art L 26-1). Les décisions de ce type exigent la majorité renforcée de l'art. L 26. L'assemblée doit déterminer aux mêmes conditions de majorité les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. On conçoit facilement les difficultés de mise en oeuvre de ce texte, applicable aussi bien à des immeubles classiques qu'à des ensembles importants et hétérogènes.

> le dispositif d'ouverture à distance s'entend d'un système permettant à l'exploitant installé dans l'immeuble de donner l'accès à un visiteur après avoir été informé par un moyen approprié, intégré au dispositif, de sa présence et de sa demande d'accès. On ne saurait le confondre avec les boîtiers de télécommande qui ne sont pas en possession des visiteurs.

> l'arrêt ci dessus insiste sur la nécessité pour l'assemblée de prévoir très minutieusement les modalités d'organisation de l'accès en assurant d'une part la sécurité de l'immeuble, d'autre part le respect de la jouissance des lots. Il convient en particulier de prévoir l'installation future d'une activité autorisée dans un immeuble voué à l'habitation au moment ou l'assemblée prend sa décision.

> comme à l'ordinaire (la lutte de l'obus et de la cuirasse) les malfrats et la technique se livrent un duel sans



5761
aa

DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE
ACCÈS A L'IMMEUBLE
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE



La décision de fermeture permanente de l'accès à l'immeuble, irrégulièrement prise à la majorité simple en cas d'exercice d'activités autorisées, est définitive et exécutoire faute de recours dans le délai légal.

Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 46 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE / LEVACHER
Publication LOY COP avril 2000 97

Commentaire

- > C'est un *considérant* incident de l'arrêt qui mérite l'attention.
- > M. Levacher exerce dans l'immeuble une activité professionnelle autorisée. L'assemblée générale du 15 juin 1995 a décidé la fermeture permanente de la porte sur rue équipée d'un digicode. La décision exigeait l'unanimité, en vertu de l'art. L 26-2 (le digicode n'est pas un dispositif d'ouverture à distance). Elle a été prise à la majorité de l'article L 24. Conformément à une jurisprudence constante, la Cour, tout en relevant son irrégularité manifeste, la déclare exécutoire et définitive faute de contestation dans le délai.
- > Les partisans de la fixation rapide et définitive des décisions, dont nous sommes, doivent s'interroger en présence d'une telle situation, alors qu'un copropriétaire non convoqué peut contester pendant des années une assemblée dont le procès verbal lui a été régulièrement notifié. Le déséquilibre des solutions est intolérable. Quid de la position d'un locataire en l'absence de réaction de son bailleur dans un tel cas ?
- > Il est nécessaire d'atténuer la rigueur de la solution lorsque la décision a été prise d'une manière tellement irrégulière que l'on songe à son inexistence. Cette nécessité s'impose a fortiori lorsque la décision affecte un droit fondamental du copropriétaire.
- > Il est nécessaire également de créer pour de telles contestations une procédure de contestation plus légère et plus rapide, et de conférer un caractère suspensif à ce genre de contestation, justifiée par l'irrégularité manifeste de la décision. Les pouvoirs du juge des référés demeurent incertains dans un tel cas.



4413

DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE
COURRIER
BOITE A LETTRE GÉNÉRALE DE L'IMMEUBLE
ACCÈS RÉSERVE A LA SEULE PRÉPOSÉE DU SYNDICAT

**Décision**

CASS CIV 3

20/01/1993

antérieure

CA PARIS 23 B

05/10/1990

Parties

SDC 6 SQUARE DESNOUETTES / SULTAN

Publication

RL 93 166

RDI 93 255

Commentaire

A noter que le copropriétaire désirant accéder à la boîte collective de l'immeuble invoquait tant la convention européenne des droits de l'homme que le pacte international relatif aux droits civils et politiques ! Ces moyens sont écartés comme tardifs.



2853

DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE
DESTINATION DES PARTIES PRIVATIVES
MODALITÉS DE LEUR JOUISSANCE
MODIFICATION IMPOSSIBLE PAR L'ASSEMBLÉE



Décision

CA LYON

11/10/1983

Parties SDC 2 QUAI ST ANTOINE / MILLET

Publication GP 84 1 SOMM 31

Commentaire



4416
aaa

DROITS FONDAMENTAUX DU COPROPRIÉTAIRE
EXERCICE D'UN DROIT PRÉVU PAR LE RÈGLEMENT
OPPOSITION ABUSIVE DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 25/03/1992

Parties SDC 88 RUE MICHEL ANGE / ABRAVANEL
Publication RDI 92 241

Commentaire

La solution est évidente.



ÉLECTION DE DOMICILE
MUTATION DE LOT ACQUÉREUR DOMICILIE DANS UN DOM
OBLIGATION D'ÉLIRE DOMICILE EN FRANCE MÉTROPOLITAINE (OUI)



La notification de mutation d'un lot doit comporter, lorsque l'acquéreur est domicilié dans un DOM, une élection de domicile en France, en sus de l'indication du domicile réel hors de France (art. L 64 al. 1)

Décision CA PARIS 23 B 01/03/2001

Parties /

Publication

Commentaire

- > Les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 relatives aux élections de domicile sont trop souvent oubliées.
- > Le statut, rappelons le, prévoit l'obligation d'élection de domicile dans deux cas très différents
 - 1) dans l'avis de mutation notifié en vertu de l'article L 20, pour la délivrance éventuelle d'une opposition
 - 2) lorsque le copropriétaire est domicilié hors de France métropolitaine. Il doit notifier au syndic une élection de domicile sur le territoire français pour la délivrance des notifications, et ce en vertu de l'article L 64 al. 1. Cette notification doit être incluse dans la notification de mutation lorsque l'acquéreur n'est pas domicilié en France et à tout moment, en cas de changement de domicile la rendant nécessaire.
- > En l'espèce, le notaire s'est borné à faire mention dans la notification de mutation du domicile de l'acquéreur situé dans un département d'outremer, en omettant d'y ajouter une élection de domicile sur le territoire français.
- > L'indication d'un domicile élu, lorsqu'elle est nécessaire, ne se substitue pas à l'indication du domicile réel, qui demeure nécessaire. Il est en effet normal que la liste des copropriétaires soit renseignée sur ce point, l'élection de domicile n'étant utilisée que pour la délivrance des notifications.
- > Il est regrettable que l'omission d'élection de domicile ne soit sanctionnée que dans les cas extrêmes comme celui évoqué par l'arrêt. Le statut devrait comporter une disposition permettant au syndic de faire respecter l'obligation fort utile édictée par l'article L 64.



3695

EMPLOYEUR (MODIFICATION DE SITUATION JURIDIQUE)
RUPTURE DE CONTRAT D'ENTRETIEN
REPRISE DE LA GESTION PAR LE SYNDICAT
MAINTIEN DES CONTRATS DE TRAVAIL (NON)



Décision CA PARIS 21 A 29/11/1988

postérieure CASS SOC (Rej) 26/11/1992

Parties SDC PARKINGS P3 ET P4 / BEDJAOUI

Publication ADM JUIL 89

Les dispositions de l'art 122-12 C Trav prévoyant le maintien des contrats de travail en cas de modification dans la situation juridique de l'employeur ne s'appliquent lorsqu'un syndicat de copropriétaires re-

Commentaire



4645

**

EMPLOYEUR (MODIFICATION DE SITUATION JURIDIQUE)
RUPTURE DE CONTRAT D'ENTRETIEN
REPRISE DE LA GESTION PAR LE SYNDICAT
MAINTIEN DES CONTRATS DE TRAVAIL (NON)



Décision	CASS SOC	26/11/1992
antérieure	CA PARIS 21 A	29/11/1988

Parties	SDC PARKINGS P3 ET P4 / BEDJAOUI
Publication	ADM JUIL 93 NOTE GELINET (*)

QUE LA Cour d'appel, qui a fait ressortir que le changement de presta-taire de service n'avait donné lieu ... aucun transfert d'une entité économique ayant conservé son identité a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision

Commentaire



6235
aa

VARIA

EMPLOYEUR CHANGEMENT DE SITUATION
ASSOCIATION SUBSTITUÉE A UNE AUTRE OBJET ET ACTIVITÉ IDENTIQUES
ENTITÉ ÉCONOMIQUE AUTONOME (OUI)
APPLICATION ART 122-12 C. TRAV (OUI)



La substitution d'une association à une autre sans changement d'objet ni d'activité laisse subsister une entité économique autonome qui justifie le maintien des contrats de travail (art. L 122-12 C. trav.)

Décision

CASS SOC

03/04/2002

Parties

STE A. / A.

Publication

En application de l'article L.122-12 du Code du travail constitue une entité économique autonome un ensemble organisé de personnes et d'éléments corporels ou incorporels permettant l'exercice d'une activité économique qui poursuit un objectif propre.

Dès lors, c'est à tort que pour décider que le salarié, engagé par une association créée par la mairie pour assurer la communication d'informations auprès de la population, avait été valablement licencié par le mandataire liquidateur de ladite association, l'arrêt attaqué a considéré qu'ensuite de la constitution d'une nouvelle association, il n'y avait pas eu transfert d'une entité économique autonome.

En effet, en statuant comme elle l'a fait, alors que le salarié faisait valoir dans ses conclusions, que la nouvelle association avait le même objet que la précédente, ce qui révèle l'identité d'activité, que ladite activité s'exerçait dans les mêmes locaux de la mairie, que les informations étaient destinées au même public, que le travail du salarié consistait à faire fonctionner l'imprimerie communale et que les moyens au service de l'activité avaient été mis à la disposition des exploitants successifs par la mairie, la cour d'appel n'a pas légalement justifié sa décision au regard du texte précité.

Commentaire

> A propos d'un arrêt du 24/10/1989 de la même chambre, nous avons évoqué la situation d'une copropriété qui avait décidé la rupture d'un contrat d'entretien et l'exécution des prestations qu'il comportait par des salariés embauchés à cet effet. Les salariés de l'entreprise qui était titulaire du contrat d'entretien prétendaient qu'ils auraient du bénéficier de ces embauches en vertu de l'article L 122-12 du Code du travail qui prévoit le maintien des contrats de travail lorsque les employeurs successifs constituent une entité économique autonome qui n'a pas été modifiée. Nous avons signalé la note de Me Gélinet dans la revue Administrer (août 1991 p. 77) et la jurisprudence sur ce point de la Cour de Justice des Communautés européennes.

> L'arrêt ci dessus présente l'intérêt de caractériser l'existence d'une entité économique autonome dès lors qu'une association reprend purement et simplement les activités d'une autre association mise en liquidation. Dans ce cas la nouvelle association avait même objet et exerçait une activité identique dans les mêmes locaux que la précédente et les moyens, mis à disposition par la mairie "tutrice" étaient les mêmes. Au surplus les rapports juridiques entre la bénéficiaire des prestations, la municipalité, étaient identiques. La Cour de Cassation en déduit à juste titre l'application de l'article L 122-12.

> La situation est radicalement différente lorsqu'une copropriété prend la décision économique de substituer à une intervention extérieure par contrat d'entretien des prestations confiées à des salariés qu'elle embauche directement.



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3572



Décision

TGI PARIS

02/05/1968

Parties

/

Publication

GP 68 2 102 NOTE MORAND

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3573



Décision

TGI PARIS

20/03/1976

Parties /

Publication D 76 IR 311

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3575



Décision

TGI PARIS

31/05/1976

Parties /

Publication D 76 IR 311

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3576



Décision

CA PARIS

06/11/1980

Parties /

Publication D 81 IR 212

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3577



Décision

CA PARIS

12/01/1978

Parties /

Publication D 80 IR 151

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3606



Décision

CA PARIS 23

24/12/1990

Parties /

Publication

LOY COP 91 131

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3645



Décision

CA PARIS

12/01/1979

Parties /

Publication D 80 IR 151

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES

3723



Décision

TGI PARIS

27/11/1985

Parties /

Publication RDI 87 272

Commentaire



509

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
ACTIVITÉ LIBÉRALE AUTORISÉE
ENLÈVEMENT DE PLAQUE PAR LE SYNDIC
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ POUR RÉINSTALLATION (OUI)



Décision CA MONTPELLIER 18/02/1981

Parties PARIENTE ES QUAL / DELAINE

Publication Inédit

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
AUTORISATION DU SYNDIC PRÉVUE PAR LE RÈGLEMENT
POSSIBILITÉ (NON)
DÉCISION D'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 30/05/1972

Parties /
Publication BULL CASS III 350

Commentaire

6242
aa

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
IMPLANTATION AUTORISÉE D'UN PANNEAU ENSEIGNE (ENTRÉE DE LA CITÉ)
DEMANDE ULTÉRIEURE D'IMPLANTATION D'UN PANNEAU PUBLICITAIRE
REFUS JUSTIFIÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



L'autorisation d'implanter un panneau-enseigne à l'entrée d'une résidence n'impose pas à l'assemblée d'autoriser ensuite l'implantation d'un panneau publicitaire

Décision CA AIX 29/11/2001

Parties SDC LES CERISIERS / ROSO

Publication

Commentaire

> La Cour énonce fort bien la différence fondamentale existant entre un panneau enseigne, signalant l'existence d'un commerce, et un panneau publicitaire "qui répond à des besoins et des exigences fort différents Il implique des méthodes d'attraction de la clientèle qui ne se contentent pas d'une simple indication de localisation et dont il est légitime, de ce fait, de craindre qu'il nuise à l'harmonie de l'immeuble".

> L'autorisation donnée initialement ne pouvait donc être considéré comme un précédent imposant un nouvel accord de l'assemblée.

> Un enseignement : les rédacteurs de règlements de copropriété, dès lors qu'ils sont informés de l'existence de lots à usage commercial dans un immeuble et a fortiori dans un ensemble immobilier, doivent incorporer des clauses appropriées pour l'information des copropriétaires.



2371

*

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
PERMIS DE CONSTRUIRE
NÉCESSITÉ (NON)
ENSEIGNE SUR BANDEAU DE FAÇADE



Décision

CE 2 & 6

27/10/1989

Parties STE CUIR CENTER /

Publication JURISCL ADM F 450-1 Nø 626

En vertu de l'art 421-1 C. Urb. modifié par L. 29/12/79 un permis de construire n'est pas nécessaire pour l'installation d'une enseigne définie comme "toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble" et relative ... une activité qui s'y exerce ."

Commentaire



2368

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
POSE SUR UN BÂTIMENT PROPRE AU COMMERÇANT
DÉCISION CONTRAIRE D'UNE ASSEMBLÉE
NÉCESSITÉ DE S'Y CONFORMER



Décision

CA ROUEN 1

29/06/1982

Parties

M.A.C.I.F / LEMOINE

Publication

GP 83 1 SOMM 193

D 83 IR 457 NOTE GIVERDON

Commentaire



3271

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE POSE DE PLAQUE PROFESSIONNELLE
VALIDITÉ (NON) * ACTIVITÉ AUTORISÉE (RC)



Décision CA PARIS 23 09/06/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire

Malgré notre opposition de principe à l'effacement des clauses contractuelles des règlements, nous pensons qu'il y a effectivement contradiction entre l'autorisation d'exercer une profession libérale et l'interdiction d'apposer une plaque traditionnelle.



3272

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE POSE D'ENSEIGNE
VALIDITÉ (OUI) * DESTINATION DÉROGATOIRE DU LOT



Décision CA PARIS 23 B 21/12/1990

Parties SDC 20 RUE DU TELEGRAPHE / BARGAIN
Publication LOY COP MARS 91

Commentaire



3275

*

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE POSE DE PLAQUE PROFESSIONNELLE
VALIDITÉ (OUI) * DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision CASS CIV 3 16/01/1991
antérieure CA AIX 4 22/11/1988

Parties SDC RESIDENCE MURAOUR / BANDINI
Publication LOY COP MARS 91 IRC 91 262 NOTE CAPOULADE
D 92 SOMM 131 NOTE GIVERDON

qu'après avoir rappelé que l'immeuble est ... destination bourgeoise que certaines professions y sont cependant tolérées et que le R.C n'autorise l'apposition de plaques professionnelles qu'... l'entrée des appartements,l'arrê t retient souverainement que cette clause est justifiée par la destination de l'immeuble .

Commentaire

La clause interdisait la pose d'une plaque extérieure. Cet arrêt parait constituer un revirement de la jurisprudence traditionnelle qui liait la possibilité d'apposer une plaque extérieure à celle d'exercer une activité professionnelle dans l'immeuble.



3567

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE INTERDICTION DE LA POSE (PLAQUE)
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 18/06/1975

Parties /

Publication D 75 IR 207 GP 75 2 SOMM 224

Commentaire



3568

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE POSE D'ENSEIGNE
VALIDITÉ (NON) * LOT COMMERCIAL



Décision

TGI NANTES

03/06/1970

Parties

/

Publication

GP 70 2 323

JCP 71 II 16647 BIS

Commentaire



3569

*

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE INTERDICTION DE LA POSE
VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION



Décision CASS CIV 3 16/03/1988
antérieure CA RENNES 21/09/1979

Parties SDC AV CLEMENCEAU / ROUDAUT
Publication RL 88 225 RDI 88 344

qu'en statuant ainsi, sans rechercher si cette restriction aux droits des copropriétaires était justifiée par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale ... sa décision .

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE * INTERDICTION DE LA POSE
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 19/02/1975

Parties /

Publication
D 76 IR 68

Commentaire



3571

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE * INTERDICTION DE LA POSE
LICÉITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS

16/04/1975

Parties /

Publication D 76 IR 68

Commentaire



4749

**

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE POSE D'ENSEIGNE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

16/12/1992

Parties

SDC 47 BD MAXIME GORKI / PACTITI

Publication

ADM 93 50

LOY COP MAI 93

Commentaire



4910

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
AUTORISATION D'IMPLANTATION SUR TERRASSE
ENSEIGNE PARTIE PRIVATIVE DE L'IMMEUBLE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	11/03/1993
antérieure	TGI NANTERRE 1 A	22/05/1991

Parties UNION TOUR FIAT / STE FIAT FRANCE

Publication ADM 93 54

Le règlement de copropriété réserve ... la Sté FIAT le droit d'implanter une enseigne lumineuse sur la terrasse. L'enseigne n'est pas une partie privative de l'immeuble. Il ne s'agit pas d'un droit accessoire aux parties communes mais du simple usage d'une partie commune.

Commentaire

Importante décision en raison du contenu exceptionnel du droit. Il paraît raisonnable d'opter, dans une telle hypothèse, pour la qualification de droit accessoire aux parties communes, contrairement à la position adoptée par la Cour de Versailles. Il est admis que l'énumération de l'art L. 3 n'est pas limitative.



4920

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE POSE D'ENSEIGNE
ACTIVITE COMMERCIALE AUTORISÉE * VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 04/05/1993

Parties SDC 341 RUE LECOURBE / PARIS LOCATION
Publication RDI 93 432 (SUR AUTRE POINT)
ADM FEV 94 NOTE DUNES

Commentaire



5493

**

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE D'INTERDICTION
DESTINATION MIXTE LICEITE (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

28/06/1995

Parties

SDC 75 RUE DE LA ROQUETTE / SCI YARDA

Publication

LOY COP DEC 95

Commentaire

La solution est constante. La possibilité d'exercer une activité commerciale ou professionnelle implique celle d'apposer une plaque ou une enseigne.



3053

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION



Décision	CASS CIV 3	24/10/1990
antérieure	CA PARIS	15/06/1988

Parties	SDC 29 AV DU CHATEAU / STE SHOPPING VIDEO	
Publication	AJPI 91 511 SOMM	GP 25/09/91 SOMM NOTE SOULEAU
	D 92 SOMM 131 NOTE GIVERDON	RDI 91 94

Commentaire

Une chose est la possibilité de principe de poser une enseigne, une autre chose est la nécessité d'obtenir l'autorisation de l'assemblée en vue des travaux d'installation. Il s'agit de réserver aux copropriétaires un contrôle de l'importance, de l'aspect et des conditions techniques d'installation.



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision

TGI PARIS

26/10/1974

Parties /

Publication D 76 IR 68

Commentaire



4921

ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION



Décision CA PARIS 23 A 04/05/1993

Parties SDC 341 RUE LECOURBE / PARIS LOCATION
Publication RDI 93 432 (SUR AUTRE POINT)
ADM FEV 94 NOTE DUNES

* La possibilité qu'a un commerçant d'installer une enseigne commerciale* le n'exclut pas la nécessité d'obtenir l'autorisation de l'assemblée* pour la détermination des modalités d'installation.

Commentaire



ENSEIGNES ET PLAQUES PROFESSIONNELLES
UTILISATION ABUSIVE D'UNE PARTIE COMMUNE
ENSEIGNE LUMINEUSE EN FAÇADE
SUPPRESSION



Décision CA PARIS 25/11/1987

Parties /
Publication RDI MARS 88

Commentaire



4027

*

ÉQUIPEMENT COMMUN
BRANCHEMENT ÉLECTRIQUE D'UN LOT (OUI)
UTILITÉ POUR LE SEUL LOT CONCERNE



Décision

CA PARIS 23

19/06/1992

Parties

SDC 39 RUE D'AMSTERDAM / STE SOFAD

Publication

LOY COP NOV 92

Commentaire



744

*

ÉQUIPEMENT COMMUN
DESOLIDARISATION (CHAUFFAGE)
REFUS DE DESOLIDARISATION D'UN LOT PAR L'ASSEMBLÉE
AUTORISATION JUDICIAIRE IMPOSSIBLE



Décision CA LYON 1 13/07/1983

Parties SDC RESIDENCE ILOT BURIE / DAMARIN
Publication RL 84 313 GP 84 1 SOMM 31

Attendu que le débranchement demandé n'est pas au nombre des travaux qui puissent être autorisés par le Tribunal en application des art L 30 et L 34 .

Commentaire



5340

ÉQUIPEMENT COMMUN (RESTRICTION D'USAGE)
ASCENSEUR
LIMITATION DES PÉRIODES DE FONCTIONNEMENT (4 MOIS)
VALIDITÉ (NON) RÉSIDENCE ESTIVALE



Décision	CASS CIV 3	31/05/1995
antérieure	CA MONTPELLIER	15/04/1993

Parties	SDC RESIDENCE LE PALM BEACH / BLELLY
Publication	ADM NOV 94 SOMM NOTE BOUYEURE RDI 95 587 LOY COP NOV 95

Commentaire



ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
ARBRES DANS LE JARDIN COMMUN
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision TGI PARIS 8 30/01/1979

Parties SDC RESIDENCE MARNE DAUPHINE / HEPP
Publication RL 80 50

Commentaire



383

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 13/12/1983
antérieure CA COLMAR 24/02/1982

Parties SDC RUE JEAN MACE / LEVAUDEL
Publication Inédit GP 84 PAN 280
JCP 84 G IV 62 DS 85 86

Commentaire



704

*

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26



Décision	CASS CIV 3	25/01/1984
antérieure	CA PARIS	04/06/1982
postérieure	CA ORLEANS (Renv)	09/04/1987
Parties	SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD	
Publication	RL 84 210 GP 84 2 SOMM 184 NOTE SOULEAU	ADM MAI 84 D 84 IR 407 NOTE GIVERDON

Attendu que pour prononcer à la demande de M. Sagnard, propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété 22 Rue Octave Feuillet à Paris, la nullité d'une délibération de l'assemblée générale, tendant à la suppression du chauffage central collectif de l'immeuble et invitant chaque copropriétaire à installer un chauffage individuel, l'arrêt attaqué énonce que l'assemblée générale ne pouvait imposer à M. François Sagnard une modification aux modalités de jouissance de ses parties privatives et que, vainement, le syndicat lui opposait la vétusté, l'inadéquation de l'installation ou la rationalité du choix de systèmes individuels;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi la modification de l'installation de chauffage portait atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Commentaire

> Cet arrêt est dans la ligne de celui rendu le 13 décembre 1983. La situation de fait, dans la présente affaire, justifiait mieux encore la solution pratique. La lecture du précédent arrêt laissait le sentiment de la réalisation d'une amélioration au sens propre du terme, non impérative. On constatera d'ailleurs que la notion d'amélioration, visée dans le premier arrêt, ne l'est pas dans celui ci, qui reproche à la Cour d'Appel d'avoir jugé nécessaire une décision unanime sans justifier d'une atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives

> Aucune disposition légale ne vise le cas d'installations vétustes dont l'évolution technique interdit le remplacement à l'identique. C'est donc aux dispositions de l'article L 26 qu'il faut faire appel alors qu'en réalité la modification n'a pour objet que le maintien d'un service indispensable, qui entre en conflit avec l'impossibilité matérielle de rétablir l'installation à l'identique.



705
a

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision CASS CIV 3 28/11/1973
antérieure CA PAU 08/06/1972

Parties SDC RUE MASSY / BOLLET
Publication RL 74 102 GP 74 2 918
D 74 252 JCP 74 17647

qu'en statuant ainsi alors que la décision prise par l'assemblée gé-
nérale poertait atteinte aux modalités de
jouissance du lot de B...; telles qu'elles résultaient du règlement de copropriété qui prévoit le fonctionnement du
chauffage central de l'immeuble,la Cour d'appel a violé.

Commentaire



721

*

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 13/12/1983
antérieure CA COLMAR 24/02/1982

Parties SDC RUE JEAN MACE / LEVAUDEL
Publication RL 84 142 ADM MAI 1984
GP 84 2 SOMM 280 NOTE SOULEAU D 85 56 NOTE SALUDERN

que ces transformations, qui offrent l'avantage de réduire les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude tout en dotant chaque co-propriétaire d'une parfaite autonomie, constituent une amélioration

Commentaire

Il est reconnu que cette décision, relative à un cas d'espèce, ne peut être considérée comme arrêt de principe



836

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26



Décision

TGI PARIS 8

11/04/1988

Parties

SDC 209 AV GAMBETTA / DONCIEUX

Publication

Inédit

Commentaire



902
aa

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE INSTALLATION VETUSTE REMPLACEMENT IMPOSSIBLE
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 04/01/1989
antérieure CA ORLEANS 09/04/1987

Parties SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD
Publication ADM JUIL 89 SOMM GP 31/05/89 SOMM NOTE SOULEAU
LOY COP février 1989 97

Il s'agit d'un arrêt d'espèce compte tenu de la quasi impossibilité de remplacer l'installation à l'identique. Cf note Guillot in Administrer et note Souleau in GP. Il conviendrait de parler de non rétablissement d'une installation vétuste plutôt que de suppression d'un élément commun.

Commentaire



1024

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision CA PARIS 23 A 21/12/1988

Parties SDC 125 AV JEAN LOLIVE / GELOT

Publication LOY COP MARS 89

Commentaire



1261

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ (OUI) * CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE DE BASE 14ø



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA AIX EN PROVENCE 4 01/08/1985

Parties SDC RESIDENCE CHATEAU DOUBLE / MALDONADO
Publication LOY COP MAI 87

Commentaire



1431

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE



Décision

TGI PARIS

08/11/1975

Parties /

Publication DS 76 IR 310

Commentaire



ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE



Décision CA PARIS 23 B 21/01/1982

Parties /
Publication D 82 IR 440 NOTE GIVERDON

Commentaire



4712

**

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26 * INSTALLATION VÉTUSTE (AIR CHAUD)



Décision

CA PARIS 23 B

23/11/1990

Parties

SDC 14 PLACE DES ETATS UNIS / MALATIER

Publication

JCP 93 N 225 NOTE REDON (*)

GP 29/09/93 SOMM

Commentaire



4897

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26 INSTALLATION VÉTUSTE (VAPEUR)



Décision CASS CIV 3 25/01/1994

Parties SDC 118 BD RASPAIL / BERTRAND TAILLET

Publication IRC 94 8 NOTE CAPOULADE

que l'arr[^]t constate que l'installation [..], était ... la fois archaïque, vétuste, inefficace, [..] et qu'elle était ... refaire dans sa totalité; que par ces motifs, dont il résulte que l'installation de chauffage individuel n'affectait pas les conditions de jouissance des parties privatives mais constituait [..] une amélioration ...

Commentaire

Dans des cas précédents, la refec-tion de l'installation commune était techniquement impossible (air chaud). La présente solution n'est admissible que s'il existe un déséquilibre important entre le coût et les difficultés de la refec-tion de l'installation commune et ceux d'installation de chauffages individuels.



5255

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26 INSTALLATION VÉTUSTE



Décision CASS CIV 3 22/02/1995
antérieure CA PARIS 23 21/04/1992

Parties SDC 125 AV JEAN LOLIVE / GELOT
Publication RL 95 352 NOTE GELINET LOY COP MAI 95

qu'ayant relevé que l'installation collective de chauffage [...] était archaïque, vétuste et inefficace, que sa remise en état comme son remplacement par un chauffage collectif au gaz ne permettrait pas d'obtenir un résultat conforme aux normes actuelles et que le système individuel de chauffage était plus rationnel et plus économique dans son

Commentaire

fonctionnement, la CA a souverainement retenu que la mesure décidée n'affectait pas les modalités de jouissance des parties privatives et qu'elle constituait une amélioration ...



661
aa

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
CHAUFFAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



La suppression d'un élément d'équipement commun tel que le chauffage central ne peut être décidée qu'à l'unanimité de tous les copropriétaires concernés

Décision	CA PARIS 23 B	06/06/1984	
antérieure	TGI PARIS	08/12/1982	
postérieure	CASS CIV 3	26/11/1985	Rejet
Parties	SDC 21 RUE THEODORE DE BANVILLE / HERNNBERGER		
Publication	D 84 IR 408 NOTE GIVERDON		

Commentaire



5034
**

ÉQUIPEMENT COMMUN (SUPPRESSION)
COLONNE D'ALIMENTATION EN GAZ
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
REPLACEMENT PAR ALIMENTATION EDF MAJORITÉ ART 26



Décision	CA PARIS 19 B	25/03/1994
antérieure	TGI EVRY	12/11/1990

Parties	SDC RESIDENCE TALMA II / CHRISTOPHE
Publication	ADM DEC 94 53

Commentaire

En l'espèce la suppression de la colonne de gaz entraînait l'impossibilité d'utiliser le gaz de ville dans les lots privatifs, ce qui pouvait être considéré comme une atteinte aux conditions de jouissance. La Cour estime qu'il s'agit d'une simple amélioration.

1295
*****ÉQUIPEMENT COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR
DEMANDE D'EXTENSION PAR UN NON COINDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (NON)****Décision** CASS CIV 3 21/02/1978

Parties SDC 3 RUE DE CHARTRES / DOULADOURE
Publication RL 78 271 IRC OCT 78 167
D 78 IR 431 JCP 78 II 267 N NOTE ATIAS

les dispositions de l'art L 30 al 4 sont inapplicables en l'espèce car elles supposent du demandeur la qualité de propriétaire indivis de l'élément d'équipement commun ou des parties communes dont l'aménagement est sollicité .

Commentaire

Décision importante en raison notamment du nombre et de la qualité des moyens du pourvoi.



2366

**

ÉQUIPEMENT COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR
DEMANDE D'EXTENSION PAR UN NON COINDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 18/12/1980
antérieure TGI PARIS 17/04/1979

Parties SDC 6 AV DANIEL LESUEUR / GUISET
Publication DS 81 IR 213 RDI 81 116

Le propriétaire de locaux au 7^e étage, desservis par l'escalier de service, ne peut demander l'extension de l'escalier principal ou de son ascenseur, celui-ci étant la propriété indivise des appartements des étages desservis.

Commentaire

Solution conforme à la position sur ce point de la Cour de Cassation. Elle se justifie dans la pratique par la nécessité de lutter contre la pratique consistant à acquérir, à bas prix, des locaux accessoires pour les transformer en locaux de meilleur standing bénéficiant des équipements prévus à l'origine pour les lots principaux.



2367

**

ÉQUIPEMENT COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ASCENSEUR
DEMANDE D'EXTENSION PAR UN NON COINDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	TGI PARIS	17/04/1979
postérieure	CA PARIS	18/12/1980
Parties	SDC 6 AV DANIEL LESUEUR / GUISSET	
Publication	RTDC 79 640 NOTE GIVERDON	RDI 79 378
	D 79 IR 450 NOTE GIVERDON	

Le propriétaire de locaux au 7^e étage, desservis par l'escalier de service, ne peut demander l'extension de l'escalier principal ou de son ascenseur, celui-ci étant la propriété indivise des appartements des étages desservis.

Commentaire



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1311



Décision	CA PARIS 23 A	25/04/1989
postérieure	CASS CIV 3	27/02/1991
Parties	SDC 117 BD MALESHERBES / ECOLE ACTIVE BILINGUE	
Publication	LOY COP JUIL 89	

Commentaire



1905

*

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)
INCLUSION DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 17/10/1989

Parties SDC 16 RUE DES URSULINES / DJADANE

Publication LOY COP DEC 89

L'affectation ... usage de grenier était contenue dans l'état descriptif non inclus dans le règlement de copropriété donc non contractuel selon la Cour.

Commentaire

Nous contestons toujours que l'état descriptif de division de l'immeuble puisse être considéré comme un document non contractuel lorsqu'il n'est pas contenu dans le règlement. Sa nature ne peut dépendre d'une simple modalité pratique.



2028

*

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)

INCLUSION DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (NON)



Décision

CA PARIS 19 B

20/12/1989

Parties SDC 49 bis RUE BIZET / HENNEBO

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire

La solution peut choquer. Toutefois il est certain que L'ED établi postérieurement au R. C a pour objet de décrire et matérialiser une situation de fait. Il peut s'imposer aux copropriétaires sans nécessiter une approbation préalable. On voit mal comment son inclusion ou non dans le R. C peut modifier son statut juridique.



4151
aaaa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)
DOCUMENT ÉTABLI POUR LA SEULE PUBLICITÉ FONCIÈRE



L'état descriptif de division, établi pour les seuls besoins de la publicité foncière, est dépourvu de tout caractère contractuel.

Décision	CASS CIV 3	08/07/1992
antérieure	CA AIX 4 A	16/11/1989

Parties	SDC RÉSIDENCE LE CHRISTIANIA / GIOLITO	
Publication	D 93 1 Note Capoulade et Giverdon	LOY COP OCT 92
	IRC 93 10 Note Capoulade	RDI 92 364

que l'état descriptif dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière n'ayant pas de caractère contractuel, la Cour d'appel a sans dénaturation, légalement justifié sa décision en retenant que la SCI, en usant de la faculté que lui conférait le règlement de copropriété, de subdiviser le lot 4, ne pouvait, par l'établissement de cet état descriptif, priver l'ensemble des copropriétaires ...

Commentaire

Il ne semble plus être question de rechercher si l'état descriptif est inclus ou non dans le règlement de copropriété.



4282
aaaa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)
DIVISION DE LOT
DÉCISION AUTONOME DU COPROPRIÉTAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/02/1987
antérieure	CA PARIS	25/04/1985

Parties	SDC RESIDENCE DUPLEIX / UAP	
Publication	GP 88 1 124	D 87 541 NOTE ATIAS

Commentaire

Cette décision paraît consacrer pour la doctrine l'abandon par la Cour de Cassation du caractère contractuel de l'état descriptif, considéré dès lors comme un document purement administratif et neutre. Toutefois l'assemblée conserve compétence pour approuver la nouvelle répartition des tantièmes de charges. On se demande bien pourquoi ?



4318
aaa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)
DÉTERMINATION DE LA DESTINATION (NON)



Décision	CASS CIV 3	18/11/1992	Rejet
antérieure	CA ANGERS	03/04/1991	

Parties	SDC 64 RUE FAIDHERBE / BRUNEAU	
Publication	RL 93 40	LOY COP FEV 93 67

Qu'ayant retenu à bon droit, par motif adopté, que l'état descriptif de division n'a pas valeur contractuelle et ayant procédé à une interprétation nécessaire, exclusive de dénaturation, des termes des différents actes que leur rapprochement rendait ambigus, la Cour d'appel, qui en a déduit que la SCI n'avait pas contrevenu à la destination initiale de l'immeuble

Commentaire

Cette décision est dans la ligne de l'arrêt de revirement du 08/07/92.



5298
aa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)



Décision CASS CIV 3 30/05/1995
antérieure CA AIX 30/03/1993

Parties SCI LES PALMIERS / FOUCHARD

Publication RDI 95 582 LOY COP AOUT 95
JCP 1996 N 672 note Sizaire

Commentaire



5573

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)
DÉTERMINATION DE LA DESTINATION D'UN LOT (NON)



L'état descriptif de division, établi pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de valeur conventionnelle. La destination des lots est déterminée par les indications du règlement de copropriété

Décision CASS CIV 3 14/12/1999 Cassation
antérieure CA MONTPELLIER 28/03/1995

Parties SDC RÉSIDENCE PORT RICHELIEU / SCI LES PINS FOURCHIERS
Publication LOY COP Mars 2000 74

Attendu qu'un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de leur jouissance; que si le règlement comprend un état descriptif de division, il doit être rédigé de manière à éviter toute confusion entre ses différentes parties et les clauses particulières du règlement de copropriété doivent se distinguer des autres; dans ce cas seules les stipulations dont l'objet est fixé à l'article D 1 constituent le règlement de copropriété au sens et pour l'application de la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis;

[La SCI a acquis dans l'immeuble plusieurs lots indiqués dans l'ED comme étant à usage de garages ou de celliers et les a affectés à usage commercial. Le syndicat l'a assignée aux fins de remise de ces lots aux usages indiqués.]

Attendu que pour accueillir la demande du syndicat l'arrêt retient que l'ED étant intégré au règlement de copropriété, tous deux établis dans le même acte et ce dernier lui faisant référence en ce qui concerne la répartition des charges, a valeur contractuelle et détermine de façon précise l'affectation des divers biens, cette détermination ayant valeur conventionnelle;

Qu'en statuant ainsi alors que l'état descriptif qui, même inclus dans le règlement de copropriété, demeure un document établi pour les besoins de la publicité foncière, sans valeur contractuelle, ne pouvait prévaloir sur les dispositions du règlement permettant l'utilisation à usage commercial ou professionnel des locaux situés au rez de chaussée et au 1er étage du bâtiment B1 bis, la Cour d'Appel a violé...

Commentaire

> Nous avons dit ce qu'il fallait penser du caractère conventionnel, au sens commun du terme, du RC, et du caractère de simple formalité de l'EDD. Celui-ci est depuis des siècles un élément fondamental des dissociations foncières et des organisations collectives qui leur font suite. Ces documents ont un caractère statutaire identique mais leurs objets respectifs sont différents. Ils sont de nature conventionnelle, au sens institutionnel du terme.

> Point n'est besoin de conférer au règlement de copropriété un degré hiérarchique supérieur pour lui réserver la détermination de la destination des lots qui est, en vertu de la loi, l'une des raisons d'être de son établissement. Il n'en est pas moins vrai qu'il existait des immeubles en copropriété avant 1965 et qu'il n'y a pas lieu de rejeter des pratiques anciennes qui sont d'ailleurs reconnues par le régime en cours de la publicité foncière.

> Les rédacteurs des actes fondamentaux des copropriétés modernes ont fréquemment qualifié certaines fractions en fonction de l'affectation prévue par les constructeurs. Il est souvent audacieux de prétendre que le règlement de copropriété, dans ce cas, leur attribue une destination différente. En cas de contradiction sur ce point entre le règlement et l'état descriptif de division, les indications du premier l'emportent sans nul doute, a fortiori lorsque l'établissement des documents est réputé avoir été réalisé en fonction du nouveau statut. La solution est différente pour les copropriétés antérieures dont les documents constitutifs ne pouvaient tenir compte d'un statut à venir.

> Il paraît enfin logique de tenir compte de la spécificité ou de la généralité des indications données, ce qui ne semble pas être le cas dans la conception de la Cour de Cassation. On doit donc tenir compte d'une jurisprudence réaffirmée, sans désespérer d'un nouveau revirement.



5695
a

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)
DÉTERMINATION DE LA DESTINATION D'UN LOT (NON)
MODIFICATION DE L'USAGE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 23/11/1994

Parties SDC 32 RUE POPINCOURT / STE SAMAX
Publication LOY COP MAI 95 230

Commentaire



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (NON)



Décision CA PARIS 23 03/02/1995

Parties /
Publication LOY COP juil 1995 331

Commentaire



1042

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
INCLUSION DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



Décision CA PARIS 13/12/1984

Parties /
Publication D 85 IR 423 NOTE GIVERDON

Commentaire



1043

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
INCLUSION DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 14/01/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1044

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
INCLUSION DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



Décision CA PAU 10/09/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1045

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
INCLUSION DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23	04/11/1987
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	06/12/1989
Parties	SDC 22 AV DE L'OBSERVATOIRE / STE LE BULLIER	
Publication	DS 88 SOMM 139	RDI MARS 88 133

Commentaire



1046

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
INCLUSION DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision TGI VERSAILLES 1 29/04/1981

Parties /
Publication D 82 IR 287 NOTE GIVERDON RDI 81 411
RTDC 81 652

Commentaire



1936
aaa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/05/1973

Parties SOCQUET ES QUAL / LARA REACHE

Publication Bull civ 1973 III n° 341 p 247 GP 73 2 SOMM 194

Commentaire

La Cour de Cassation se prononce explicitement en faveur du caractère contractuel de l'état descriptif qualifié de convention entre les copropriétaires.



2157
aaa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
DIVISION DE LOT
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/03/1976
antérieure	CA LYON 1	09/07/1974

Parties	SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / STE VAL CRECY	
Publication	RL 76 342	JCP 77 II 18542 NOTE GUILLOT
	D 77 688 NOTE SOULEAU	IRC 77 9 NOTE CABANAC

que l'état descriptif, qu'il soit ou non inclus dans le règlement de copropriété, ainsi que les actes qui le modifient, constituent ainsi que ledit règlement, des documents contractuels dont les modifications doivent être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Commentaire

La Cour de Cassation maintient sa position en faveur du caractère contractuel de l'état descriptif (Cf 15/05/73 (1981)).



2158
aa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
AUGMENTATION DU NOMBRE DES LOTS PRÉVU A L'ORIGINE
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	12/01/1982
antérieure	CA NIMES	26/03/1980

Parties	SDC RESIDENCE PORT ROYAL / SCI ETANG DE L'OR
Publication	ADM JUIL 82 D 82 IR 285 NOTE GIVERDON IRC MARS 82 51 NOTE BARADUC BULL CNEIL NOV 82 NOTE SIZAIRE

Commentaire



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)



Décision CA PARIS 25/03/1987

Parties /
Publication RDI 87 372

Commentaire



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)



Décision CA PARIS 03/03/1988

Parties /
Publication DS 88 IR 99

Commentaire



2230
aa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
DEMANDE DE MODIFICATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	26/06/1979
antérieure	CA AIX 4	17/10/1977

Parties	SDC BD DE LA COOPERATION / STE CHABERT
Publication	D 80 IR 234 NOTE GIVERDON GP 79 2 SOMM 504 JCP 1979 G IV 295

Commentaire



3167

*

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
AUGMENTATION DU NOMBRE DES LOTS PRÉVU A L'ORIGINE
ACCORD DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision	CA LYON 1	09/07/1974
antérieure	TGI LYON	31/10/1973
postérieure	CASS CIV 3	17/03/1976
Parties	SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / SCI VAL CRECY	
Publication	AJPI 75 1028 NOTE LEBATTEUX	

ne saurait autoriser ... le fractionnement d'un lot non plus en ses parties constitutives mais aussi de ces dernières en éléments de plus en plus réduits, sans autre limite que la fantaisie ou l'intérêt d'un copropriétaire, au point de modifier complètement l'ED

Commentaire



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)



Décision CASS CIV 3 01/02/1983

Parties /
Publication ADM MAI 84 41

Commentaire



4206
aa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
DEMANDE DE MODIFICATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	26/06/1979
antérieure	CA AIX 4	17/10/1977

Parties	SDC BD DE LA COOPERATION	/	STE CHABERT
Publication	D 80 IR 234 NOTE GIVERDON		GP 79 2 SOMM 504 JCP 1979 G IV 295

Commentaire

Selon M. Giverdon, l'état descriptif est un acte neutre, purement descriptif et dépourvu de conséquences juridiques. Seule la pratique de l'inclure dans le règlement a mené la Cour de Cassation à commettre une méprise en lui accordant un caractère contractuel.



4280
**

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)



Décision

CASS CIV 3

13/01/1981

Parties /

Publication

RTDC 81 652 NOTE GIVERDON

Commentaire



5767
aaa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CARACTÈRE CONVENTIONNEL (OUI)
DÉTERMINATION DE LA DESTINATION D'UN LOT (OUI)
INCIDENCE DE LA DATE DE L'ACTE (1950) (OUI)



Un état descriptif établi avant la réforme de la publicité foncière et celle de la copropriété présente un caractère conventionnel pouvant déterminer la destination d'un lot.

Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 94 AVENUE RAYMOND POINCARÉ / STE SEFIM

Publication LOY COP avril 2000 102

Qu'il convient de relever à cet égard que la mention relative à la destination excède par sa nature, le caractère purement descriptif que devrait avoir ce document; que manifestement en 1950, l'auteur initial du règlement de copropriété, dont l'état descriptif ne constitue qu'un chapitre, a entendu donner à ce lot une destination exclusivement professionnelle ;

Que lors de la refonte du règlement de copropriété en 1985, en exécution d'une décision de l'assemblée générale du 12 février 1985, cette clause relative à la destination purement professionnelle du lot 111 a été maintenue alors que l'état descriptif a été entièrement refondu ;

Qu'il convient de relever à cet égard qu'à l'époque la jurisprudence dominante affirmait nettement que l'état descriptif de division constituait un document contractuel ; que ce n'est qu'à partir de 1992 qu'il a été, au contraire, soutenu, et qu'il actuellement constant, que l'état descriptif de division, dressé seulement pour les besoins de la publicité foncière, n'a pas de caractère contractuel;

Qu'il en résulte que le document actuel correspond bien à l'exacte volonté des copropriétaires et que c'est à dessein qu'il a été porté dans l'état descriptif de division la mention (relative à la destination du lot et non pas seulement à sa description) selon laquelle le lot 111 est un local professionnel ;

Commentaire

- > Motivation remarquable que celle énoncée dans cet arrêt, tant au fond que dans la forme.
- > La Cour retient que l'état descriptif a été établi avant les dispositions nouvelles relatives à la publicité foncière et avant le nouveau statut de la copropriété. Elle aurait pu ajouter que les documents de ce type sont retenus par le droit de la publicité foncière comme documents analogues à un état descriptif de division tel qu'il est entendu de nos jours.
- > La Cour fait une allusion discrète aux fantasques revirements de jurisprudence qui, d'une vérité en 1985, font une erreur en 1992 sans qu'aucun argument fondamental vienne à l'appui d'un aussi spectaculaire retournement.
- > Elle fait enfin une application spécifique de ces considérations théoriques au litige traité, en retenant les conditions dans lesquelles le remaniement de 1985 a été réalisé.
- > Une conclusion s'impose : la Cour de Cassation oublie parfois qu'il existait des immeubles en copropriété avant 1965.



5223

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
CONSISTANCE DU LOT (DÉTERMINATION)
PRÉEMPTION DU LOCATAIRE (DROIT DE)
ÉTAT NON PUBLIÉ INFORMATION INSUFFISANTE



Décision CA PARIS 6 B 16/09/1994

Parties ACTIMO MEDITERRANEE / DANON

Publication LOY COP DEC 94

Commentaire



2302

*

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
DIVISION DE LOT
MODIFICATION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 05/07/1989
antérieure CA AIX 4 24/09/1987

Parties SDC RESIDENCE L'ARBOIS / GHRISTI
Publication LOY COP OCT 89 GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU
IRC 90 207 NOTE CAPOULADE

qu'en statuant ainsi alors que la division d'un lot relève de la liberté du copropriétaire intéressé, sauf en ce qui concerne la modification de la répartition des charges et alors que le syndicat ne peut s'opposer ... cette division que si elle porte atteinte ... la destination de l'immeuble, la Cour d'appel [...] a violé ...

Commentaire

Selon M. Souleau, la position ancienne de la Cour Suprême était fondée sur la nature contractuelle de l'état descriptif. Celle-ci dépend encore abusivement de l'inclusion ou non de l'ED dans le règlement. Si la possibilité de diviser est admise, toutes les opérations liées à la division doivent être effectuées librement !



2476

*

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
IMPRÉCISION (ÉTENDUE D'UNE TERRASSE)
PRISE EN COMPTE D'INDICES MATÉRIELS
ATTESTATIONS ET TÉMOIGNAGES



Décision	CA PARIS 2	04/06/1971
antérieure	TGI PARIS 8	09/04/1970

Parties	SDC 44 QUAI LOUIS BLEROT / RIGAULT
Publication	GP 72 1 332 NOTE MORAND

En l'espece il s'agissait de déterminer la consistance et l'étendue de la terrasse privative. La Cour retient les déclarations de l'architecte constructeur puyis gérant et syndic de l'immeuble.

Commentaire

1393
aaa**ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
MODIFICATION
DIVISION DE LOT
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI)****Décision** CASS CIV 3 17/03/1976
antérieure CA LYON 1 09/07/1974**Parties** SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / STE VAL CRECY
Publication RL 76 342 JCP 77 II 18542 NOTE GUILLOT
D 77 688 NOTE SOULEAU IRC 77 9 NOTE CABANAC

que l'état descriptif, qu'il soit ou non inclus dans le règlement de copropriété, ainsi que les actes qui le modifient, constituent ainsi que le dit règlement, des documents contractuels dont les modifications doivent être approuvées par l'assemblée générale des copropriétaires.

Commentaire



638

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
NON CONFORMITÉ D'ACCÈS A UN LOT PRIVATIF
MISE EN CONFORMITÉ D'OFFICE PAR LE SYNDICAT
FAUTE DU SYNDICAT ET DU CONSTRUCTEUR



Décision CA VERSAILLES 1 1 28/11/1984

Parties SDC 137 AV DU ROULE / STE DENIS WEHL SCI NEUILLY
Publication RL 85 341 SOMM D 85 IR 427

Commentaire



2361

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
PLANS DE L'IMMEUBLE
PUBLICATION A LA CONSERVATION DES HYPOTHÈQUES
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 18/10/1983

Parties /
Publication D 84 IR 410 NOTE CAPOULADE

Commentaire



ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
PLANS DE L'IMMEUBLE
PLANS NON PUBLIES ANNEXES AU RÈGLEMENT
OPPOSABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 18/10/1983

Parties /
Publication D 84 IR 410 NOTE CAPOULADE

Commentaire



298
aaa

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION
PORTÉE EN L'ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DÉTERMINATION DE LA DESTINATION D'UN LOT (NON)
LOT DÉCRIT GARAGE DESTINATION COMMERCIALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 24/03/1981
antérieure CA NIMES 24/10/1979

Parties VERMEULEN / ROURE

Publication Inédit RL 81 322 NOTE J.V
JCP 83 II 20063 NOTE MARTIN REP DEFR 81 1635 NOTE SOULEAU

en l'absence de règlement de copropriété, les précisions contenues dans l'état descriptif de division ont pour objet l'identification des lots et ne sauraient, à elles seules, déterminer la destination des parties tant privatives que communes.

Commentaire

Certains commentateurs voient dans cette décision un changement de position de la Cour de Cassation quant au caractère contractuel de l'état descriptif, en faveur de la neutralité du document prônée en particulier par M. Giverdon.



6019
aa

VARIA

EXPERTISE JUDICIAIRE
RÉMUNÉRATION DE L'EXPERT JUDICIAIRE
POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Le juge dispose d'un pouvoir souverain pour la fixation de la rémunération globale de l'expert judiciaire

Décision

antérieure

CASS CIV 2

CA AIX ORD P PRES

05/04/2001

22/09/1998

Rejet



Parties DUCONGE / MAIF

Publication

Mais attendu que le juge fixe souverainement la rémunération globale de l'expert, sans être lié par les points de contestation qui lui ont été présentés ni être tenu de suivre les parties dans le détail de leur argumentation;

Et attendu qu'il résulte de la procédure que le principe de la contradiction a été observé dès lors que les parties et l'expert ont été convoqués et entendus ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli en aucune de ses branches.

Commentaire

> La rémunération de l'expert judiciaire pose toujours un problème au syndic. Il reçoit en effet la notification du décompte ou l'ordonnance de taxe avec injonction de formuler ses observations ou recours dans un bref délai qui ne lui laisse pas la possibilité de convoquer une assemblée pour prendre position.

> Cet arrêt, rendu sur pourvoi de l'expert, présente l'intérêt de rappeler la maintien d'une jurisprudence traditionnelle, sans incidence à cet égard du décret n° 98-1231 du 29 décembre 1998 qui régit présentement la matière. Le juge du fond dispose d'un pouvoir souverain pour la détermination de la rémunération de l'expert.

> En l'espèce quelques fantaisies affectaient la demande formulée par le technicien. L'élagage pratiqué par le juge taxateur ne pouvait être critiqué. C'est seulement sur une erreur fondamentale d'application de l'article 284 NCPC que la Cour de Cassation pourrait être conduite à intervenir.



EXPROPRIATION

3399



Décision

TGI PARIS (EXP)

13/05/1981

Parties /

Publication AJPI 82 484

Commentaire



EXPROPRIATION

3400



Décision

TGI PARIS (EXP)

11/03/1982

Parties /

Publication AJPI 82 623

Commentaire



3445
*

EXPROPRIATION
EMPRISE SUR LES PARTIES COMMUNES
MISE EN CAUSE DES COPROPRIÉTAIRES (NON)
MISE EN CAUSE OBLIGATOIRE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 21/06/1984

Parties VILLE DE PARIS / UNION DE CREDIT BAIL
Publication AJPI 84 679

L'argumentation est tirée de la combinaison des art L 15,16 et 18.

Commentaire



5024

EXPROPRIATION
EXPROPRIATION D'UN LOT
DATE DE LA MUTATION CONTRIBUTION AUX CHARGES
DATE DE NOTIFICATION (ORDONNANCE D'EXPROPRIATION)



Décision	CASS CIV 3	11/05/1994
antérieure	CA AIX	13/11/1991

Parties	SDC RESIDENCE DE LA CORNICHE / VILLE DE MARSEILLE
Publication	ADM NOV 94 NOTE GELINET LOY COP OCT 94 RDI 94 490

Commentaire



1253

EXPROPRIATION
EXPROPRIATION D'UN SEUL BÂTIMENT
TERRAIN D'EMPRISE DE CE BÂTIMENT
INDEMNISATION DES SEULS COPROPRIÉTAIRES DE CE BÂTIMENT



Décision TGI PARIS EXPROPR. 10/12/1969

Parties /

Publication AJPI 70 615

Commentaire



2462

EXPROPRIATION
EXPROPRIATION PARTIELLE
FRAIS DE RÉFECTION DE L'ÉTAT DESCRIPTIF
INDEMNISATION (OUI)



Décision TGI PARIS EXPROPR. 01/12/1970

Parties SDC 9 RUE AMIRAL ROUSSIN / SEMEA XV

Publication AJPI 71 717

Commentaire



2577
**

EXPROPRIATION
EXPROPRIATION PARTIELLE
DÉMOLITION DES BÂTIMENTS EXPROPRIÉS
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 11/06/1975

Parties DUBOIS / VILLE DE NICE

Publication GP 75 2 SOMM 187

Commentaire

Hypothèse particulièrement intéressante. L'autorité ayant bénéficié de l'expropriation se trouve purement et simplement intégrée à la copropriété s'il n'y pas eu en même temps expropriation de la partie correspondante du terrain d'assise.



3422

*

EXPROPRIATION
IMMEUBLE DÉMOLI
VALEUR DE RÉCUPÉRATION FONCIÈRE



Décision TGI PARIS (EXP) 22/05/1983

Parties VILLE DE PARIS / LIPIEC

Publication AJPI 84 22 SOMM

Commentaire



3398

**

EXPROPRIATION
IMMEUBLE EN ÉTAT DE PÉRIL
ESTIMATION DU LOT
VALEUR DE RÉCUPÉRATION FONCIÈRE (OUI)



Décision TGI PARIS (EXP) 26/07/1982

Parties VILLE DE PARIS / MEBERKI

Publication AJPI 83 311 NOTE J.F

Commentaire

La valeur de récupération foncière est la valeur du terrain nu et libre d'occupation diminuée des frais de démolition des constructions existantes et des frais d'éviction et de relogement des occupants s'il y a lieu.



3401

EXPROPRIATION
IMMEUBLE EN ÉTAT DE PÉRIL
ESTIMATION DU LOT
VALEUR DE RÉCUPÉRATION FONCIÈRE



Décision CA PARIS 03/12/1982

Parties COMMUNE DE ST OUEN / DEPONTAILLER
Publication AJPI 83 45

Commentaire



3418
*

EXPROPRIATION
INDEMNITÉ DE REMPLOI
PROPRIÉTAIRE DE PLUSIEURS LOTS
CALCUL LOT PAR LOT (NON) * CALCUL SUR L'ENSEMBLE



Décision TGI PARIS (EXP) 02/05/1984

Parties SEMEA XV / LACOMBE

Publication AJPI 84 738 SOMM NOTE J.F

Commentaire



3419
*

EXPROPRIATION
INDEMNITÉ DE REMPLOI
PROPRIÉTAIRE DE PLUSIEURS LOTS
CALCUL LOT PAR LOT (NON) * CALCUL SUR L'ENSEMBLE



Décision CA PARIS 22/01/1982

Parties OPHLM VILLE DE PARIS / DEBURE
Publication Inédit

Commentaire



3420

*

EXPROPRIATION
INDEMNITÉ DE REMPLOI
PROPRIÉTAIRE DE PLUSIEURS LOTS
CALCUL LOT PAR LOT (NON) * CALCUL SUR L'ENSEMBLE



Décision

TGI PARIS

08/07/1983

Parties VILLE DE PARIS / ASSOUNE

Publication AJPI 84 412

Commentaire



3421
*

EXPROPRIATION
INDEMNITÉ DE REMPLOI
PROPRIÉTAIRE DE PLUSIEURS LOTS
CALCUL LOT PAR LOT (OUI)



Décision CA PARIS 28/10/1982

Parties VILLE DE PARIS / JOHNSON
Publication Inédit

Commentaire



5433
aaa

EXPROPRIATION
TERRAIN D'ASSIETTE DE L'IMMEUBLE
INDEMNISATION DES COPROPRIÉTAIRES (OUI)
POTENTIEL DE CONSTRUCTIBILITE



Décision	CASS CIV 3	11/01/1995
antérieure	CA PARIS EXPR	18/06/1993

Parties SDC 41 RUE BASFROI / OPAC

Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire



49

EXPROPRIATION
TERRAIN D'EMPRISE D'UN BÂTIMENT PRIVATIF
INDEMNISATION DU SYNDICAT (NON)



Décision CASS CIV 3 04/03/1980

Parties SDC 212 RUE DES BALKANS / SAERP

Publication Inédit

Commentaire



1254

*

EXPROPRIATION
TERRAIN LIBRE NON ENCOMBRE PAR UN BÂTIMENT
INDEMNISATION DES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision TGI PARIS EXPROPR. 01/12/1970

Parties SDC 9 RUE AMIRAL ROUSSIN / SEMEA XV

Publication AJPI 71 717

il importe toutefois de noter que si la partie de la cour expropriée représente une portion de parties communes, elle a néanmoins une va - leur propre et son évaluation peut être faite séparément de la va leur des lots

Commentaire



EXPROPRIATION

1950



Décision

CASS CIV 3

14/06/1989

antérieure

EXPROPR. RHONE

17/10/1986

Parties

SDC BERT SERAFINO / STE EQUIPEMENT REGION LYON

Publication

Inédit

Commentaire



214
aa

EXTINCTION DE LA COPROPRIÉTÉ
PARTAGE SANS SUBSISTANCE DE PARTIES COMMUNES
APPLICATION ART. 815 C. C (OUI)
COPROPRIÉTÉ A DEUX



La partage d'une copropriété, sans subsistance de parties communes, par décision unanime des copropriétaires, en vertu de l'art. 815 C. civ. n'est pas contraire à la prohibition édictée par l'art. L 6

Décision TGI EVRY 3 05/12/1986

Parties KEKLIKIAN / GRIMAUD

Publication GP 15/07/1987 p 19

[Les époux K et les époux G ont acquis une part (lot n°4) d'un lotissement régi par le Code de l'urbanisme, mais également placé sous le régime de la copropriété. Aucun plan de division de la parcelle n'a été annexé à l'acte de vente. La parcelle est donc indivise. Il y a litige sur les divisions possibles en raison de difficultés d'accès à l'une des parties. Le lotissement fait l'objet d'un cahier des charges prévoyant l'établissement d'une copropriété sur le lot 4 avec établissement d'un règlement de copropriété. Les parties se placent d'un commun accord, sur le terrain des articles 815 et 11 du Code civil. Les habitations respectives sont construites et totalement privatives]

Du point de vue de la loi du 10/07/1965, dont les dispositions sont d'ordre public, dès lors qu'il s'agit bien d'une copropriété, l'article 6 stipule que les parties communes et les droits qui leur sont accessoire ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage.

Dès lors que, comme en l'espèce, le partage envisagé aboutira à une séparation totale des parties communes, actuellement constituées du seul terrain, les habitations elles mêmes étant déjà privatives, rien, dans la loi du 10/07/1965, ne s'oppose à l'application de l'article 815 C. civ., étant observé que ladite loi, texte d'exception, est de droit étroit, et que son économie ne tend qu'à régir des participants restant, au moins partiellement, en indivision forcée, ce qui n'est pas aujourd'hui le cas.

De même, et quant au partage en nature, l'article 826 C. civ. donne au Tribunal un pouvoir souverain pour constituer les lots; et dès lors que les parties se sont mises d'accord sur ceux qui doivent leur revenir, le litige ne portant que sur leur égalité, il n'y pas lieu à tirage au sort.

Commentaire

> Cette instance présente l'intérêt d'un cas pratique relatif à l'hypothèse du partage d'une copropriété à deux, dont le terrain commun d'assiette constitue un lot d'un lotissement régi par le Code de l'urbanisme. Il s'agissait donc de déterminer la possibilité d'application de l'article 815 nonobstant la prohibition édictée par l'article 6 du statut de la copropriété. Le Tribunal répond par l'affirmative, compte tenu des éléments de fait et de droit propres au litige. Il prononce le partage en fixant les limites et modalités d'accès, et ordonne un complément d'expertise pour la fixation d'une compensation financière éventuelle pour assurer l'égalité des lots.

> On a prétendu qu'en présence d'une possibilité matérielle de division, les volontés unanimes des parties concernés ne pouvaient aller à l'encontre de la prohibition. On admet au contraire qu'elle n'est opposable qu'en cas de désaccord des parties ou d'intervention perturbante d'un tiers. Tel aurait été le cas en l'espèce si le créancier de l'une des parties avait voulu inscrire une hypothèque et a fortiori faire procéder à la vente par adjudication de l'habitation du débiteur.

> Voir, pour une hypothèse voisine Cass. 3e civ. 24/01/1978.



EXTINCTION DE LA COPROPRIÉTÉ
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 24/01/1978

Parties BONJOUR / GUILLAUME

Publication RL 78 219 SOMM GP 78 1 SOMM 171

Commentaire



2655

EXTINCTION DE LA COPROPRIÉTÉ
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision

CASS CIV 3

24/01/1978

Parties BONJOUR / GUILLAUME

Publication GP 78 1 SOMM 171

Commentaire



FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

1230



Décision

CASS CIV 3

26/04/1979

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



50

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉPART EN COURS D'ASSEMBLÉE
ABSENCE DE PREUVE CONTESTATION IRRECEVABLE



Décision TGI PARIS 8 05/03/1980

Parties SDC 6 RUE GUILLAUME BERTRAND / SCI BERTRAND REPUBLIQUE
Publication Inédit GP 86 2 PAN 325 NOTE SOULEAU

attendu qu'après avoir relevé que la feuille de présence comportait l'élargissement de [...] et que selon le procès verbal de l'A.G, aucun copropriétaire ne s'était opposé ... la résolution litigieuse, l'arrêt retient souverainement, en l'absence d'autres éléments de preuve, que la SCI n'avait été ni défaillante ni opposante

Commentaire



2238

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉPART EN COURS D'ASSEMBLÉE
ABSENCE DE PREUVE * CONTESTATION IRRECEVABLE



Décision

CA PARIS 14 B

12/01/1990

Parties

SDC 77 RUE DE LA SANTE / SCI 79 RUE DE LA SANTE

Publication

LOY COP AVRIL 90

Commentaire



FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉPART EN COURS D'ASSEMBLÉE



Décision TGI PARIS 8 23/11/1990

Parties / JOST

Publication Inédit

Commentaire



225

*

**FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DROIT DE COMMUNICATION D'UN COPROPRIÉTAIRE****Décision** CA PARIS 14 A 24/03/1987
antérieure TGI PARIS REF 18/07/1986Parties CBT LOISELET / BARRIER
Publication D 87 IR 109

La Cour relève que le statut ne prévoit pas, mais n'interdit pas la communication de la feuille de présence. Celle-ci ne comporte aucun renseignement confidentiel. La demande de communication était justifiée par le souci de vérifier la validité des votes.

Commentaire

Voir contra CA Versailles 13/06/88 Fiche 2164 interdisant la communication, même à un autre copropriétaire, des nom et adresse d'un copropriétaire. Voir notre remarque sur l'éventuelle intervention de la CNIL si la liste est tenue sur fichier informatique.



422

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
PRÉSOMPTION DE PRÉSENCE PERMANENTE



Décision

TGI PARIS 8 1

02/07/1980

Parties

SDC 18 RUE DAUPHINE / BIGUET

Publication

Inédit

GP 81 2 SOMM 236

D 81 IR 399 NOTE GIVERDON

Commentaire



FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
PRÉSOMPTION DE PRÉSENCE PERMANENTE



Décision CA PAU 01/04/1980

Parties SDC JARDINS D'ARCADIE / BARDINET
Publication RL 81 98 SOMM D 81 IR 401 NOTE GIVERDON

Commentaire



3002

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
PRÉSOMPTION DE PRÉSENCE PERMANENTE



Décision

CA VERSAILLES 1 1

24/03/1987

Parties /

Publication JCP 87 IV 362

Commentaire



3580

**

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
PRÉSUMPTION DE PRÉSENCE PERMANENTE



Décision CASS CIV 3 10/12/1985
antérieure CA PARIS 13/04/1984

Parties SDC 6 RUE GUILLAUME BERTRAND / SCI BERTRAND REPUBLIQUE
Publication RL 86 388 GP 86 2 PAN 325 NOTE SOULEAU

attendu qu'après avoir relevé que la feuille de présence comportait l'émargement de [...] et que selon le procès verbal de l'A.G, aucun copropriétaire ne s'était opposé ... la résolution litigieuse, l'arrêt retient souverainement, en l'absence d'autres éléments de preuve, que la SCI n'avait été ni défaillante ni opposante

Commentaire

La preuve contraire demeure possible et le copropriétaire peut faire constater son départ par le bureau et en demander la mention au procès verbal. La présomption ne joue donc qu'en cas de départ furtif.



3581

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
PRÉSOMPTION DE PRÉSENCE PERMANENTE



Décision

CA PARIS 14 B

12/01/1990

Parties SDC 77 RUE DE LA SANTE / SCI 79 RUE DE LA SANTE

Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire



3841

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
ÉMARGEMENT DANS LA MATINÉE AVANT L'ASSEMBLÉE
POSSIBILITÉ (OUI) * CONTRÔLE PAR APPEL NOMINAL



Décision CASS CIV 3 04/04/1991

Parties SDC 101 BD DE GRENELLE / DRAKIDES
Publication ADM 92 64 NOTE GUILLOT RDI 91 381

Commentaire



4355

**

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
PRÉSUMPTION DE PRÉSENCE PERMANENTE
DÉPART EN COURS D'ASSEMBLÉE * DÉFAILLANCE ÉTABLIE



Décision CA PARIS 23 30/10/1992

Parties SDC 4 HAMEAU BERANGER /

Publication LOY COP JANV 93

Commentaire

Encore faut il que le départ soit établi avec précision. On considère à défaut que l'émargement entraîne présomption de présence pendant toute l'assemblée. Dès lors, l'enregistrement lors d'un scrutin des seuls votes contre, ainsi que des abstentions, les votes favorables étant décomptés par différence, présente un certain danger.

5172

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT
PRÉSUMPTION DE PRÉSENCE PERMANENTE
PREUVE CONTRAIRE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 05/10/1994

Parties SDC 4 HAMEAU BERANGER / GOLDNADEL
Publication ADM JUILLET 95 NOTE GELINET RL 95 231 SOMM
RDI 94 696 LOY COP JANV 95

qu'ayant constaté que la 11e résolution avait été adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés et que le mandataire de Mme .. s'était absenté avant le vote et n'y avait pas pris part, la Cour d'appel en a exactement déduit que la demande de Mme .. en annulation de cette décision était recevable...

Commentaire



FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉMARGEMENT (REFUS D')



Décision TGI PARIS 8 02/07/1980

Parties SDC 57 RUE ROUGET DE L'ISLE / LECZINSKI
Publication Inédit

Commentaire



FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MENTION ERRONÉE
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision TGI PARIS 8 1 06/02/1980

Parties SDC 99 BD DE GRENELLE / SCI PONDICHERY GRENELLE
Publication RL 80 504 SOMM D 81 IR 400 NOTE GIVERDON

Commentaire



3579

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUSPENSION DU DÉROULEMENT DE L'ASSEMBLÉE
RETARDATAIRES PERMETTANT OBTENTION DE MAJORITÉ
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI PONTOISE 21/05/1990

Parties SDC RESIDENCE LA FONTAINE ST MARTI /

Publication Inédit

Qu'en suspendant la séance, les copropriétaires présents n'ont pas contrevenu aux dispositions du D 17/03/67, qu'au contraire ils ont permis aux retardataires de s'exprimer et de constituer valablement un bureau et d'éviter ainsi les frais d'une réunion d'une assemblée générale ex-traordinaire ."

Commentaire

Malgré quelques maladresses d'expression la décision paraît raisonnable. Ne peut-on néanmoins considérer que la feuille de présence doit être clôturée à un moment déterminé, et que, passé ce moment, elle ne peut plus être modifiée ?



5409
**

FEUILLE DE PRÉSENCE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VÉRIFICATION
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE
CONSTITUTION NÉCESSAIRE AVANT VÉRIFICATION



Décision CA AIX 30/03/1995

Parties SDC RESIDENCE BEL HORIZON II / APERS
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

Le bureau peut donc être constitué par le vote de personnes dont la légalité de la présence n'a pas été vérifiée !



51

GESTION D'AFFAIRES
DÉPENSES URGENTES EFFECTUÉES PAR UN COPROPRIÉTAIRE
RATIFICATION ULTÉRIEURE (VALIDITÉ)



Décision	TGI PARIS 8	10/03/1980
postérieure	CA PARIS 23 A	12/01/1982
Parties	SDC 54 RUE SANTOS DUMONT / MEZRAHI	
Publication	Inédit	JCP 87 N PRAT 325
	ADM AVR 87 SOMM NOTE GUILLOT	

Commentaire



4942

GESTION D'AFFAIRES
DÉPENSES URGENTES EFFECTUÉES PAR UN COPROPRIÉTAIRE
GESTION D'AFFAIRES (OUI) TRAVAUX DE COUVERTURE
REMBOURSEMENT DES DÉPENSES



Décision CASS CIV 3 04/11/1993

Parties SDC RESIDENCE LEPINSECK / KOEHLER
Publication RL 93 93 SOMM
RDI 94 106

Commentaire

En l'espèce le copropriétaire avait été mandaté par un administrateur judiciaire pour faire établir un devis. Il avait fait exécuter les travaux dont l'urgence n'était pas contestée.



1532

GESTION D'AFFAIRES
ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT UNE SCI
TRAVAUX DE CHAUFFAGE PROFITANT A LA SCI
GESTION D'AFFAIRES (OUI)



Décision

CA PARIS

15/11/1984

Parties SDC RESIDENCE ST MARC / SA LE FOYER DU FONCTIONNAIRE
Publication ADM AOÛT 85

Commentaire



5221

GESTION D'AFFAIRES
SYNDIC
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE MANDAT
EXÉCUTION DE TRAVAUX SANS DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE



Décision CASS CIV 3 03/06/1987
antérieure TI NICE 10/10/1985

Parties SDC VILLA SIENNE / SATIM

Publication RL 88 32 ADM FEV 88 SOMM Note Guillot
GP 87 2 201 D 87 IR 148

Commentaire



5219

GESTION D'AFFAIRES
SYNDIC * AU PROFIT D'UN COPROPRIÉTAIRE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

CA AIX

17/02/1994

Parties /

Publication

BULL AIX 94 1 178 NOTE LASSALL

Commentaire



884

*

GESTION D'AFFAIRES
TRAVAUX A L'INITIATIVE D'UN COPROPRIÉTAIRE
ABSENCE DE CONSULTATION PRÉALABLE DU SYNDICAT
NON REMBOURSEMENT EN L'ABSENCE D'URGENCE



Décision	CASS CIV 3	18/03/1987
antérieure	CA CHAMBERY	10/06/1985

Parties	SDC RESIDENCE ELGA / PENTECOST
Publication	RL 87 284 SOMM

Le copropriétaire avait fait procéder de sa propre initiative ... la réparation de l'étanchéité de la terrasse, sans qu'il y ait apparemment urgence. La C.A n'a pas admis l'enrichissement sans cause, position confirmée par la Cour de Cassation.

Commentaire



4036
a

GESTION D'AFFAIRES
TRAVAUX A L'INITIATIVE D'UN COPROPRIÉTAIRE
ABSENCE DE CONSULTATION PRÉALABLE DU SYNDICAT
REMBOURSEMENT (NON) ABSENCE D'URGENCE



Un copropriétaire faisant effectuer des travaux communs sans consultation du syndicat et en l'absence d'urgence ne peut obtenir le remboursement de leur coût

Décision CA PARIS 23 19/06/1992

Parties SDC 39 RUE D'AMSTERDAM / STE SOFAD
Publication LOY COP NOV 92

Commentaire

Solution justifiée. On ne peut laisser aux copropriétaires l'initiative de faire réaliser des travaux sans décision de l'assemblée. Seule l'urgence, comme le précise l'arrêt, peut justifier une telle intervention.



5186
aaa

GESTION D'AFFAIRES
TRAVAUX COMMUNS A L'INITIATIVE D'UN COPROPRIÉTAIRE
ABSENCE DE CONSULTATION PRÉALABLE DU SYNDICAT
NON REMBOURSEMENT EN L'ABSENCE D'URGENCE



Un copropriétaire ne peut, en l'absence d'urgence, faire exécuter des travaux de réparation sur les parties communes

Décision	CASS CIV 3	23/11/1994
antérieure	CA PARIS 23	19/06/1992

Parties	SDC 39 RUE D'AMSTERDAM / SOFAD
Publication	LOY COP MARS 95

Commentaire



541

GESTION D'AFFAIRES
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES
REMBOURSEMENT DES DÉPENSES (OUI)



Décision CA PARIS 23 21/05/1986

Parties GAGNERE / CABINET PILLET
Publication Inédit RDI 86 495
RTDC 86 786

Commentaire



3774

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
ADMINISTRATEUR PROVISoire
DÉPÔT DES FONDS SYNDICAUX A LA CAISSE DES DÉPÔTS
COMPTE PARTICULIER DU SYNDICAT (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	23/11/1990
antérieure	TGI PARIS 8 2	25/05/1988
Parties	SDC 12 RUE GAL GUILHEM / DELEPORTE	
Publication	ADM MARS 91 63	

Commentaire



5989
aa

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
AVANCE DE FONDS PAR UN COPROPRIÉTAIRE ACCORD DE L'ASSEMBLEE
EXÉCUTION DE TRAVAUX LÉGALEMENT OBLIGATOIRES
REFUS DE REMBOURSEMENT SANCTIONNÉ DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Le copropriétaire ayant consenti, avec accord de l'assemblée, une avance de fonds au syndicat pour l'exécution de travaux urgents peut en obtenir le remboursement.

Décision CA PARIS 23 A 16/06/1999

Parties SDC 16 RUE PIERRE BUDIN / ALLAIRE & AUTRES

Publication IRC février 2001 26

Commentaire

> Le droit reconnu à un preteur de deniers d'obtenir le remboursement de son prêt est juridiquement banal mais la décision rapportée présente une situation originale. L'état des parties communes de l'immeuble était tel que le syndicat allait faire l'objet d'une procédure d'exécution d'office des travaux. Deux copropriétaires offrirent alors aux autres d'avancer les sommes nécessaires, ce qui fut accepté en assemblée générale. Après exécution de ces travaux, ils éprouvèrent des difficultés pour obtenir le remboursement de ces avances.

> On souhaite, au niveau du quantum, que la sanction a été exemplaire. Cette solution permettrait de remédier aux conséquences des difficultés financières de certains syndicats. Sa relative généralisation exige évidemment que les copropriétaires mieux nantis puissent être remboursés dans des conditions raisonnables.

> Il conviendrait de se pencher sur le problème posé par les garanties qu'ils pourraient obtenir, notamment par une subrogation dans le privilège syndical.



4937

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE PRÉVOYANCE TRAVAUX (CONSTITUTION)
DÉCISION D'EXÉCUTION DE TRAVAUX (NON)
FONDS DE PRÉVOYANCE POSSIBILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 16/02/1994
antérieure CA PARIS 19 B 13/11/1991

Parties SDC 2 GRANDE RUE / CHANDOYE
Publication IRC MAI 94 12 NOTE CAPOULADE ADM MAI 94 NOTE CAPOULADE
RDI 94 301

qu'ayant relevé que l'assemblée générale [...] n'avait pas décidé de faire exécuter les travaux de ravalement mais les avait seulement envisagés, la Cour d'appel a exactement retenu que l'assemblée générale ne pouvait autoriser le syndic ... procéder ... un appel de provision en vue de constituer un fonds de réserve pour la réalisation des travaux

Commentaire

La décision est importante. Elle condamne la pratique courante de constituer des fonds de prévoyance pour travaux et les comptes spéciaux créés à cet effet par certains organismes de crédit. Pour l'avenir, sa portée est réduite en raison des dispositions de la loi du 21 Juillet 1994



2059

**

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARÉ
SAISINE TRISANNUELLE * OMISSION
EXISTENCE DU COMPTE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 14 05/01/1990

Parties G F F / BARBIER

Publication LOY COP MARS 90

ADM OCT 90 NOTE GUILLOT

que le texte mentionne l'obligation pour le syndic, quelle que soit la décision prise, de soumettre au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, offrant ainsi la possibilité ... l'assemblée générale de modifier, le cas échéant ...

Commentaire

Il est évident que le législateur était favorable au compte séparé. Sa volonté n'était certainement pas de favoriser un revirement de l'assemblée sur ce point, alors surtout que ce revirement pouvait intervenir chaque année à l'initiative du syndic. Ceci étant le texte est l..., et tout copropriétaire chicanier peut l'utiliser.



2223

**

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARE
OMISSION D'INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR D'UNE AG
VALIDITÉ DES ACTES POSTÉRIEURS DU SYNDIC



Décision CA PARIS 8 B 27/10/1989

Parties SDC 14 RUE FAYS / BOUCHET

Publication LOY COP DEC 89

Commentaire

La question de l'ouverture d'un compte particulier, non traitée à l'occasion d'une assemblée, ce qui rendait annulable la nomination du syndic, l'avait été à l'assemblée suivante.



2224
**

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARE
OMISSION D'INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR D'UNE AG
VALIDITÉ DE L'ACTION EN RECOUVREMENT DES CHARGES



Décision CA PARIS 8 B 27/10/1989

Parties SDC 14 RUE FAYS / BOUCHET
Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



3105

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARE
DÉCISION DE NON OUVERTURE ANNULABILITÉ
ABSENCE D'EFFET SUR LA NOMINATION DU SYNDIC



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/10/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 1	01/01/1987

Parties	SDC 12 RUE DE LA BELLEFEUILLE / DE BRUYNE
Publication	ADM JANV 91 73

C'est le défaut d'inscription ... l'ordre du jour, seul, qui entraîne l'annulation du mandat.

Commentaire



52

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARÉ
SOLDE DÉBITEUR
ANCIEN SYNDIC (NON) SYNDICAT (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/03/1980

Parties SDC RESIDENCE LES GRIFFONS /
Publication Inédit ADM MAI 87

Commentaire



822
**

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARÉ
SOLDE DÉBITEUR
SYNDIC (NON) SYNDICAT (OUI)



Décision T COMM PARIS 24/05/1985

Parties BANQUE F.. / L..

Publication AJPI NOV 85 676

Commentaire



5128
aaa

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARÉ
SAISINE TRISANNUELLE OMISSION
EXISTENCE DU COMPTE OBLIGATION DE CONVOQUER AG



L'existence d'un compte séparé déjà ouvert n'exonère pas le syndicat des obligations résultant de l'article L 18 relatives à la saisine de l'assemblée quant à l'ouverture ou non d'un compte séparé

Décision	CASS CIV 3	06/07/1994	Cassation
antérieure	CA PARIS 8	26/03/1992	
postérieure	CA AMIENS (Aud. Sol.)	18/09/1995	
Parties	SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA		
Publication	AJPI 95 38 NOTE GELINET		LOY COP DEC 94

Commentaire

La position de la Cour de Cassation est fidèle à la lettre du texte sinon à son esprit.



5289

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARÉ
CONVENTION DE FUSION DE COMPTES
VALIDITÉ (NON) RESPONSABILITÉ DE LA BANQUE



Décision	CASS COMM	04/10/1994
antérieure	CA PARIS 23	21/10/1991

Parties	ASL RESIDENCE LA PIECE AUX ECUS / BANQUE LA HENIN
Publication	LOY COP JANV 95

Commentaire

Décision citée car la situation est identique pour les syndicats.



5374

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARÉ
SAISINE TRISANNUELLE OMISSION
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision	CASS CIV 3	14/06/1995
antérieure	CA AIX 4	01/07/1993

Parties	SDC RESIDENCE LES REVES D'OR / PAULUS
Publication	BULL CNAB IDF SEPT 95

Commentaire



5382

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE SÉPARÉ
OMISSION D'INSCRIPTION A L'ORDRE DU JOUR D'UNE AG
VALIDITÉ DES ACTES POSTÉRIEURS DU SYNDIC (NON)



Décision CASS CIV 3 28/06/1995
antérieure CA PARIS 23 12/07/1993

Parties SDC 13 RUE PAUL BERT / AYACHE
Publication LOY COP NOV 95
RDI 95 790

Commentaire



4939

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE UNIQUE AVEC SOUS COMPTES
LIQUIDATION DES BIENS DU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 19/01/1994
antérieure CA AIX 20/09/1990

Parties SDC RESIDENCE VAL BRISE / CREDIT DU NORD
Publication IRC MAI 94 16 NOTE CAPOULADE RDI 94 300 (*)

ayant relevé l'absence d'une délibération expresse de l'assemblée décidant d'ouvrir un compte individualisé au nom du SCP, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que la Sté X avait ouvert ... la Banque un compte courant unique ... son nom bien que, pour des raisons d'ordre fonctionnel la banque et X l'aient scindé en plusieurs sous comptes;

Commentaire

Le compte global unique était débiteur mais le sous compte de l'immeuble était créancier. C'est en vain que le syndicat demande le paiement du solde créancier. Voir note RDI.



5578

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE UNIQUE AVEC SOUS COMPTES
SOLDE DÉBITEUR



Le syndic est tenu de supporter à titre personnel le solde débiteur d'un sous compte ouvert à son nom avec mention de son affectation à un syndicat de copropriétaires déterminé.

Décision CA PARIS 15 29/03/1995

postérieure CASS COMM. 06/04/1999 Cassation

Parties BFCE / CARBOULEC

Publication Inédit

Commentaire



5579

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
COMPTE UNIQUE AVEC SOUS COMPTES
SOLDE DÉBITEUR



Le solde débiteur d'un sous compte affecté à un syndicat de copropriétaires au sein d'un compte mandants ouvert au nom du syndic demeure à la charge du syndicat concerné

Décision	CASS COMM.	06/04/1999	Cassation
antérieure	CA PARIS 15	29/03/1995	

Parties BFCE / CARBOULEC

Publication LOY COP Juil 1999 195

Vu l'article 1998 du Code Civil

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la Banque Française de Commerce Extérieur a poursuivi M. Carboulec en paiement des soldes de deux comptes ouverts par lui en sa qualité de syndic de copropriétés sous les intitulés Carboulec/Mansat et Carboulec/Sdc 92 Fg du Temple

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que M. Carboulec ne saurait opposer valablement une cessation de ses fonctions, même signalée à la banque, pour refuser d'apurer un compte, pas plus qu'une mainlevée de garantie concédée pour une activité générale qui ne saurait valoir renonciation à l'apurement de comptes distincts;

Attendu qu'en se déterminant par de tels motifs, sans recherche si les comptes n'avaient pas été ouverts par M. Carboulec, non pas à titre personnel, mais en sa qualité de mandataire du propriétaire ou du syndicat de copropriétaires désignés dans les intitulés, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Commentaire

L'importance de cet arrêt dépasse certainement celle de l'objet matériel du litige. Encore faut-il préciser la nature exacte des comptes ou sous comptes en cause. S'agissant d'une copropriété, le véritable compte séparé est ouvert au nom du syndicat des copropriétaires. Il existe des variantes compte unique et global copropriété constituant le pivot de sous comptes théoriques permettant l'édition de relevés périodiques établissant la trésorerie réelle du syndicat compte particulier ouvert au nom du syndic mais comportant mention de son affectation aux opérations relatives à un syndicat déterminé

La nature du compte et son statut juridique ne concerne pas exclusivement les rapports du syndic avec la banque mais également le sort du compte dans l'hypothèse d'une mise en règlement judiciaire ou en liquidation judiciaire du syndic, la possibilité pour les créanciers personnels du syndic de pratiquer une saisie attribution sur de tels comptes et les conditions dans lesquelles les créanciers d'un syndicat peuvent, de leur côté, en pratiquer une.

Quoiqu'il en soit des particularités de l'affaire, la solution apporte un éclairage nouveau à un aspect de la gestion immobilière qui demeure confus. On n'omettra pas d'y inclure le sort de la rémunération des fonds déposés, objet de la critique des organisations consuméristes. Les suggestions, sur ce point, de la Commission de la copropriété ne semblent pas avoir apporté les apaisements nécessaires.



GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
EXTRACTION DE LA T.V.A. DANS LES CHARGES
OBLIGATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/03/1980

Parties SDC LE PRADO CASTELLANE / BASFSA
Publication D 82 IR 439 NOTE GIVERDON

Commentaire



GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
EXTRACTION DE LA T.V.A. DANS LES CHARGES
OBLIGATION (NON)



Décision CA PARIS 8 A 21/01/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



594

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
EXTRACTION DE LA T.V.A. DANS LES CHARGES
OBLIGATION (NON) SYNDICAT NON REDEVABLE DE L'IMPÔT
PAS D'EXTRACTION



Décision CASS COMM 07/06/1982

Parties SDC PRADOCASTELLANE / CIE BASF
Publication Inédit D 83 IR 458 NOTE GIVERDON

Commentaire



751

*

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
EXTRACTION DE LA T.V.A. DANS LES CHARGES
NON ASSUJETTISSEMENT A LA T.V.A. DU SYNDICAT
DROIT A DÉDUCTION (NON)



Décision TGI PARIS 8 24/10/1983

Parties SDC RESIDENCE ARMORIAL / SCI SOGITOUR

Publication ADM FEV 84

qu'un syndicat des copropriétaires ne peut avoir aucune activité économique propre et ne fait que recouvrer, [...] les dépenses occasionnées par la conservation [...]; que dès lors il n'est pas assujéti ... la TVA et ne peut donc la facturer; que ce non assujettissement entraîne pour les copropriétaires [...] la perte du droit ... déduction

Commentaire



1153

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
EXTRACTION DE LA T.V.A. DANS LES CHARGES
OBLIGATION (NON)



Décision

TI PARIS 13

06/12/1979

Parties /

Publication ADM JUIN 80

Commentaire



649

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
FACTURE CONTESTÉE
MISE EN RÉPARTITION (OUI)



Décision CA VERSAILLES 19/06/1985

Parties /
Publication RL 86 42 SOMM

Commentaire



3902
**

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
FONDS DE PRÉVOYANCE TRAVAUX
NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION EFFECTIVE D'EXÉCUTION
FONDS DE PRÉVOYANCE STRICTO SENSU VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 19 B	13/11/1991
postérieure	CASS CIV 3	16/02/1994
Parties	SDC 2 GRANDE RUE / CHAUDOYE	
Publication	LOY COP MARS 92	

Commentaire

On appréciera l'importance de cette décision qui va à l'encontre de la pratique la plus courante. Il est admis que des provisions peuvent être constituées pour dépenses à engager (cf Cordier Juriscl Cop F. 260) Il existe également des produits bancaires spécialisés. Cette pratique est conforme à une gestion normale de bon père de famille.



3224

*

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
INSOLVABILITÉ DÉFINITIVE DU DÉBITEUR
RÉPARTITION ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES
NÉCESSITE D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE



Décision TGI PARIS 10/01/1984

Parties SDC 57 RUE JOUFFROY / BELAICH

Publication ADM AOÛT 1985

La demande était formée ... l'encontre de l'acquéreur du lot du proprié-taire vendeur insolvable (Voir autre fiche).Le syndicat est débouté en l'état,faute d'une décision d'assemblée.Il est donc vraisemblable quele principe de la demande serait admis après décision d'assemblée.Quidde l'obligation ... ce titre de l'acquéreur du lot ?

Commentaire



579

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE
APPEL SPÉCIAL DE FONDS POSSIBILITÉ (OUI)
COUVERTURE DE LA DÉFAILLANCE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 23 B 11/03/1982

Parties /

Publication RTDC 82 631
RDI 82 425

Commentaire



1820

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE
APPEL SPÉCIAL DE FONDS POSSIBILITÉ (OUI)
COUVERTURE DE LA DÉFAILLANCE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision CASS CIV 3 10/06/1970

Parties FEBLOT / BUREAU

Publication RL 70 422

JCP 70 II 16465 NOTE GUILLOT

Commentaire



6150

GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE
APPEL SPÉCIAL DE FONDS POSSIBILITÉ (OUI)
SOLIDARITÉ (NON) COUVERTURE PROVISOIRE D'IMPAYÉS



La décision d'effectuer un appel de fonds pour couvrir une insuffisance de trésorerie due à des retards de paiement de charges ne relève pas d'un principe de solidarité entre copropriétaires.

Décision CA PARIS 23 B 06/12/2001

Parties SDC 23 BD DELESSERT / CAMAIN

Publication RL mars 2002 165 note Guégan

Commentaire

4418
******GESTION FINANCIÈRE DU SYNDICAT**
RÉMUNÉRATION DES FONDS DÉTENUS PAR LE SYNDIC
ABUS DE CONFIANCE (NON) COMPTE UNIQUE DU SYNDIC**Décision** CA PARIS (Ch. Accus.) 09/03/1992Parties M.P / X
Publication RL 92 437 NOTE REMY PIALLOUX

La décision avait trait au problème posé par la rémunération accordée par une banque à un syndic professionnel en fonction de l'ensemble des fonds détenus sur un compte unique mandant. La Chambre d'Accusation décide qu'il n'existe pas d'abus de confiance dans ce cas. Elle exprime qu'une demande en restitution au civil serait recevable.

Commentaire

Les administrateurs de biens auraient intérêt à tirer quelques enseignements de cette décision, pour régler clairement le sort de ces rémunérations de fonds, dont ils tiennent habituellement compte pour déterminer le montant de leurs honoraires. Il n'en résulte pas de préjudices sérieux pour les mandants mais la situation mérite clarification.



5982

INDIVISION

ADMINISTRATEUR DE L'INDIVISION DÉSIGNATION JUDICIAIRE ART 815-6 C CIV
INDIVISAIRES PLEIN PROPRIÉTAIRE USUFRUITIER NU-PROPRIÉTAIRE
DÉSIGNATION NÉCESSAIRE DU PLEIN PROPRIÉTAIRE (OUI)



En présence d'indivisaires ayant soit la pleine propriété, soit l'usufruit, soit la nue propriété, par quotes parts d'un bien, l'administrateur (art 815-6 C. civ.) doit être choisi parmi ceux ayant la pleine propriété

Décision

CASS CIV 1

06/02/2001

Cassation

Parties BONNEVIALLE / CONSORTS BONNEVIALLE

Publication DPGI 2001 Bull 311 Indivision 18

[Dans cette affaire, une veuve a l'usufruit pour 50%, ses deux enfants la nue-propriété pour 50%, et la pleine propriété pour 50%. Le président du TGI avait désigné la veuve en qualité d'administrateur, position confirmée par la Cour d'Appel.]

Commentaire

> La position de la Cour de Cassation est logique. L'administrateur doit avoir, dans le cadre légal, les pouvoirs les plus larges, que l'on ne peut trouver que dans la pleine propriété.

> Il est vrai que l'administrateur tire ses pouvoirs de la désignation judiciaire. Il peut s'agir d'un tiers mais, dans le cadre de l'article 815-6, ce tiers a qualité de séquestre. Il a pourtant été jugé que l'administrateur choisi peut être un tiers (Reims 04/01/1978 D 79 IR 44 note Breton).

> Dans des circonstances différentes, le syndic peut solliciter la désignation d'un mandataire commun en vertu de l'article L 23, et selon la procédure prévue par l'article D 61. La mission de ce mandataire commun est réduite à la représentation des indivisaires à l'assemblée générale. La désignation du mandataire commun est demandée par requête. L'ordonnance n'est susceptible de recours qu'en cas de rejet. Dans certains cas, le syndic peut être amené à demander au surplus la désignation d'un administrateur au sens propre du terme. Dans ce cas, c'est , dans un premier temps, l'administration du lot qui est en cause, plus que celle de l'indivision dont le syndic ne connaît pas toujours l'existence ou la composition.

> En l'absence de notification précise, les syndics prennent souvent l'initiative de reconnaître d'emblée la veuve usufruitière comme représentante de l'indivision. Cette pratique doit être condamnée.



5925
aaa

INDIVISION

INDIVISAIRE CRÉANCIER DE L'INDIVISION AVANCE DE CHARGES INDIVISES
REMBOURSEMENT SUSPENDU AU PARTAGE (NON)
SAISIE DES BIENS INDIVIS POSSIBILITÉ (OUI)



L'indivisaire titulaire d'une créance résultant de la conservation des biens indivis peut poursuivre la saisie de certains de ces biens sans être tenu d'attendre l'issue des opérations de partage

Décision	CASS CIV 1	20/02/2001	Cassation
antérieure	CA AIX	20/02/1998	

Parties BRACCO / CSTS BRACCO
Publication Actualité Dalloz 09/03/2001 note S. Deis

Vu les articles 815-13 et 815-17, alinéa 1 du Code civil ;

Attendu qu'il ressort de ces textes que l'indivisaire titulaire d'une créance résultant de la conservation des biens indivis peut poursuivre la saisie de certains de ces biens, sans être tenu d'attendre l'issue des opérations de partage;

Attendu qu'ayant constaté que M. A Bracco avait payé de ses deniers personnels des dettes afférentes à l'entreprise dépendant de la succession de son père, un arrêt du 14 mars 1991, passé en force de chose jugée, lui a reconnu une créance de 1 995 631 francs sur l'indivision successorale ; que pour obtenir le recouvrement de cette créance, il a fait pratiquer le 15 mai 1997, une saisie attribution sur les fonds détenus par la CARSADRA pour le compte de l'indivision.

Attendu que pour ordonner, sur la demande des cohéritiers, la mainlevée de cette saisie, l'arrêt attaqué retient qu'une créance entrée en compte n'est pas exigible tant que dure l'indivision ; Qu'en statuant ainsi, l'arrêt attaqué a violé les textes susvisés.

Commentaire

> Cet arrêt relatif au droit de l'indivision en général revêt un intérêt évident pour les praticiens de la copropriété au moment où la solidarité des propriétaires indivis d'un lot de copropriété réapparaît (CA Lyon 15/03/2000).

> Le problème d'ordre général tenait à la possibilité ou non pour un indivisaire ayant consenti des avances pour le compte de l'indivision, justifiées par les nécessités de la conservation des biens indivis, d'en obtenir le remboursement avant la partage et de recourir à cet effet à la saisie des biens indivis. Des termes de l'article 815-13 C. civ prévoyant seulement l'octroi d'une indemnité, certains déduisaient le report du remboursement à l'époque du partage. La Cour de Cassation prend sur ce point une position dépourvue d'ambiguïté. Le créancier indivisaire a les mêmes droits (art 815-17 C. civ) que les autres créanciers. Solution pratique de bons sens.

> Elle fait disparaître un obstacle à la reconnaissance au syndicat des copropriétaires de poursuivre l'un des indivisaires pour le paiement des charges. Il aura le souci, mais aussi la possibilité d'obtenir sans délai le remboursement son avance. Un argument pratique en faveur de l'obligation de division des poursuites imposée au syndicat disparaît ainsi.

> Notons que la situation demeure différente pour les rapports entre nu-propiétaire et usufruitier. Le nu-propiétaire a la charge des gros travaux mais n'est pas tenu de les faire exécuter. L'usufruitier qui en assume la charge financière ne peut obtenir le remboursement qu'en fin d'usufruit. Dès lors la reconnaissance au syndicat des copropriétaires du droit de poursuivre en paiement l'un comme l'autre conserve une incidence pratique qui n'est pas négligeable (CA Paris 2 B 15/06/2000)



6016
aaa

INDIVISION
PERSONNALITÉ JURIDIQUE (NON)
CAPACITÉ D'ESTER EN JUSTICE (NON)
EXISTENCE D'UN INDIVISAIRE GÉRANT INOPÉRANTE ART 815-3 C CIV



L'organisation de l'indivision et l'existence d'un indivisaire gérant (art 815-3 C. civ) ne confèrent pas à l'indivision la personnalité juridique et la capacité d'ester en justice.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	25/04/2001	Cassation
CA PARIS 14 B	12/02/1999	



Parties OLLO / STE KARIN MODELS

Publication

Vu l'article 815-3 du Code civil, ensemble l'article 117 NCPC

Attendu qu'il résulte de ces textes que l'indivision n'a pas la personnalité juridique, que le défaut de capacité d'ester en justice constitue une irrégularité de fond ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 12 février 1999), statuant en référé, que M. Gabriel Ollo a donné en location, le 8 juin 1983, à la société Karin models un appartement et un emplacement de stationnement; qu'après le décès de M. Gabriel Ollo, la société Karin models a reçu, le 24 décembre 1997, deux congés avec offre de vente délivrés par "l'indivision Ollo représentée par M. Roger Ollo" ; que les conjoints Ollo ont assigné la locataire pour faire déclarer ces congés valables;

Attendu que pour accueillir cette demande, l'arrêt retient que les deux congés, réguliers au regard des dispositions de l'article 815-3 du Code civil, ne sont entachés d'aucune nullité de fond ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> Cet arrêt, rendu en matière de louage, présente un intérêt étendu au régime de l'indivision. Il doit être connu, à ce titre, des praticiens immobiliers.

> On note que le congé était délivré à la requête de l'indivision Ollo représentée par M. Roger Ollo. On peut penser que l'assignation a été délivrée dans les mêmes termes.

> la Cour de Cassation affirme de manière péremptoire que l'indivision, serait-elle organisée, n'est pas dotée de la personnalité et ne peut agir en justice. L'irrégularité affecte-t-elle les congés aussi bien que l'assignation ? On peut le penser sans que cela soit certain. La prudence commande donc, dans tous les cas, de faire mention de tous les indivisaires et de préciser que le gérant d'indivision les représente.

> Se pose, à l'inverse, le problème des mentions des mentions à porter par le syndic sur les notifications faites par le syndic. La mention " indivision Untel représentée par M. X " est fréquente pour les convocations, lorsqu'il y a confusion entre le gérant d'indivision et le mandataire commun. L'arrêt mérite réflexion sur ce point.



5801
**

INFORMATIQUE ET LIBERTES (LOI)
LISTE DES COPROPRIÉTAIRES
COMMUNICATION A UN COPROPRIÉTAIRE
ATTEINTE AU RESPECT DE LA VUE PRIVÉE



Décision CA VERSAILLES 14 13/06/1988

Parties STE X... / F...

Publication ADM MAI 90

D 88 IR 213

qu'en effet la divulgation de tels renseignements, qui mettent en cause le respect de l'intimité de la vie privée, n'est possible que si elle est indispensable à la protection des droits et libertés de la personne qui les demande, circonstance qui, en l'espèce est contestable puisque les epx F peuvent agir en justice

Commentaire

Voir contra CA Paris 14 A 24/03/87 qui prescrit la communication à un copropriétaire de la feuille de présence. Il paraît absurde d'empêcher un copropriétaire de prendre contact avec les autres copropriétaires mais par ailleurs quid de la position de la CNIL lorsque la liste est tenue sur fichier informatique ?



6228
aaa

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS (LOI)
ACCÈS AUX DONNÉES PERSONNELLES (PACS)
DROIT DE COMMUNICATION ÉTAT CIVIL DU PARTENAIRE (D 21/12/1999)
DROIT DU SYNDIC PRÉVU PAR LE DÉCRET DROIT DE L'AVOCAT (NON)



Le droit de communication accordé aux syndicats pour le recouvrement des créances du syndicat ne l'est pas aux avocats. Il appartient au syndic d'effectuer la recherche.

Décision CE 08/12/2000

Parties CONSEIL NATIONAL DES BARREAUX /

Publication

Commentaire

- > le droit de communication porte sur les nom, prénoms, date et lieu de naissance des personnes liées
- > il est ouvert aux administrations de l'État, autorités, organismes assurant une mission de service public, officiers publics et ministériels eu égard à des exigences d'intérêt public liées à l'exercice de leur profession
- > mais également aux titulaire d'un droit de créance né d'un contrat conclu pour les besoins de la vie courante ou pour les dépenses relatives au logement, et les syndicats de copropriété pour le recouvrement des créances du syndicat à l'encontre des copropriétaires, qui pourront obtenir communication des renseignements ci dessus concernant le partenaire de la personne au sujet de laquelle la demande est faite.
- > Les avocats sont exclus de cette liste. L'arrêt confirme cette exclusion. Lorsqu'ils sont chargés d'un recouvrement visé par le texte, c'est le client lui même qui doit demander le renseignement.
- > Les administrateurs de biens, chargés de la gestion locative d'un bien, se trouvent sans doute dans une situation identique. C'est le propriétaire qui devra effectuer la démarche. Même solution pour les gestionnaires d'associations syndicales ou d'institutions connexes ?
- > Le texte ne laisse donc planer aucune incertitude sur l'obligation solidaire pesant sur le partenaire non copropriétaire en ce qui concerne le paiement des charges de copropriété. Elle existe sans doute pour les charges présentant un caractère alimentaire et on peut établir un parallèle avec l'obligation de l'époux non copropriétaire au titre de la participation aux charges du ménage. Une autre question est celle de l'indivision pouvant apparaître dans le cadre du PACS, et qui étendrait l'obligation aux charges non alimentaires. On s'interroge également sur le régime successoral du bien en cas de décès, question qui demeure brûlante dans les milieux spécialisés.



6290
aaa

VARIA

INFORMATIQUE ET LIBERTÉS (LOI)
DONNÉES NOMINATIVES APPRÉCIATIONS CRITIQUES LISTE ROUGE
SAISINE SPONTANÉE DE LA CNIL AVIS SANS POURSUITES
EFFACEMENT (OUI) DOMMAGE MORAL (OUI) INDEMNISATION (OUI)



L'enregistrement de données nominatives comportant des appréciations critiques et constitution d'une "liste rouge" génère un dommage moral qui peut être indemnisé

Décision

CA PARIS 8 D 30/01/2003 Infirmer

antérieure

TI VINCENNES 10/01/2002

Parties

CAES DU CNRS / S.

Publication

Commentaire

> Le comité d'action et d'entraide sociales (CAES) du CNRS gère un centre de vacances. Il a accueilli la famille S. qui s'est manifestée par un comportement perturbateur (incidents avec le personnel, critiques des activités collectives et interventions agressives, mépris de la discipline collective). Mention a été faite au fichier des ces faits avec inscription de la famille sur une liste rouge.

> Sur réaction de S. le CAES a saisi spontanément saisi la CNIL dont l'avis n'a donné lieu à aucune poursuite.

> La Cour rejette donc la demande d'indemnité du chef de l'inscription au fichier mais ordonne l'effacement des données contestées.

> Par ailleurs elle retient que les faits invoqués ne sont nullement prouvés et que la note d'information préalable a porté préjudice moral au demandeur, ce qui justifie l'allocation d'une indemnité de 700 euros.

> Des faits identiques ont été reprochés à des syndicats de copropriété (appréciations critiques dans un fichier des recouvrements de charges). L'arrêt a une portée générale. Il faut en tirer des enseignements.

> Le teneur de fichier doit se ménager la possibilité de prouver les faits justifiant l'inscription, et leurs conséquences sur le fonctionnement de l'institution collective.

> L'inscription doit s'en tenir à des appréciations objectives, non injurieuses, dépourvues de connotations inutiles racistes, religieuses, ethniques ou assimilées.

> Elle doit faire apparaître la conformité à l'objet du traitement : en l'espèce la gestion du centre de vacances dans l'intérêt supérieur et commun des ayants droit.



5468

LISTE DES COPROPRIÉTAIRES
DOMICILE
CHANGEMENT CONNU NON NOTIFIE
MISE A JOUR (NON) ANCIEN DOMICILE MAINTENU



Décision CA PARIS 8 06/12/1994

Parties SDC VILLA HOUDARD / MARCIANO
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire



5800
**

LISTE DES COPROPRIÉTAIRES
INFORMATIQUE ET LIBERTES (LOI)
COMMUNICATION A UN COPROPRIÉTAIRE
ATTEINTE AU RESPECT DE LA VUE PRIVÉE



Décision CA VERSAILLES 14 13/06/1988

Parties STE X... / F...

Publication ADM MAI 90

D 88 IR 213

qu'en effet la divulgation de tels renseignements, qui mettent en cause le respect de l'intimité de la vie privée, n'est possible que si elle est indispensable à la protection des droits et libertés de la personne qui les demande, circonstance qui, en l'espèce est contestable puisque les epx F peuvent agir en justice

Commentaire

Voir contra CA Paris 14 A 24/03/87 qui prescrit la communication à un copropriétaire de la feuille de présence. Il paraît absurde d'empêcher un copropriétaire de prendre contact avec les autres copropriétaires mais par ailleurs quid de la position de la CNIL lorsque la liste est tenue sur fichier informatique ?



5799
aaa

LISTE DES COPROPRIÉTAIRES
INFORMATIQUE ET LIBERTES (LOI) LEGALITE DU FICHIER
OBLIGATION DE RÉPONSE (OUI) NOTAIRE (OUI)
ADRESSE DU COPROPRIETAIRE SECRET PROFESSIONNEL INOPPOSABLE



Décision	CASS CIV 3	20/07/1994
antérieure	CA ROUEN	07/10/1992

Parties	SDC RESIDENCE ROBESPIERRE / ME X... Notaire
Publication	LOY COP DEC 94

Commentaire



6293
aaa

COPRO

LOCATION (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
ACTIVITÉ PROFESSIONNELLE INTERDITE ART. L 631-7 CCH
ACTION SYNDICALE CONTRE COPROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) ORDRE PUBLIC (OUI) **NULLITÉ DU BAIL (OUI)**



Le syndicat peut exercer à l'encontre du copropriétaire bailleur et du locataire l'action en nullité du bail fondée sur l'art. L 621-7 CCH fondée sur l'exercice d'une activité professionnelle dans les lieux loués

Décision

CASS CIV 3

15/01/2003

Cassation

Parties

SDC 3 BD FLANDRIN / M.

Publication

Commentaire

> Le locataire titulaire d'un bail d'habitation exerçait dans les lieux une activité professionnelle au mépris des dispositions d'ordre public de l'article L 631-7 du CCH. Les dispositions de ce texte peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt.



6289
aaaa

LOUAGE

LOCATION (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
CONGÉ POUR VENDRE (MISE EN COPROPRIÉTÉ DE L'IMMEUBLE)
ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION NON ÉTABLI INEXISTENCE DU LOT OFFERT
VALIDITÉ DU CONGÉ (OUI) ART. 15 II L. 06/07/1989 ET ART 1129 C. CIV.



En cas de division envisagée d'un immeuble, le congé avec offre de vente délivré avant établissement de l'état descriptif de division est valable, conforme à l'article 15 de la loi du 06/07/1989

Décision

CASS CIV 3

22/01/2003

Cassation

Parties

/

Publication

Commentaire

> Le propriétaire d'un immeuble loué par appartement songe à le diviser en copropriété et souhaite purger les droits de préemption d'un locataire. Il fait délivrer le congé avec offre de vente avant même l'établissement de l'état descriptif de division.

> Le locataire demande l'annulation du congé en faisant valoir qu'il n'a pas connaissance du contenu précis de l'offre qui lui est faite. Il connaît certes l'appartement mais ignore la quote part des parties communes qui sera affectée au futur lot, et celle de sa contribution aux futures charges de copropriété.

> On peut étendre l'observation au règlement de copropriété lui-même, notamment quant à la destination de l'immeuble.

> Il est vrai que le législateur n'a rien prévu à cet égard. La Cour de Cassation se borne à le constater. L'article 1129 du Code civil n'est pas d'un grand secours en ce cas. On pourrait même invoquer l'article 1130 qui traite des choses futures. C'est bien le cas du lot puisqu'il n'existe pas à la date du congé, ce qui n'interdit pas qu'il fasse l'objet d'une obligation.

> La protection du locataire semble peu importante puisque la jurisprudence avait déclaré inapplicable l'obligation d'indiquer la superficie du logement dans le congé (loi Carrez). La loi SRU a mis fin à la controverse en confirmant que l'indication n'est pas obligatoire.



5886
aa

LOCATION ACCESSION (LOI 12/07/84)
ACTE AUTHENTIQUE NÉCESSITÉ (OUI)
ORDRE PUBLIC DE DIRECTION (OUI)
CONTRAT SOUSCRIT PAR UNE SOCIÉTÉ AU PROFIT DE SON PDG



Le contrat de location-accession doit être établi par acte authentique et publié. Il est, à défaut, frappé de nullité absolue

Décision	CASS CIV 3	13/12/2000	Rejet
antérieure	CA NÎMES	30/09/1997	

Parties D'ABRIGEON ÈS QUALITÉS (LIQ. JUDIC.) / RIVIÈRE

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société R a donné à bail un immeuble à usage d'habitation lui appartenant à son Président directeur général, M. Rivière, puis a conclu avec lui location vente de ces mêmes locaux; que la société ayant été placée en liquidation judiciaire, M. d'Abrigeon, agissant en qualité de liquidateur, a assigné M. Rivière en annulation de ces contrats.

[...]

Mais attendu qu'ayant relevé, abstraction faite de motifs surabondants, qu'à la location initiale s'était substituée une location vente de l'immeuble, régulièrement approuvée par l'assemblée générale des actionnaires de la société, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a retenu exactement que la location-vente entrant dans le champ d'application de la loi du 12 juillet 1984, les manquements à son article 4, d'ordre public, imposant la conclusion du contrat par acte authentique, devaient être, à la demande du liquidateur, sanctionnés par la nullité de l'acte; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Commentaire

> Nous reproduisons cette décision en raison des liens que peut avoir la location-vente avec le régime de la copropriété, mais aussi pour montrer l'incidence que peut avoir le dévoiement d'une institution sur son appréciation par la jurisprudence. C'est ici la notion d'ordre public qui est en cause.

> Le demandeur à la cassation faisait valoir que l'ordre public de l'article 4 de la loi du 12 juillet 1984 est un ordre public de protection, d'où une nullité relative permettant à l'accédant seul de l'invoquer. Le fait que l'acte ait été consenti par une société anonyme au profit de son PDG a certainement évité une longue réflexion aux premiers juges, comme aux Hauts Magistrats. La location accession n'est pas réservée au secteur social, mais c'est en ce domaine qu'on devrait en trouver les plus nombreux exemples si le développement de cette pratique n'était pas paralysé par certaines difficultés.

> La location au PDG d'un immeuble appartenant à une société, a fortiori un contrat de location-accession peuvent présenter des avantages financiers ou fiscaux qui ne sont pas critiquables objectivement, mais une telle opération apporte à l'opération une connotation financière que le défaut de publicité alourdit encore.

> Le problème ne se serait sans doute pas présenté dans l'hypothèse d'une cession par un organisme social mais certains contrats de ce type sont conclus entre personnes privées. La recherche aurait été peut être plus approfondie, si l'on tient compte des hésitations manifestes de la doctrine sur ce point. Il faut sans doute le considérer comme réglé, dans un contexte étranger à sa nature fondamentale.



LOCATION ACCESSION (LOI 12/07/84)
CONTRIBUTION AUX CHARGES
GROS TRAVAUX (ÉTANCHÉITÉ)
RECOUVREMENT A L'ENCONTRE DU VENDEUR (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 22/11/1991

Parties SDC RESIDENCE CHAMPLAIN / FOYER DU FONCTIONNAIRE
Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



6336

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (BAIL COMMERCIAL)
ACTIVITÉ COMMERCIALE NON CONFORME A LA DESTINATION



Décision CA VERSAILLES 12 2 08/11/2001

Parties STE UNIBUREAUX / STE PROMO MAREE

Publication

Locataires des copropriétaires - Immeuble à usage de bureaux et activité tertiaire - Location à usage d'activité secondaire - Nullité

A défaut d'autorisations consenties par l'assemblée générale des copropriétaires et des services compétents de l'urbanisme, un copropriétaire bailleur ne peut valablement consentir un bail portant sur une activité de type secondaire, commerce de poissonnerie, alors qu'il résulte de la demande de permis de construire, de la déclaration d'achèvement et du règlement de copropriété qu'à titre principal la destination de l'immeuble, qui relève de la catégorie des immeubles de grande hauteur et est classé en application de l'article R. 122-5 du Code de la construction et de l'habitation en immeuble à usage de bureaux, était et est demeurée l'usage de bureaux, incluant accessoirement des surfaces affectées à des activités commerciales relevant du secteur tertiaire, à l'exclusion de celles nécessitant un stockage important.

Il s'ensuit que le bailleur, qui a procédé, antérieurement à l'entrée dans les lieux du locataire, à l'aménagement des locaux en contravention avec la réglementation de sécurité applicable, est mal fondé à reprocher à celui-ci, après qu'un arrêté de fermeture administrative ait été pris, de ne pas avoir recherché une mise en conformité dont la charge ne lui incombait pas. Il y a donc lieu de résilier le bail consenti tant en méconnaissance de la réglementation applicable aux immeubles de grande hauteur qu'au règlement de copropriété..

Commentaire



6100
aa

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (BAIL COMMERCIAL)
CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES
TRAVAUX PRESCRITS PAR LA RÉGLEMENTATION
RAVALEMENT CHARGE INCOMBANT AU BAILLEUR SAUF CLAUSE DU BAIL



En matière de baux commerciaux, à défaut de clause appropriée du bail, les travaux prescrits par l'Administration demeurent à la charge du bailleur. Il en est ainsi du ravalement.

Décision	CASS CIV 3	10/05/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS	19/09/1996	

Parties STE LE BOUQUET DE LONGCHAMP / VERRECHIA

Publication

Les travaux prescrits par l'autorité administrative sont, sauf stipulation expresse contraire concernant ces travaux, à la charge du bailleur.

Viola l'article 1719.2° du Code civil la cour d'appel qui, sans constater l'existence d'une telle stipulation dans un bail commercial, met à la charge du locataire les dépenses du ravalement prescrit par l'autorité administrative.

Commentaire

> Cet arrêt est conforme à une jurisprudence aussi habituelle que nébuleuse dans la mesure où elle s'applique sans discrimination à des catégories de travaux différentes. Le cas du ravalement est exemplaire. Il s'agit en effet d'une opération d'entretien courante qui est prescrite par l'article L 132-1 CCH, pour ce qui est de la propreté des façades. A cet égard elle comporte la réfection si besoin est des devantures, dont la charge incombe au locataire. Le contrôle des opérations simples de ravalement étant laissé à l'autorité municipale, dans un certain nombre de villes ou communes, avec possibilité d'injonction, le ravalement se trouve ainsi inclus dans la catégorie des travaux prescrits par l'autorité administrative.

> Depuis longtemps les praticiens ont pris l'habitude d'insérer dans les baux commerciaux une clause relative à la prise en charge de ces travaux prescrits par l'Administration. Elle doit être adaptée au cas d'une location en copropriété.

> Une catégorie différente est constituée par des travaux rendus nécessaires par la modification des normes techniques, et/ou par l'activité exercée dans les lieux loués. Dans certains cas, les travaux auraient dû être effectués dès l'entrée dans les lieux du preneur et l'on rappelle à cet égard l'intérêt qu'il y a à insérer dans le bail mention que le preneur reconnaît que les lieux sont conformes aux nécessités particulières de son exploitation.

> Pour en terminer avec le ravalement, notons qu'il peut comporter des travaux excédant le simple entretien. Il peut y avoir dans ce cas une ventilation de la charge financière entre le bailleur et le preneur.

6255
aa

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (BAIL COMMERCIAL)
CONSTRUCTION ÉDIFIÉE RÉGULIÈREMENT SUR LE TERRAIN LOUÉ
PROPRIÉTÉ DU PRENEUR JUSQU'À FIN DE BAIL RÉSILIATION ANTICIPÉE
INDEMNITÉ D'EXPROPRIATION REVENANT AU PRENEUR (OUI)



En cas de résiliation anticipée du bail d'un terrain sur lequel le preneur a édifié une construction dont il est propriétaire jusqu'à la fin du bail, il bénéficie de l'indemnité d'expropriation relative au bâtiment.

Décision CASS CIV 3 04/04/2002

Parties COMMUNE DE L. / SA ETS H.

Publication

Commentaire

> La solution n'intéresse pas que les gestionnaires locatifs. Dans un ensemble immobilier en copropriété, il peut être intéressant pour le syndic de savoir que si le terrain appartient au bailleur, le bâtiment est la propriété du locataire jusqu'à la fin du bail. Cet intérêt prend consistance dès le moment de la construction du bâtiment, qui peut faire l'objet de contestations. Par la suite l'exploitation du bâtiment peut poser des problèmes : par exemple en cas d'installation d'une antenne aérienne.



6280

LOUAGE



Décision

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (BAIL COMMERCIAL)
DÉPLAFONNEMENT DU LOYER CHARGES DE COPROPRIETE
AUGMENTATION DES CHARGES NON RECUPERABLES
DÉPLAFONNEMENT (NON)

CA PARIS 16 A

28/02/2001

Parties /

Publication

Commentaire

6211
aaaLOCATION EN COPROPRIÉTÉ (BAIL COMMERCIAL)
DÉPLAFONNEMENT DU LOYER TRAVAUX D'AMÉLIORATION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉPLAFONNEMENT (OUI)**Décision** CASS CIV 3 09/10/1996

Parties OPAC PARIS / WANDELLE

Publication RDI 1997 147

Commentaire

> Cet arrêt présente l'intérêt d'admettre l'incidence de travaux d'amélioration ne concernant pas le local loué mais les parties communes de l'immeuble. Pourtant les travaux qui comportaient l'embellissement des parties communes et l'installation d'un ascenseur ne profitaient pas directement aux lieux loués, situés au rez de chaussée. La Cour a néanmoins considéré qu'ils constituaient des améliorations profitant à tous les locataires et rendant les locaux plus attractifs pour la clientèle et pour un cessionnaire éventuel.

> Notons toutefois qu'en l'espèce il ne s'agissait pas d'un immeuble en copropriété. La jurisprudence ne semble pas avoir été appelée à se prononcer sur ce cas particulier mais il nous a semblé néanmoins nécessaire de relever cette décision qui semble confirmer une lente évolution de la Cour de Cassation dans le droit des baux commerciaux.



6283

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (CODE CIVIL)
RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
QUALITÉ DE GARDIEN DE LA CHOSE (OUI) CHUTE D'UN VOLET
LOUAGE ARTICLE 1384 AL. 1 (OUI) ART 1732 (NON)



Décision	CASS CIV 3	12/12/2002	Rejet
antérieure	TI GRASSE	14/12/1999	

Parties GUILOUCHI / DEPLANO

Publication Loy cop mai 2003 103

Commentaire

Le tribunal d'instance avait retenu la responsabilité du locataire sur le fondement de l'article 1732 C. civ., ce qui est critiqué par la Cour de cassation.

Mais la Haute juridiction retient sa responsabilité en qualité de gardien de la chose louée. Le locataire ne peut être exonéré de cette présomption de responsabilité qu'au motif de circonstances exceptionnelles ou d'un vice de la chose louée.



6258
aaa

LOUAGE

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
CHARGES LOCATIVES RÉCUPÉRABLES RÉMUNÉRATION DU GARDIEN
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES ET ÉLIMINATION DES DÉCHETS
CUMUL NÉCESSAIRE (OUI)



Le salaire du gardien n'est récupérable sur le locataire que s'il assure cumulativement l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.

Décision	CASS CIV 3	07/05/2002	Rejet
antérieure	TI ALBI	13/03/2000	

Parties OPHLM DU TARN / GUIRAUD

Publication Loy cop juillet 2002 169

Attendu, selon le jugement attaqué [...], que M. Guiraud, locataire d'un appartement propriété de l'Office d'HLM), a assigné celui-ci pour obtenir le remboursement d'une somme perçue au titre des charges correspondant au salaire du gardien pour les années 1995 à 1998 ;
Attendu que l'Office HLM fait grief au jugement d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen, que les articles 2c et 2d du décret du 26 août 1987 précisent le pourcentage du coût des tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets, récupérables comme charges, qui varie selon leur mode d'accomplissement et qui s'élève à 75 % lorsque les tâches sont effectuées par un gardien ou un concierge et à 100 % lorsqu'elles sont effectuées par un employé d'immeuble ; que le décret se borne ainsi à mettre en œuvre le principe posé par l'article 18 de la loi du 23 décembre 1986, repris par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, selon lequel sont récupérables auprès des locataires les charges correspondant aux " services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée ", en comprenant au nombre de ces " services rendus " " l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets ", qui constituent l'un comme l'autre un service rendu ; qu'en subordonnant la récupération des charges dues à ce titre à la condition que le service rendu porte cumulativement sur ces deux prestations, le jugement attaqué a violé les textes susvisés ;
Mais attendu qu'ayant énoncé, à bon droit, qu'aux termes de l'article 2c du décret du 26 août 1987, les dépenses correspondant à la rémunération du gardien ne sont exigibles au titre des charges récupérables à concurrence des trois quarts de leur montant que lorsque l'entretien des parties communes et l'élimination des rejets sont assurés cumulativement par celui-ci, et constaté que l'Office HLM ne démontrait pas que son gardien remplissait ces deux tâches, le tribunal en a exactement déduit que M. Guiraud était en droit de réclamer le remboursement des charges indûment payées ;

Commentaire

> Cet arrêt concerne aussi bien les syndicats que les gestionnaires locatifs. En effet la présentation des comptes de copropriété doit tenir compte du caractère éventuellement récupérable des charges de copropriété. La Cour de Cassation prend parti sur une controverse ancienne. Une interprétation exégétique hasardeuse de l'art. 18 de la loi du 23/10/1986, dont le décret reprend le texte, la conduit ainsi à lier le caractère récupérable de la rémunération du gardien au cumul des missions d'entretien des parties communes et d'élimination des déchets.
> La principe de la récupération des charges est fondé sur l'imputabilité du au locataire des coûts des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée. En cas de cumul des deux missions par un gardien, sa rémunération y compris les accessoires sociaux et fiscaux sont récupérables est prise en compte pour 75 %. Il en résulte que le coût des services rendus au propriétaire est pris pour 25 %. Quels que soient l'organisation adoptée et le coût réel, la raison commande un remboursement, serait-il limité ou forfaitaire. Rappelons qu'une réponse ministérielle (n° 402 JOAN 13/02/1989 Administrer avril 1989 27) écartait l'exigence du cumul La jurisprudence est dans le même sens (CA Paris 6 20/03/1991 et CA Paris 8 C 17/03/1998).
> Une chose est certaine : le décret du 26/08/1987, bien que distinguant les services du bailleur en régie et ceux assurés dans le cadre d'un contrat d'entreprise, n'a pas prévu toutes les solutions envisageables. Cela ne facilite pas le travail des Juges.



6092
aa

VARIA

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
FIN DU BAIL
HUISSIER MANDATE PAR LE LOCATAIRE POUR ÉTAT DES LIEUX DE SORTIE
REMISE DES CLEFS A CET HUISSIER OPPOSABILITÉ AU BAILLEUR (NON)



En fin de bail, la libération des lieux par le locataire s'entend de la remise des clefs au bailleur ou à son représentant. A défaut, le locataire ayant déménagé conserve la qualité d'occupant.

Décision	CASS CIV 3	13/06/2001	Cassation
antérieure	CA Chambéry	12/01/1999	

Parties ANCIAUX / MAGNAN

Publication

Attendu que pendant le délai de préavis, le locataire n'est redevable du loyer et des charges que pour le temps où il a occupé réellement les lieux si le congé a été notifié par le bailleur ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Chambéry, 12 janvier 1999), que Mme Anciaux a donné à bail à M. Magnan un chalet le 21 février 1991 et lui a donné congé par lettre du 29 septembre 1993, pour le 1er mars 1994; qu'après avoir prévenu la bailleuse qu'il libérerait les lieux le 31 décembre 1993, M. Magnan a fait dresser un procès-verbal de constat d'état des lieux par un huissier de justice et a remis à celui-ci les clés de l'immeuble ; qu'il a ensuite assigné Mme Anciaux pour obtenir notamment la restitution du dépôt de garantie; que la bailleuse a reconventionnellement sollicité le paiement des loyers de janvier à mars 1994 ;

Attendu que pour débouter Mme Anciaux de sa demande en paiement de loyers, l'arrêt retient que le 31 décembre 1993, M. Magnan a remis les clefs à M. Sage, huissier de justice, son mandataire, et a informé sa bailleuse, par lettre du 3 janvier 1994, de ce que celui-ci détenait les clefs ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, d'où il résultait l'absence de remise des clefs au bailleur ou au mandataire de celui-ci, a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> L'intérêt direct de cette décision concerne évidemment les rapports entre le bailleur et le locataire, celui-ci étant tenu de payer les loyers jusqu'à la libération effective, juridiquement parlant, des lieux. La remise des clefs à l'huissier qu'il avait mandaté pour l'établissement d'un état des lieux de sortie ne pouvait y suffire puisque les clefs doivent remises au bailleur ou à son mandataire.

> Cette décision intéresse le syndic, pour ce qui est de l'éventuelle responsabilité du " locataire" pendant la période litigieuse. On connaît bien les difficultés survenant à l'occasion du règlement des sinistres survenant dans une telle hypothèse. Il s'agit généralement de dégâts d'eau mais il peut s'agir aussi d'un incendie. Le traitement de ces sinistres exige une bonne connaissance des différentes "conventions" applicables mais également l'exploitation convenable des informations relatives à la situation juridique exacte de l'occupant.

> On peut évoquer encore la responsabilité de l'huissier qui n'a pas respecté son obligation de conseil. Des défaillances de même nature sont également constatées en cas de reprise des lieux judiciaire. Ce genre d'opération est fréquemment effectuée sans que les précautions pratiques les plus élémentaires soient prises.



752
aa

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR A L'ÉGARD DU LOCATAIRE
TROUBLES DE JOUISSANCE PAR ÉQUIPEMENT COMMUN (CHAUFFERIE)
RESPONSABILITÉ EXCLUSIVE DU SYNDICAT ART L 14



Le copropriétaire bailleur, assigné avec le syndicat par son locataire, victime de troubles causés par un équipement commun, est exonéré, n'ayant pas qualité pour remédier aux troubles de son propre chef.

Décision	CA VERSAILLES	24/10/1983	Infirmation
antérieure	TI BOULOGNE	05/05/1982	

Parties	SDC 17 RUE LE NOTRE / MERCIER & WEGNER
Publication	RL 84 47 GP 27/05/1984 note Souleau

Commentaire

> Le locataire Mercier, victime de troubles de jouissance causés par des bruits de chaufferie a assigné en responsabilité aussi bien son propriétaire Wegner que le syndicat (action directe). La Cour relève qu'en vertu de l'art L 14 la responsabilité du syndicat est directement engagée à l'égard des copropriétaires et des tiers. On assimile les locataires à des tiers. Elle juge opportun de régler le problème sur le seul fondement de l'obligation du syndicat envers le tiers locataire et le déboute de son action contre le bailleur.

> Pour ce faire elle fait valoir que le copropriétaire n'avait aucun moyen de remédier aux troubles constatés, les travaux ne pouvant être réalisés que par le seul syndicat. L'argument est, en l'espèce, péremptoire et la solution pratique satisfaisante.

> M. Souleau souligne que sa portée n'est pas absolue. Saisi de réclamations par son locataire, le bailleur dispose de moyens d'intervention pour inciter le syndicat à agir. Sa responsabilité peut être engagée s'il ne les emploie pas

> Un autre aspect du problème est l'incidence des clauses d'exonération de responsabilité pouvant figurer dans le bail. Elles ne sont pas toujours adaptées au régime de la location en copropriété et cette question doit être étudiée et faire l'objet de nouvelles dispositions et solutions.

> Rappelons enfin que si, en l'espèce, la qualité de tiers du locataire n'ai aucune incidence fâcheuse pour lui, elle n'est pas satisfaisante, sur les plans sociologique et juridique. Le locataire ne peut être considéré comme un étranger absolu à l'égard du syndicat et l'on ne peut continuer à lui maintenir cette qualité tout en reconnaissant l'existence de ces liens entre le syndicat et les locataires. Ce refus de prendre en compte la réalité ne peut aboutir qu'à des interventions réglementaires ou législatives qui excéderont les strictes nécessités de l'harmonie interne de



5758
a

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR A L'ÉGARD DU LOCATAIRE
TROUBLES DE JOUISSANCE DU FAIT DE TRAVAUX COMMUNS
RESPONSABILITÉ (NON) QUALITÉ DE TIERS DU SYNDICAT



Le copropriétaire bailleur n'est pas responsable à l'égard de son locataire du trouble de jouissance résultant de travaux effectués par le syndicat qui est un tiers.

Décision CA PARIS 8 D 21/09/1999 Infirmer

Parties DEROUX / JANI

Publication LOY COP juin 2000 133

Considérant, sur les demandes de la dame Jani, que le Tribunal a alloué à cette dernière la somme de 10.000 F pour le trouble de jouissance subi du fait des travaux de remise en état de la toiture de l'immeuble;

Mais considérant que le bail conclu le 9 février 1988 entre les parties stipule au titre des obligations de la locataire que celle ci devra laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble;

Considérant que cette stipulation est confirmée par l'article 7 e) de la loi du 6 juillet 1989 qui impose au locataire de laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble; qu'en outre l'article 1725 du Code civil dispose que le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur du trouble que des tiers apportent par voie de fait à sa jouissance; qu'en l'espèce les travaux ont été exécutés par la copropriété; qu'ainsi de par la loi la dame Jani ne peut prétendre à la réparation d'un quelconque préjudice résultant d'un trouble de jouissance causé par les travaux de réfection de la toiture de l'immeuble

Commentaire

> Si la solution est certainement satisfaisante dans la pratique, la motivation laisse apparaître le décalage qui subsiste entre la conception dominante de la location en copropriété et la réalité sociale et juridique. Le locataire n'a aucun lien de droit avec la copropriété. Il doit pourtant respecter les prescriptions du règlement de copropriété dont il peut occasionnellement se prévaloir et il est dans une large mesure tenu par les décisions des assemblées générales.

> Il s'agissait en l'espèce de la réfection de la toiture, et non de travaux d'amélioration. Le locataire doit sans aucun doute en subir les inconvénients normaux. Un trouble anormal ou excessif pourrait seul justifier l'allocation d'une indemnité. Sa nature et son origine détermineraient alors les modalités procédurales.

> L'action directe du locataire contre le syndicat est admise en vertu de l'article 1384 (Cass civ 2 01/04/1999), sur le fondement de la notion de trouble anormal, voire sur celui de l'article L 14 qui vise précisément la responsabilité du syndicat à l'égard des tiers. La confusion relative de la construction jurisprudentielle provient de l'incertitude fondamentale du statut du locataire dans la copropriété.



5813
aa

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
SUPERFICIE DU LOT (LOI CARREZ)
CONGÉ POUR VENDRE (LOCATION EN COPROPRIÉTÉ)
MENTION OBLIGATOIRE DE LA SUPERFICIE DU LOT (NON)



L'obligation de préciser la superficie du lot ne s'applique pas au congé pour vendre délivré par le propriétaire bailleur.

Décision CA PARIS 14/09/1999

Parties /
Publication RDI 2000 28 note Grosliere & Saint Alary

Commentaire

> Il est curieux que l'obligation de vérifier la superficie du bien vendu ait été réservée aux lots de copropriété par l'article L 46 (loi Carrez).

> Il est plus curieux encore que l'obligation d'en faire mention ne soit pas imposée au propriétaire bailleur délivrant un congé pour vendre. On peut bien entendu prétendre que le locataire connaît bien les lieux et qu'il a la faculté de procéder par lui même à une vérification. Il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'un élément déterminant de la consistance du lot.

> Dans le même sens, la jurisprudence admet, ce qui est encore plus étonnant, que le congé pour vendre peut être délivré avant établissement définitif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, lorsque l'opération s'insère dans la division en cours d'un immeuble.

>> Cette position jurisprudentielle a été reprise par une disposition de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui précise que l'obligation édictée par l'article L 46 ne s'applique pas au congé pour vendre.



6013
aa

LOCATION EN COPROPRIÉTÉ (HABITATION ET PROFESSIONNEL)
SUPERFICIE DU LOT (LOI CARREZ)
CONGÉ POUR VENDRE (LOCATION EN COPROPRIÉTÉ)
MENTION OBLIGATOIRE DE LA SUPERFICIE DU LOT (NON)



L'obligation de préciser la superficie du lot ne s'applique pas au congé pour vendre délivré par le propriétaire bailleur.

Décision CA PARIS 6 B 01/03/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> Il est curieux que l'obligation de vérifier la superficie du bien vendu ait été réservée aux lots de copropriété par l'article L 46 (loi Carrez).

> Il est plus curieux encore que l'obligation d'en faire mention ne soit pas imposée au propriétaire bailleur délivrant un congé pour vendre. La Cour d'appel de Paris a maintenu sa jurisprudence avec d'autant plus de facilité que la loi SRU du 13 décembre 2000 l'a confortée par une disposition précise. On peut bien entendu prétendre que le locataire connaît bien les lieux et qu'il a la faculté de procéder par lui-même à une vérification. Il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'un élément déterminant de la consistance du lot.

> Dans le même sens, la jurisprudence admet, ce qui est encore plus étonnant, que le congé pour vendre peut être délivré avant établissement définitif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, lorsque l'opération s'insère dans la division en cours d'un immeuble. Un tempérament a été toutefois apporté à cette position par l'arrêt du 23/11/2000 de la 6e chambre C précisant que l'offre de vente doit comporter l'indication des tantièmes de copropriété affectés au lot offert.



4249

*

LOT
ACTION EN NULLITÉ DE LOT
ABSENCE DE RÉSERVES SUR LA RÉGULARITÉ VALIDITÉ
PRESCRIPTION (NON) IMPRESCRIPTIBILITÉ ART L 43



Décision CA PARIS 23 21/09/1992

Parties SDC 27 RUE DE LA CHAPELLE / STE LEVI TOURNAY
Publication LOY COP DEC 92

Commentaire

Solution incontestable. Le lot dépourvu de partie privative n'a aucune existence. Cette inexistence peut donc être constatée à tout moment.



2715

*

LOT
AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
RÉFÉRENCE AU SEUL LOT



Décision CASS CIV 3 30/05/1972

Parties SDC BD DUBOUCHAGE / VIAL
Publication RL 73 222 SOMM NOTE VIATTE JCP 73 17322

Il ne peut être tenu compte, selon la Cour, des considérations de personnes pour apprécier l'opportunité d'une amélioration. C'est en considération du lot que la décision doit être prise.

Commentaire

Il est bien certain que l'appréciation doit être faite en considération du lot et non de ses occupants. On comprend ainsi pourquoi une partie de la doctrine qualifie d'obligations réelles celles résultant du règlement de copropriété. Le lot est le pivot du statut de la copropriété.



2716
aaa

LOT
CONSISTANCE DU LOT
DESTINATION DÉFINIE PAR LE RC (HABITATION)
UTILISATION COMMERCIALE ANTÉRIEURE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 27/03/1979 Rejet

Parties SDC 4 RUE DE L'EGLISE / SCI 4 RUE DE L'EGLISE
Publication ADM OCT 79 NOTE GUILLOT IRC 81 132

que la Cour d'appel déclare ... bon droit qu'en achetant la totalité des lots 10 ... 14 tels qu'ils étaient décrits dans leur consistance et leur usage par le règlement de copropriété en son état de division, sans faire aucune réserve, les epx G. ont adhéré aux clauses de ce règlement .. qui précisent que seuls les lots 10 et 15 pourront être utilisés ... usage commercial ...

Commentaire

Toute acquisition d'un lot s'accompagne d'une adhésion formelle au règlement de copropriété. Elle n'est pas toujours éclairée ! Les époux G. exerçaient une activité commerciale en qualité de locataires des lots litigieux dont certains furent affectés, lors de la division de l'immeuble à usage d'habitation et rachetés par les infortunés locataires.



LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
DÉTERMINATION PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision CASS CIV 3 27/06/1972

Parties /
Publication JCP 72 II 17226 DS 73 26

Commentaire



LOT
DÉFAUT DE PARTIE PRIVATIVE
SIMPLE AFFECTATION DE MILLIÈMES
NULLITÉ



Décision CASS CIV 3 19/01/1977

Parties STE JULES BARLET / MERCIER

Publication GP 77 1 SOMM 93 RTDC 77 436 NOTE GIVERDON

Commentaire



5276
**

LOT
DÉFAUT DE QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES
INEXISTENCE DU LOT
LOCAL PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 09/11/1994

Parties SDC 34 RUE DE PONTHEIU / MENGS
Publication RDI 95 164

Commentaire



3205

LOT
DROIT D'AFFICHAGE (NON)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (OUI)
RÉSERVE OPPOSABLE AUX COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 A 22/12/1981

Parties SDC 27 RUE REMY DUMONCEL / DE SANTIS
Publication RL 82 206 GP 82 1 114 NOTE MORAND
D 82 IR 285 NOTE GIVERDON

* Les parties étaient d'accord pour rejeter la qualification de lot fi* gurant dans le règlement mais la Cour retient la validité de la con-* vention de réserve d'affichage, reconnue claire et précise, et comme*telle opposable aux copropriétaires.

Commentaire

M. Viatte estime qu'une telle convention pourrait être qualifiée de réserve d'usufruit.



4627

*

LOT
DROIT D'AFFICHAGE (NON)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)
DROIT D'USAGE DES PARTIES COMMUNES (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/11/1985
antérieure CA PARIS 23 A 05/03/1984

Parties SDC 58 RUE DES ORTEAUX / DE SANTIS
Publication D 86 575 NOTE GIVERDON ADM MARS 86 NOTE GUILLOT
GP 86 1 PAN 23

qu'après avoir retenu [...] que le droit d'affichage réservé par une clause du règlement de copropriété ... M. ne lui conférait pas un droit de propriété sur une partie privative de l'immeuble mais seulement un droit d'usage des parties communes, l'arrêt en a exactement déduit, par ces seuls motifs la nullité de cette clause.

Commentaire

Le droit d'affichage est un droit personnel et non un droit réel. Il ne peut être constitué en lot comme le prévoyait la clause, faute de comporter une partie privative. Sur la qualité de droit accessoire aux parties communes voir contra CA Paris 23 A 22/12/81 F 3267).



5282

**

LOT
DROIT D'AFFICHAGE (NON)
DROIT D'USAGE ET DE JOUISSANCE
USUCAPION ABRÉGÉE (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS

05/10/1994

14/04/1992

Parties

Publication

SDC 116 AV LEDRU ROLLIN / SCI UNION FONCIERE DE PARIS

LOY COP JANV 95

Commentaire



4248
*

LOT
DROIT D'USAGE D'UNE TERRASSE
ABSENCE DE PARTIE PRIVATIVE
INEXISTENCE DU LOT



Décision CA PARIS 23 21/09/1992

Parties SDC 27 RUE DE LA CHAPELLE / STE LEVI TOURNAY
Publication LOY COP DEC 92

Commentaire

Solution incontestable. Le lot dépourvu de partie privative n'a aucune existence. Cette inexistence peut donc être constatée à tout moment.



2951
aa

LOT
DROIT DE JOUISSANCE PRIVATIVE ATTACHE A UN LOT
INCESSIBILITÉ AU PROFIT D'UN AUTRE LOT
IMPOSSIBILITÉ DE TRANSFERT D'UN DROIT ACCESSOIRE



On ne peut déroger par une convention particulière aux dispositions du règlement de copropriété affectant à un lot déterminé la jouissance privative d'une partie commune (jardin).

Décision CASS CIV 3 04/01/1990
antérieure CA PARIS 11/01/1988

Parties SALIK / WHITE

Publication RL 90 221

ADM OCT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

> Dans un règlement de copropriété, un jardin, partie commune, est affecté à la desserte des lots 9 et 10, et en jouissance privative au propriétaire du lot 10, sous la forme d'une servitude particulière. M Zion, propriétaire de ces deux lots, vend le lot 10 à M. White qui déclare renoncer au droit de jouissance privatif au profit du lot 9. Le lot 9 est ensuite vendu à Mme Salik, qui a assigné les consorts White pour leur faire interdire la jouissance du jardin.

> La Cour d'appel, approuvée par la Cour de Cassation, a jugé qu'on ne peut déroger par des conventions particulières aux dispositions du règlement de copropriété qui affectaient au lot 10 le droit de jouissance privative du jardin.

> Il aurait donc été nécessaire d'effectuer cette opération par le biais d'une décision d'assemblée générale, ce qui était nécessaire au moins pour la modification de l'état descriptif de division.

> Accessoirement le droit de passage de Mme Salik par le jardin à jouissance privative est confirmé.



4102

*

LOT
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (CONSTRUCTION)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)
DROIT DE SUPERFICIE SUR PARTIE DU TERRAIN COMMUN



Décision CA PARIS 2 A 17/01/1990

Parties SDC 26 RUE ALBERT / ASSOCIATION DIOCESAINE
Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire

Solution incontestable dans la mesure où le droit de construire est inclus dans un lot privatif. Il ne peut donc s'agir d'un droit accessoire aux parties communes, qui pourrait être exercé ou cédé par l'indivision des copropriétaires, et en vertu d'une décision de l'assemblée investie par le statut de l'administration de ce droit indivis.



4973

**

LOT
EMPLACEMENT DE PARKING NATURE JURIDIQUE
PARTIE PRIVATIVE (NON)
DROIT DE JOUISSANCE SUR PARTIE COMMUNE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	30/09/1993
antérieure	TGI NANTERRE URG.	23/01/1990

Parties GONTHIER / LUCAS

Publication ADM MAI 94 55

Commentaire



1702

LOT
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE COUR AVEC TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE (NON)
PARTIE COMMUNE AVEC DROIT DE JOUISSANCE



Décision

CA PARIS 25 B

08/12/1988

Parties

/

Publication

RDI 89 2 243

DPGI BULL 148 36

Commentaire



6355
aaaa

COPRO

LOT

NATURE JURIDIQUE

IMMEUBLE DISTINCT (OUI)

DROIT DU COPROPRIÉTAIRE ANALOGUE AU DROIT DE PROPRIÉTÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 1

21/11/1955

Parties

/

Publication

JCP 1955 II 9004

GP 1956 1 52

Commentaire



3622

LOT
RÉUNION DE LOTS
ABSENCE DE GÊNE POUR LES AUTRES COPROPRIÉTAIRES
POSSIBILITÉ (OUI) * LIBERTÉ DU DROIT DE JOUISSANCE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/10/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1	24/10/1988

Parties	SDC 18 RUE BORGHESE / BIHN	
Publication	ADM JANV 91 72 D 92 SOMM 132 NOTE LAFOND (*)	RL 91 287 SOMM

Commentaire



3625

LOT
RÉUNION DE LOTS



Décision	CASS CIV 3	17/04/1991
antérieure	CA PARIS 11	15/03/1989

Parties	SDC BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER
Publication	LOY COP JUIN 91

Commentaire



LOT (DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ DU)
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
SOLIDARITÉ NU PROPRIÉTAIRE/BÉNÉFICIAIRE (RC)
SUBROGATION OPPOSABILITÉ DES EXCEPTIONS (ART 1216)



Décision CA PARIS 14/04/1980

Parties CHAMARD / CASADESUS
Publication D 80 IR 451 NOTE GIVERDON

Commentaire



1609

LOT (DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ DU)
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
MANDATAIRE COMMUN DÉSIGNATION (OUI)
INTERVENTION NÉCESSAIRE D'UN HUISSIER (OUI)



Décision CA PARIS 14/04/1980

Parties CHAMARD / CASADESUS

Publication D 80 IR 451 NOTE GIVERDON

Commentaire



3612

LOT (DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ DU)
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
OBLIGATION DE NOTIFIER LE DÉCÈS DU BÉNÉFICIAIRE
DÉCISIONS D'ASSEMBLÉE OPPOSABLES A L'ACQUÉREUR



Décision

CA PARIS

19/04/1989

Parties

/

Publication

D 89 IR 174

Commentaire



5073

LOT (DÉMEMBREMENT DE LA PROPRIÉTÉ DU)
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
MANDATAIRE COMMUN NON DÉSIGNÉ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
BÉNÉFICIAIRE NON CONVOQUE * INOPPOSABILITÉ



Décision CA PARIS 23 14/01/1994

Parties SDC 49 AV VICTOR HUGO / GALITZINE
Publication LOY COP MAI 94

Commentaire

Solution incontestable. Les décisions des assemblées, notamment sur le plan financier, sont inopposables au titulaire du droit d'usage et d'habitation non représenté par un mandataire commun et non convoqué aux assemblées. Le recouvrement des charges à son encontre est donc irrecevable.



3817

**

LOT (RÉUNION DE LOTS)
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
AUTORISATION DE RÉUNION DE LOTS MITOYENS
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 19/11/1987

postérieure CASS CIV 3 (Cass) 06/12/1989

Parties SDC 81 AV DE VILLIERS / EHRMANN

Publication Inédit

La décision porte atteinte au standing des autres appartements. Il s'agissait de la réunion de chambres de bonnes en vue de la création d'un nouvel appartement.

Commentaire



3818

*

LOT (RÉUNION DE LOTS)
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
AUTORISATION DE RÉUNION DE LOTS MITOYENS
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/12/1989
antérieure	CA PARIS 23 B	19/11/1987

Parties	SDC 81 AV DE VILLIERS / EHRMANN
Publication	LOY COP FEV 90

La Cour de Cassation fait valoir que la destination de l'immeuble est déterminée par les actes au rang desquels il faut faire figurer les décisions de l'assemblée générale

Commentaire

Appréciation inexacte. Seuls les actes ayant recueilli le consentement unanime des copropriétaires peuvent déterminer la destination de l'immeuble et certainement pas une décision majoritaire elle-même soumise à la censure du critère de destination.



3066
aa

LOT TRANSITOIRE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE (NON)
LOT A CONSTRUIRE



Décision	CA NIMES	26/03/1980	
postérieure	CASS CIV 3	12/01/1982	Rejet
Parties	SDC RESIDENCE PORT ROYAL / SCI ETANG DE L'OR		
Publication	ANN LOY FEV 82 240 JCP 80 IV 395		D 81 IR 211 NOTE GIVERDON

Commentaire



LOT TRANSITOIRE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE (NON)
LOT A CONSTRUIRE



Décision CASS CIV 3 12/01/1982
antérieure CA NIMES 26/03/1980

Parties SDC RESIDENCE PORT ROYAL / SCI ETANG DE L'OR
Publication ADM JUIL 82 D 82 IR 285 NOTE GIVERDON
IRC MARS 82 51 NOTE BARADUC BULL CNEIL NOV 82 NOTE SIZAIRE

la Cour d'appel a pu déduire que les tantièmes représentant le terrain non encore construit devaient être partagés entre tous les copropriétaires et que la SCI n'avait qu'un droit de vote limité au nombre de millièmes des parties communes afférents aux lots construits et non encore revendus par elle .

Commentaire

Le R. C stipulait a) la totalité du sol est partie commune b) le lot 4 est constitué par le solde du terrain non compris dans les 3 autres, et le droit d'utiliser celui-ci. La CA avait estimé que la présomption de communauté du terrain devait prévaloir, la SCI ne disposant que d'un droit de construire sur la partie résiduelle.



4856

**

LOT TRANSITOIRE
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE (OUI)
LOT TERRAIN A CONSTRUIRE



Décision CA PARIS 23 22/10/1993

Parties SDC CENTRE PARIS NORD / SCI CENTRE PARIS NORD
Publication ADM MAI 94 NOTE LAFOND LOY COP JANV 93

Commentaire



2142

*

LOT TRANSITOIRE
AUGMENTATION DU NOMBRE DES LOTS A CONSTRUIRE
MODIFICATION DU VOLUME A CONSTRUIRE (NON)
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (APPLICATION ART L 35)



Décision TGI LYON 1 21/01/1970

Parties SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / LAVOCAT
Publication GP 70 1 167 NOTE MORAND RL 70 299 SOMM
JAL NOT 70 692 NOTE VIATTE

qu'il n'en demeure pas moins qu'il y aura dans les termes mêmes de l'art L 35 création de nouveaux locaux ... usage privatif par recons - truction intérieure du bâtiment, création qui exigeait l'unanimité des copropriétaires .
* Le tribunal retient également le changement de standing de l'immeuble.

Commentaire

L'argument tiré de l'art L 35 paraît douteux. Celui tiré de la modification du standing envisagé par les premiers acquéreurs paraît plus valable et conforme à notre notion d'intuitu insulae. Le but de l'opération était de faciliter la vente de la 2e tranche, but étranger aux intérêts collectifs des copropriétaires.



2404

*

LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 03/05/1990
antérieure CA AIX 4 19/04/1988

Parties REVEILLE / SCI FONS COUVERTE
Publication LOY COP JUIL 90 IRC NOV 90 NOTE CAPOULADE
GP 90 2 PAN 152 ADM NOV 90 NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi, alors qu'en conséquence des premières ventes la propriété du groupe d'immeubles était répartie entre plusieurs personnes et que l'application du statut de la copropriété entraînait l'obligation de participer aux charges suivant les distinctions de la loi, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

Jurisprudence maintenant constante. Le promoteur doit participer aux charges de conservation mais non à celles des équipements ou services ne présentant pour ses lots non construits aucune utilité.



3235

**

LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision	CASS CIV 3	13/05/1987
antérieure	CA LYON	03/07/1985
postérieure	CA CHAMBERY	02/05/1989
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	JCP 87 N II 271 NOTE ATIAS	JOUR NOT 88 569
	GP 87 2 PAN 201	

ne donne pas une base légale [...] la Cour d'appel qui condamne une SCI qui a construit un ensemble immobilier à l'exception d'un bâtiment dont seuls les terrassements ont été commencés à supporter les charges de la copropriété en proportion du nombre de 1/10000 attachés à son lot sans rechercher la nature des charges réclamées .

Commentaire



3239

*

LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CA TOULOUSE 18/01/1988

Parties STE RANGUEIL IMMOBILIER / SALVAGNAC
Publication GP 88 2 SOMM 369 RL 88 436 SOMM

il n'est pas nécessaire qu'un lot soit bâti pour que le statut de la copropriété soit applicable dès lors que les premiers lots ont déjà été construits et que les autres lots sont en attente de recevoir des constructions .

Commentaire



3670
aaa

LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/11/1991
antérieure CA CHAMBERY (Aud sol) 02/05/1989

Parties SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO
Publication IRC 92 48 NOTE CAPOULADE D 92 277 NOTE TOMASIN (*)
GP 92 2 SOMM 15 NOTE SOULEAU JCP 92 II 161

retenant à bon droit que les lots dits transitoires ne sont pas assujettis à un régime particulier, en a exactement déduit, sans dénaturer le règlement de copropriété, que la SCI était copropriétaire au sens de la loi du 10 Juillet 1965

Commentaire

Décision très importante, juridiquement et économiquement. L'argument tenant à l'inexistence de parties privatives est écarté, de même que celui tiré de la nature simplement mobilière du droit de construire. Rappelons, dans un domaine voisin, que la notion de lot-volume est admise de nos jours.



3954

LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION (NON)

Décision	TGI LYON	06/05/1983
postérieure	CA LYON	03/07/1985
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	Inédit	

le promoteur titulaire d'un lot transitoire correspondant aux tranches non réalisées du programme n'est pas concerné par le statut légal de la copropriété et doit être affranchi de la contribution aux charges conformément aux dispositions de la loi du 10/07/65

Commentaire



LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION (OUI)



Décision	CA LYON	03/07/1985
antérieure	TGI LYON	06/05/1983
postérieure	CASS CIV 3	13/05/1987
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	Inédit	

Commentaire



3957
aaa

LOT TRANSITOIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CONTRIBUTION (OUI)
OBLIGATION DE DISTINGUER LA NATURE DES CHARGES



Décision	CA CHAMBERY	02/05/1989
antérieure	CASS CIV 3	13/05/1987
postérieure	CASS CIV 3	14/11/1991
Parties	SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO	
Publication	Inédit	

Commentaire

Cette décision, rendue sur renvoi de la Cour de Cassation, a été l'objet d'un nouveau pourvoi.



LOT TRANSITOIRE
NATURE JURIDIQUE (LOT TERRAIN A CONSTRUIRE)
DROIT PERSONNEL DE CONSTRUCTION (NON)
LOT DE COPROPRIÉTÉ (OUI) SAISSABLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/11/1989
antérieure CA TOULOUSE AUD SOL 07/09/1987

Parties MASSIAUX / STE BIHL
Publication LOY COP JANV 90 IRC 90 112 NOTE CAPOULADE
ADM JUIN 90 NOTE GUILLOT D 90 216 NOTE CAPOULADE

retenant que chacun des lots [...] comprenait [...] le droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions [...] ainsi qu'une quote part de la propriété du sol et des parties communes, la Cour d'appel a exactement décidé [...] que le lot privatif du débiteur constituait un immeuble par nature ...

Commentaire

Le débiteur plaidait que le lot transitoire n'était qu'un droit personnel de construire, ne pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière et encore que le sol étant indivis entre tous les copropriétaires, ne pouvait faire l'objet d'une saisie contre lui seul. Le droit de construire n'est pas ici un droit de superficie.



4747

**

LOT TRANSITOIRE
NATURE JURIDIQUE (LOT TERRAIN A CONSTRUIRE)
ABSENCE DE PARTIE PRIVATIVE
LOT DE COPROPRIÉTÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23	04/01/1993
antérieure	TGI CRETEIL 3	03/06/1991

Parties	SDC 88 AV AUBERT / SPITZ	
Publication		ADM 93 50

Commentaire



3234

LOT TRANSITOIRE
RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR
PRÉJUDICE SUBI PAR LES COPROPRIÉTAIRES INSTALLES
DÉFAUT D'ENTRETIEN DU TERRAIN



Décision CASS CIV 3 13/05/1987
antérieure CA LYON 03/07/1985

Parties SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO
Publication JCP 87 N II 271 NOTE ATIAS J NOT 88 569
GP 87 2 PAN 201

Commentaire



2079

LOT TRANSITOIRE
SAISIE IMMOBILIÈRE DU LOT TRANSITOIRE POSSIBILITÉ
DROIT PERSONNEL DE CONSTRUCTION (NON)
LOT DE COPROPRIÉTÉ (OUI) SAISSABLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/11/1989
antérieure CA TOULOUSE AUD SOL 07/09/1987

Parties MASSIAUX / STE BIHL
Publication LOY COP JANV 90

retenant que chacun des lots [...] comprenait [...] le droit exclusif d'utiliser une surface déterminée du sol pour y édifier des constructions [...] ainsi qu'une quote part de la propriété du sol et des parties communes, la Cour d'appel a exactement décidé [...] que le lot privatif du débiteur constituait un immeuble par nature ...

Commentaire

Le débiteur plaidait que le lot transitoire n'était qu'un droit personnel de construire, ne pouvant faire l'objet d'une saisie immobilière et encore que le sol étant indivis entre tous les copropriétaires, ne pouvait faire l'objet d'une saisie contre lui seul.



6210
aaa

LOTISSEMENT
CAHIER DES CHARGES APPROBATION PRÉFECTORALE
CLAUDE DE DESTINATION DU LOT A USAGE DE CONSTRUCTION INDIVIDUELLE
CARACTÈRE DE RÈGLE D'URBANISME PRESCRIPTION DECENNALE ART L 315-2-1 C



La clause d'un cahier des charges approuvé par le préfet, déterminant la constructibilité du lot (maison individuelle) est une règle d'urbanisme et impose la contestation préalable du permis de construire

Décision	CASS CIV 1	13/10/1992	Cassation
antérieure	CA AIX	11/06/1991	

Parties SCI VILLA BEAURIVAGE / FAULCON

Publication

Commentaire

> La question fait débat : la clause d'un cahier des charges déterminant, par exemple, la constructibilité du lot, est elle une simple règle contractuelle de droit privé ou, au contraire, revêt-elle l'autorité d'une règle d'urbanisme du fait de l'approbation du cahier des charges par l'administration préfectorale. La Cour d'appel avait adopté la première solution et la contestation de la construction d'un immeuble sur un lot destiné à celle d'une maison individuelle relevait donc de la juridiction judiciaire.

> La Cour de cassation a sanctionné cette interprétation. Les prescriptions du cahier des charges présentent un caractère réglementaire du fait de leur approbation par l'administration et le juge administratif est seul compétent pour juger la contestation qui s'entend en premier lieu de la légalité du permis de construire.

> Cette décision a des conséquences pratiques importantes car les règles d'urbanisme du cahier des charges prescrivent par dix ans (art. L 315-2-1 du Code de l'urbanisme) si leur maintien n'a pas été sollicité par les colotis. Il convient alors d'appliquer le POS.

> D'après les spécialistes la sauvegarde des règles d'urbanisme a été assurée dans les lotissements anciens du sud-est de la France mais négligée dans les lotissements plus récents. Il en résulte de nombreuses déceptions pour les investisseurs qui ne connaissaient pas cette particularité.



849

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ACHAT D'UN MICRO ORDINATEUR
MAJORITÉ ART 24



Décision	CA VERSAILLES 1 1	06/07/1987
antérieure	TGI NANTERRE	19/12/1985
postérieure	CASS CIV 3	05/07/1989
Parties	SDC HAMEAU DES CHEVRINS / BIGOUIN	
Publication	RL 88 33	

Commentaire

4946

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DÉCISION (AG) DEMANDANT L'HOMOLOGATION DU RAPPORT
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 01/06/1993

Parties SDC 57 AV GEORGES MANDEL / CHAMBAUDOIN
Publication RDI 93 540

si une nouvelle répartition de ces charges est imposée aux copropriétaires, ce n'est, en aucune manière, par l'effet de la délibération litigieuse mais parce qu'il en a été décidé ainsi par un jugement passé en force de chose jugée qui, par des motifs propres, ne faisant aucunement référence ... la délibération litigieuse, a homologué le rapport ...

Commentaire

L'assemblée avait décidé de ne pas interjeter appel du jugement homologuant, conformément à la demande du syndicat, le rapport d'expertise. Un copropriétaire avait contesté la décision demandant l'homologation du rapport.



3258

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AFFECTATION DE PARTIE COMMUNE A USAGE PRIVATIF
MAJORITÉ 2/3 SUFFISANTE ALIÉNATION (NON)



Décision CA PARIS 23 B 15/03/1989

Parties SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER
Publication LOY COP MAI 89 RDI 89 3 396

Il s'agissait d'une autorisation donnée par l'assemblée au profit d'un copropriétaire, d'avancer sa porte palière en intégrant ... son logement un wc. La Cour d'appel estime qu'il s'agit d'une simple concession de jouissance. Il peut donc y être mis fin ... tout moment.

Commentaire

Solution apparemment conforme à la simplicité des relations syndicales et au bon sens. Ce n'est évidemment qu'une apparence. Qu'advient-il lorsqu'on demandera au copropriétaire intéressé, ou mieux à son acquéreur ultérieur de restituer la surface litigieuse ?



2734

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AFFECTATION PRIVILÉGIÉE D'UNE PARTIE COMMUNE (PARKINGS)
MAJORITÉ ART 26



Décision

CA LYON 1

05/02/1978

Parties REGIE MOUTON / STE GESTION BOURGUIGNON
Publication RL 80 161 SOMM JCP 80 IV 397

Commentaire



1418

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AFFOUILLEMENT POUR CRÉATION DE LOCAUX PRIVATIFS
MAJORITÉ ART 26 RATIFICATION



Décision

CASS CIV 3

20/06/1973

Parties VERGNES / SURUN

Publication RL 73 561
JCP 73 II 17504

D 73 SOMM 143

que les travaux d'affouillement auxquels s'est livrée la sté D sous LEsol du lot 1 ont consisté ... creuser le sol pour créer de nouvelles salles; [...] que l'art L 26c exigeant pour la validité des décisions quiont pour objet des travaux comportant une addition ... l'immeuble la ma-jorité [des 3/4], l'arr^t se trouve justifié ...

Commentaire



4466

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
COMPATIBILITÉ AVEC DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3	10/02/1993
CA PARIS 23 B	15/06/1990

Parties

SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER

Publication

RL 93 248

RDI 93 262

Commentaire



4561
**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
ATTEINTE A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)
UNANIMITÉ (NON)



Décision

TGI RENNES

07/01/1980

Parties /

Publication

ADM OCT 80

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (BUANDERIE)



Décision

CASS CIV 3

02/05/1978

Parties /

Publication

ADM FEV 79

Commentaire



4171

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (LOGE)
SERVICE RÉGULIÈREMENT SUPPRIME
ART 26 (OUI) UNANIMITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

03/04/1992

Parties

SDC 7 RUE FELIX ZIEM / MICHEL

Publication

ADM OCT 92 SOMM

LOY COP JUIL 92

RDI 92 369

Commentaire

Rappelons, sur le plan pratique, que, pour être votée à la majorité de l'art 26 la vente d'une loge doit être précédée d'une décision unanime ou majoritaire non contestée de suppression du service de gardiennage.



4361

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (PARTIE DE PALIER)
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision

CA PARIS 19 B

09/10/1992

antérieure

TGI PARIS 8

26/06/1991

Parties

SDC 2 AV D'IENTA / SCI LES JARDINS DE CHAILLOT

Publication

D 93 IR 38

ADM JUIN 93 SOMM 43

Commentaire



2145

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ALIÉNATION DU DROIT DE SURÉLÉVATION
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/02/1973
antérieure CA AIX 18/05/1971

Parties SDC RESIDENCE PONT DE BRUSC / LEROY
Publication RL 73 283 NOTE VIATTE GP 73 1 283

que d'autre part, l'unanimité n'est exigée aux termes de l'art L 35-1 que si la surélévation ou la construction doit être réalisée par lesyndicat, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire



2730

*

**MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
APPROBATION D'UNE TRANSACTION
MAJORITÉ ART 24 (OUI)****Décision** TGI MARSEILLE 18/01/1979

Parties SDC 26 BD MICHELET / TOUATI

Publication ADM AOÛT 79

Sur une action engagée par le syndicat ... l'encontre d'un copropriétaire auteur de troubles de jouissance, celui-ci propose l'abandon de toute procédure contre l'engagement de vendre son lot sous délai fixé. Cette proposition est acceptée par l'assemblée. C'est bien une transaction dont l'acceptation exige la majorité simple.

Commentaire

D'un côté le parallélisme entre la décision d'engager la procédure et celle d'accepter la transaction commande d'approuver la solution. En revanche les droits primordiaux des victimes les plus directes des troubles de jouissance peuvent être lésés.



5242

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (TRANSFORMATION EN)
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (ART 5 LOI 21 JUIN 1865)

**Décision**

CASS CIV 3

08/02/1995

antérieure

CA NIMES

05/05/1992

Parties

SDC RESIDENCE LAC DE CARCES / SMET

Publication

RL 95 274 NOTE BOUYEURE

ADM NOV 95 SOMM NOTE BOUYEURE

LOY COP JUIN 95

Commentaire

Les majoritaires syndicaux constituent un ensemble unanime au sein de l'association créée. La question est de savoir si il peut y avoir coe-xistence entre cette A.S. L et le syndicat qui subsisterait. L'A.S. L ne peut en tout cas se substituer intégralement au syndicat.



54

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'EMPIÈTEMENT SUR PARTIE COMMUNE
UNANIMITÉ



Décision TGI PARIS 8 21/03/1980

Parties GRADIT / STE CHAUSSURES ANDRE
Publication Inédit

Commentaire



3238

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
MAJORITÉ ART 24



Décision

CASS CIV 3

22/07/1987

Parties SDC LE DOMER / BRODAZ

Publication RL 87 450 SOMM

Commentaire



3813
*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
MAJORITÉ ART 24



Décision

TGI PARIS

04/06/1976

Parties

/

Publication

D 76 IR 308

Commentaire



3814

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
MAJORITÉ ART 24



Décision

CA PARIS 23

27/05/1983

Parties

SDC 20 RUE DE BELLEVILLE / SCI MARLENE

Publication

RL 83 379 SOMM

ADM JUIL 84

Commentaire



3815

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ESTER
MAJORITÉ ART 24



Décision

CASS CIV 3

22/07/1987

Parties SDC LE DOMER / BRODAZ

Publication RL 87 450 SOMM

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
AUTORISATION D'ÉTALAGE SUR PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 09/07/1986
antérieure CA BORDEAUX 28/03/1985

Parties SDC CENTRE COMM BORDEAUX SUD / COZON
Publication ADM DEC 86 NOTE GUILLOT GP 87 1 SOMM 51

Commentaire



3213

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
BOITES A LETTRES (INSTALLATION DE)
MAJORITÉ ART 26 (OUI) UNANIMITÉ (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	12/07/1982
antérieure	TGI NANTERRE	02/02/1981
postérieure	CASS CIV 3	10/05/1984
Parties	SDC 57 RUE DE SEVRES / FROMENTEAU	
Publication	RL 83 377 SOMM	

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
BOITES A LETTRES (INSTALLATION DE)
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/05/1984	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES 1	12/07/1982	
Parties	SDC 57 RUE DE SEVRES / FROMENTEAU		
Publication	ADM JANV 85 NOTE GUILLOT	GP 84 2 PAN 281	

Commentaire



2532

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN LOT
MAJORITÉ ART 26 c



Décision

CASS CIV 3

27/11/1973

Parties ROMANELLO / BOTTO

Publication GP 74 1 SOMM 15

Commentaire



4136

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN LOT
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 27/11/1991
antérieure CA PARIS 23 B 17/11/1989

Parties SDC 9 RUE VESALE / SCI PARIS VESALE
Publication AJPI 92 278 GP 92 I PAN 59
ADM OCT 92 SOMM NOTE GUILLOT IRC 92 315 NOTE SIZAIRE

que l'art L 26 ne dispose pas qu'un vote ... l'unanimité soit nécessaire pour modifier la destination des parties privatives...mais qu'il interdit seulement ... l'assemblée générale d'imposer une telle modification... quelque majorité que ce soit ...";Solution apparemment contraire ... celle de l'arrê t du 02/10/79 (183).En"réalité la Cour de Cassation estime qu'il n'y a pas modification de la

Commentaire

destination mais simple changement d'affectation commerciale. Dans cet esprit on peut même se demander si une autorisation était nécessaire. La Cour censure en fait la rédaction de l'arrêt d'appel.33711



981
*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CLASSEMENT MONUMENT HISTORIQUE
UNANIMITÉ



Décision TGI AIX 05/11/1981

Parties SDC 13 RUE ROUX ALPHERAN / VINCIGUERRA
Publication RL 82 541

Le classement implique la constitution d'une servitude gratuite qui é-xige l'unanimité des copropriétaires.

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CLASSEMENT MONUMENT HISTORIQUE
UNANIMITÉ



Décision TGI AIX 05/11/1981

Parties SDC 13 RUE ROUX ALPHERAN / VINCIGUERRA
Publication RL 82 541

Commentaire



4982

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
COMPTAGE * INSTALLATION DE COMPTEURS D'EAU
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES (OUI)
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision	CA PARIS 23 A	13/10/1993
antérieure	TGI MELUN	07/04/1992

Parties	SDC RESIDENCE CAGNES CAMARGUE / DAVANNE
Publication	ADM JANV 94 NOTE DUNES

Commentaire

L'installation d'un comptage d'eau, qui conforte l'exactitude de la répartition des charges, ne peut être assimilée à une mesure d'économie d'énergie au sens de l'art 25. Mais c'est à tort que la Cour l'assimile à une modification de la répartition portant grief. La répartition en fonction des tantièmes n'est ici qu'un pis aller.



3231

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE (COULOIR)
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 18/07/1986
antérieure CA PARIS 01/10/1984

Parties SDC 14 RUE MONTESSUY / GENEAU
Publication ADM DEC 86 NOTE GUILLOT GP 86 2 PAN 202

que l'arr[^]t a légalement justifié sa décision en retenant exactement que selon l'art L 26 une modification du règlement de copropriété, en ce qu'il concerne la jouissance et l'usage d'une partie commune, peut être adopté ... la majorité des 3/4 [...] dès lors que la conservation de cette partie commune n'est pas nécessaire au respect de la destination

Commentaire

Si la décision de concession de jouissance, qui peut être temporaire, est assimilée à une modification du règlement de copropriété, elle doit être publiée pour demeurer opposable à d'éventuels nouveaux acquéreurs



2686

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE/PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 03/10/1978

Parties SDC CENTRE COMM SUPERMONDE / SCI PARIS CAEN
Publication RL 79 44 GP 79 1 SOMM 29

La Cour d'Appel avait retenu que la concession ne concernait qu'une partie minime d'une très grande surface de stationnement.

Commentaire



4924

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE/PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ ART 26



Décision

CA PARIS 23

07/05/1993

Parties

SDC 15 QUAI DE BOURBON / AXEL

Publication

ADM FEV 94 66

LOY COP AOUT 93

Commentaire



5371

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE/PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ ART 26 (OUI)
CONCESSION POUR 1 FRANC * LIBÉRALITÉ INOPÉRANTE



Décision TGI PARIS 8 17/05/1994

Parties SDC 167 RUE DE VAUGIRARD / GASSMANN

Publication ADM NOV 95 SOMM NOTE BOUYEURE

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE
MAJORITÉ ART 26



Décision TGI MARSEILLE 23/09/1980

Parties /
Publication ANN LOY FEV 82

Commentaire



3236

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRAT D'ENTRETIEN DE ROBINETS PRIVATIFS
UNANIMITÉ



Décision CA VERSAILLES 1 1 01/06/1987

Parties SDC RESIDENCE ANTONY CHATENAY / JANOT
Publication ANN LOY 88 787
GP 88 1 SOMM 102

Commentaire

La solution est évidente juridiquement. Le souci d'une bonne gestion nese trouve pas toujours en harmonie avec les principes du droit.



251
aa

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRÉATION D'UNE RAMPE D'ESCALIER
MAJORITÉ ART 24

COPRO



Décision

CASS CIV

02/12/1964

Parties /

Publication

Commentaire



1670

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRÉATION DE SERVITUDE DE PASSAGE SUR TERRAIN DU SYNDICAT
UNANIMITÉ



Décision CA PARIS 07/11/1977
antérieure TGI PARIS 8 21/04/1977

Parties SDC 189 AV DU MAINE / SCI VILLA COEUR DE VEY
Publication AJPI 78 814 NOTE BOUYEURE (*) RL 79 107

que cette grave atteinte ... la destination originelle de l'immeuble et... ses caractéristiques propres, contractuellement fixées par le règlement de copropriété ne peut être autorisée par un vote, même ... majorité renforcée mais par un vote unanime des copropriétaires puisqu'en l'espèce il s'agit de décider une véritable aliénation définitive de parties communes

Commentaire

Le promoteur de la construction voisine s'était rendu acquéreur du lot commercial au travers duquel le passage aurait été réalisé. La Cour retient à juste titre le caractère anormal de l'opération et la gêne qui aurait résulté pour les autres copropriétaires de cette constitution de servitude.



3157
**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRÉATION DE SERVITUDE DE PASSAGE SUR TERRAIN DU SYNDICAT
UNANIMITÉ



Décision	TGI PARIS 8	21/04/1977
postérieure	CA PARIS 1	07/11/1977
Parties	SDC 189 AV DU MAINE / SCI VILLA COEUR DE VEY	
Publication	AJPI 78 814 SOMM	RL 79 107

Il s'agissait de créer une servitude de passage de véhicules pour l'accès ... un immeuble voisin ... construire.

Commentaire



3204

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CRÉATION DE SYNDICAT SECONDAIRE
MODIFICATION DE LA REPARTITION DES CHARGES
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON) MAJORITÉ ART L 25



Décision CASS CIV 3 10/03/1981
antérieure CA LYON 17/07/1979

Parties REGIS DURANSON DUPUIS / FOURES
Publication RL 81 385 ADM AOUT 81

Commentaire



1778

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCISION D'ÉTUDIER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN
MAJORITÉ ART 24



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/03/1989

Parties SDC 28 BD DU ROI / MALNOY

Publication RDI 89 3 390

L'annotateur RDI estime que si les travaux avaient exigé une majorité supérieure, la décision d'étude aurait elle même du être prise ... cette même majorité. Cette appréciation ne nous paraît exacte que si l'étude nécessite l'ouverture d'un crédit spécial.

Commentaire



988

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉLÉGATION DE POUVOIR
ÉTUDE DE TRAVAUX
MAJORITÉ ART 25 NÉCESSAIRE



Décision

TGI PARIS 8 1

09/01/1980

Parties

SDC RUE MORET / STE FRANCE NEGOCE IMMOBILIER

Publication

RL 80 543 SOMM

Commentaire



3824

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATION DU LOT CHANGEMENT D'AFFECTATION
UNANIMITÉ



Décision CASS CIV 3 02/10/1979
antérieure CA PARIS 20/01/1978

Parties BISIAUX / BOUFFANAIS

Publication RL 79 524 JCP 80 II 19289 NOTE GUILLOT
ADM JANV 80 34 J NOT 80 33 NOTE DESIRY

que la modification du droit de jouissance de leur appartement sollicitée par ... concernait la destination des parties privatives de l'immeuble; que cette modification ne pouvait, en conséquence, être autorisée que par consentement de tous les copropriétaires...

Commentaire

Dans ce cas la demande d'extension implique modification du règlement et cette modification peut affecter les modalités de jouissance des autres lots, d'où la nécessité de l'unanimité.



5389

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DESTINATION DU LOT CHANGEMENT D'AFFECTATION
AUTORISATION PAR AG
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision CASS CIV 3 25/01/1995
antérieure CA AIX 10/11/1992

Parties AUJOULAT / MARTIN

Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

Voir contra : Cass 02/10/79 Fiche 3898 qui avait admis la nécessité d'une décision unanime.



3981

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DROIT DE JOUISSANCE SUR PARTIE COMMUNE (RC)
SUPPRESSION
UNANIMITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/03/1992
antérieure	CA TOULOUSE	29/01/1990

Parties	SDC RESIDENCE LASCROSSES / STE TOTAL	
Publication	D 92 386 NOTE ATIAS (*)	GP 92 2 PAN 171
	IRC 92 236 NOTE CAPOULADE (*)	LOY COP JUIN 92

que le droit de jouissance exclusif et privatif sur une fraction de la cour, partie commune, attribué par le règlement de copropriété au lot 2, dont il constituait l'accessoire, avait un caractère réel et perpétuel, que l'usage effectif de ce droit était sans incidence sur sa pérennité et que ce droit ne pouvait être remis en cause sans l'accord du bénéficiaire.

Commentaire

Position justifiée. M. Atias énonce que le droit de jouissance privative se distingue de l'usufruit par son caractère accessoire au lot, sa perpétuité et son imprescriptibilité. C'est un droit fondamental du co-proprétaire, inaccessible à toute décision collective susceptible de lui porter atteinte. Mais l'unanimité des autres est-elle nécessaire ?



3155

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
EXTINCTION DE LA COPROPRIÉTÉ
UNANIMITÉ



Décision

CASS CIV 3

24/01/1978

Parties BONJOUR / GUILLAUME

Publication RL 78 219 SOMM

GP 78 1 SOMM 171

Commentaire



1120

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FERMETURE A CLEF DE LA PORTE DE L'IMMEUBLE
UNANIMITÉ



Décision

CA PARIS

16/05/1978

Parties SDC RUE DEGARD / JOUHAUD

Publication RL 79 161 SOMM

Commentaire

Il s'agit effectivement d'une atteinte aux modalités de jouissance. Par ailleurs la lutte contre les cambriolages et l'envahissement des immeubles par des indésirables n'est pas un souci négligeable.



4316

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FERMETURE DE LA PORTE DE L'IMMEUBLE
MAJORITÉ ART 24 (OUI)
NÉCESSITE DE SÉCURITÉ



Décision CA TOULOUSE 1 12/10/1992

Parties SDC 29 RUE MATABIAU / DOSSAT
Publication RL 93 102 NOTE BOUYEURE RDI 93 128

La Cour décide qu'... la suite de cambriolages, l'assemblée a pu décider la suppression d'un système de pêne libre et la fermeture de la portesans que cette décision puisse être assimilée ... une modification des modalités de jouissance, qui aurait nécessité la majorité de l'art 26. Les demandeurs, agès, ont subi une gêne réelle du fait de la fermeture.

Commentaire

Eternel conflit ! Il aurait suffi de rappeler que la fermeture des portes sur rue est une très ancienne obligation de police. Voir, pour l'installation d'une porte automatique de garage TGI Versailles 18/06/80.



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FIXATION DU LIEU DE L'ASSEMBLÉE
MAJORITÉ ART 24



Décision CASS CIV 3 10/06/1970

Parties FEBLOT / BUREAU

Publication RL 70 422

JCP 70 II 16465 NOTE GUILLOT

Commentaire



2273

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORFAIT REGULARISABLE DE CONSOMMATION D'EAU CHAUDE
MAJORITÉ ART 24



Décision CA PARIS 23 B 28/02/1990

Parties SDC RESIDENCE LA BRUYERE / JAUFFRED

Publication LOY COP MAI 90

Commentaire

La solution d'un forfait de consommation est admissible dans la mesure où il s'agit d'un acompte résultant d'une estimation raisonnable, pouvant faire l'objet d'une régularisation postérieure. La solution d'un forfait définitif paraît prohibée.



3252

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IMPUTATION DES FRAIS DE RECOUVREMENT AU DÉBITEUR
UNANIMITÉ



Décision

CA PARIS 23

02/11/1988

Parties SDC ELVIRE TOUR A 08 / PAMPLONA

Publication LOY COP DEC 88

La décision d'imputer des frais de recouvrement au débiteur ne peut être prise qu'... l'unanimité.

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INTERDICTION D'ENCOMBRER LES PARTIES COMMUNES (RC)
FERMETURE DES ACCÈS MAJORITÉ ART 24



Décision CASS CIV 3 24/10/1973

Parties SEBE / VILLEMEJEANNE
Publication GP 74 1 SOMM 15

Commentaire



4104

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE PARTIE COMMUNE
MODIFICATION DES MODALITÉS D'USAGE
UNANIMITÉ (OUI) * MODIFICATION JUDICIAIRE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 05/02/1990

Parties SDC 103 RUE DU CHERCHE MIDI / SCI 103 RUE DU CHERCHE MIDI
Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire



4103

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE PARTIE COMMUNE (RC)
SUPPRESSION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision	CA TOULOUSE	29/01/1990	
postérieure	CASS CIV 3	04/03/1992	Rejet
Parties	SDC RESIDENCE LASCROSSES / STE TOTAL		
Publication	Inédit		

Commentaire



2879

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LOCATION D'UNE PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ ART 24



Décision	CA PARIS 23 B	15/06/1990
postérieure	CASS CIV 3	10/02/1993
Parties	SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER	
Publication	LOY COP OCT 90	

Commentaire

Il s'agit d'un acte d'administration qui n'entraîne aucune aliénation définitive.



2438

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
LOT TRANSITOIRE MODIFICATION DE DIVISION EN LOTS
MAINTIEN DU VOLUME CONSTRUIT UNANIMITÉ (L 35)



Décision TGI LYON 1 21/01/1970

Parties SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / LAVOCAT
Publication GP 70 1 167 NOTE MORAND RL 70 299 SOMM
JAL NOT 70 692 NOTE VIATTE

qu'il n'en demeure pas moins qu'il y aura dans les termes mêmes de l'art L 35 création de nouveaux locaux ... usage privatif par reconstruction intérieure du bâtiment, création qui exigeait l'unanimité des co-propriétaires...

Commentaire

L'argument tiré de l'art L 35 paraît douteux. Celui tiré de la modification du standing envisagé par les premiers acquéreurs paraît plus valable et conforme à notre notion d'intuitu insulae. Le but de l'opération était de faciliter la vente de la 2e tranche, but étranger aux intérêts collectifs des copropriétaires.



4847

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MAJORITÉ ART 26
MODALITÉS DE DÉCOMPTE
CONSTATATIONS INSUFFISANTES



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA BASTIA

20/10/1993

23/04/1990

Parties

MULTEDO / LANFRANCHI

Publication

LOY COP DEC 93

Commentaire



2455

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MAJORITÉ INSUFFISANTE
NULLITÉ DE LA DÉCISION (NON)
DÉCISION NON AVENUE ET INOPPOSABLE AUX DEMANDEURS



Décision CA PARIS 2 20/10/1970
antérieure TGI PARIS 2 28/01/1969

Parties SDC 83 RUE PERRONET / LE GAC
Publication AJPI 71 32 NOTE BOUYEURE JCP 71 16765
D 71 328

Commentaire

Conséquence pratique importante : la décision demeure opposable aux autres copropriétaires qui ne l'ont pas contestée dans le délai légal. Au contraire la nullité constatée paraît pouvoir être invoquée a posteriori par tous les copropriétaires, même ceux ayant voté en faveur de la résolution litigieuse.



2000

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MISE EN CONFORMITÉ D'UN ASCENSEUR
MAJORITÉ ART 25



Décision CASS CIV 3 27/03/1973
antérieure CA PARIS 01/06/1971

Parties SDC RUE DE CRONSTADT / ARBEZ
Publication RL 73 400 SOMM GP 73 2 563 NOTE MORAND

Les travaux de mise en conformité d'un ascenseur avec les dispositions réglementaires obligatoires relèvent bien évidemment de l'art 25 e.

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MISE HORS SERVICE DU CODE A CERTAINES HEURES
MAJORITÉ ART 26 b (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/12/1978

Parties STE PITANCE ES QUAL / MEYER
Publication GP 79 1 SOMM 221 D 79 IR 446

Commentaire



3866

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION D'UN SERVICE COMMUN (GARDIENNAGE)
SERVICE COMPLET ---> SERVICE RESTREINT
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 31/01/1990

Parties SDC 23 RUE CAMBRONNE / BEAU

Publication LOY COP AVRIL 90

ADM AOUT 90 NOTE BOUYEURE

qu'il est incontestable et non discuté par le syndicat des copropriétaires que les services rendus par la concierge constituent une des modalités de jouissance des parties privatives d'un immeuble dès lorsque le règlement de copropriété en a prévu le poste

Commentaire

Solution parfaitement normale. La qualité du service de gardiennage en-tre dans les caractéristiques primordiales de la jouissance de l'immeuble.



3325

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
MISE EN CONFORMITÉ PRÉVUE PAR RC * MAJORITÉ ART 24



Décision	TGI PARIS	16/11/1973
postérieure	CA PARIS	25/04/1975
Parties	SDC 194 RUE DE PARIS / SCHNEIDER	
Publication	AJPI 74 701 NOTE BOUYEURE	GP 74 1 124 NOTE MORAND

la résolution [...] ne fait qu'appliquer des dispositions initialement prévues par le règlement de copropriété quant ... la répartition des charges de chauffage; que son vote ne saurait être soumis aux conditions de majorité édictées par l'art L 11 visant la modification de la répartition des charges..

Commentaire

La généralisation de cette solution faciliterait grandement la mise en conformité de certaines grilles de répartition. Elle aurait l'avantage d'éviter une intervention judiciaire systématique. Elle présente néanmoins un risque sérieux de contestations de la part des minoritaires.



3326

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
MAJORITÉ ART 24
VALIDITÉ (NON) * UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision	CA PARIS 23 B	25/04/1975
antérieure	TGI PARIS 8	16/11/1973

Parties	SDC 194 RUE DE PARIS / SCHNEIDER
Publication	RL 77 487 SOMM GP 24/04/77 SOMM

La clause prévoyant la possibilité de modifier la répartition des charges par une décision non unanime est contraire aux dispositions de la Loi 10/07/65 qui sont d'ordre public.

Commentaire

Il s'agit d'une protection élémentaire des droits primordiaux du copropriétaire. Ces protections garantissent la spécificité très particulière du droit de copropriété dont la soumission à la règle majoritaire doit demeurer exceptionnelle et justifiée par des considérations impératives trouvant contrepartie dans les avantages communautaires.



4714
**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
UNANIMITÉ



Décision

CA ROUEN 1

17/04/1991

Parties

SDC RESIDENCE PORTE OCEANE / AUFRAY

Publication

GP 29/09/93 SOMM

Commentaire



4592

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PARTIE COMMUNE * CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE
AFFECTATION DE TANTIÈMES DE CHARGES
UNANIMITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 19 B

10/12/1992

Parties

SDC 25 RUE CROULEBARDE / BERBE

Publication

LOY COP AVRIL 93

Commentaire



4107

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PERCEMENT D'UNE PORTE DANS UN MUR COMMUN
ALIÉNATION DE PARTIE DU MUR
UNANIMITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 23/03/1990

Parties SDC 3 PLACE DU TERTRE / SCI ERGIPE

Publication LOY COP JUIN 90

Il s'agissait de l'ouverture d'une porte dans un mur commun pour créer un accès direct sur rue au profit d'une galerie d'art.

Commentaire

Raisonnement apparemment logique. Poussé à l'extrême il entrainerait une quasi impossibilité d'exploitation de l'art. 25 b. L'unanimité n'est d'ailleurs nécessaire que lorsque la partie aliénée est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. En l'espece la solution est satisfaisante sur le plan pratique.



3212

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
POSE DE COMPTEURS EDF ET GDF SUR LES PALIERS
MAJORITÉ ART 25 b (OUI)



Décision

CASS CIV 3

30/06/1982

antérieure

CA VERSAILLES

16/03/1981

Parties

SDC 12 RUE BENJAMIN RASPAIL / DE GUARDIA

Publication

RL 83 493 SOMM

GP 82 2 PAN 354

Commentaire



4736

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PRÉSENCE D'UN TIERS
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
MAJORITÉ ART 24 (OUI)



Décision

TGI AVIGNON 1

05/01/1993

Parties

SDC 40 RUE DES MARCHANDS / O...

Publication

ANN LOY 1993 838 NOTE ATIAS

Commentaire



3145

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PRIVATISATION D'UNE PARTIE COMMUNE
UNANIMITÉ



Décision

TGI BAYONNE

04/11/1974

Parties

OFFICE TERRAIN BEDOU / BICHENDARITZ

Publication

RL 75 199 SOMM

JCP 75 G II 17951

RTDC 75 346 NOTE GIVERDON

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RAVALEMENT
MAJORITÉ ART 24



Décision CA PARIS 23 25/10/1989

Parties SDC 4 RUE DE LA CHAPELLE / ELION
Publication Inédit

Commentaire



5446

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RAVALEMENT
MAJORITÉ ART 24
TRAVAUX D'ENTRETIEN SANS AMÉLIORATION



Décision

CA PARIS 23

16/09/1994

Parties

SDC 4 RUE HENRI WALLON /

Publication

LOY COP FEV 95

Commentaire



5447

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RAVALEMENT
MAJORITÉ ART 24
ABSENCE D'INJONCTION ADMINISTRATIVE INOPÉRANTE



Décision

CA PARIS 23

16/09/1994

Parties

SDC 4 RUE HENRI WALLON /

Publication

LOY COP FEV 95

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RAVALEMENT AVEC AMÉLIORATIONS IMPORTANTES
MAJORITÉ ART 26



Décision TGI NANTERRE 1 07/01/1981

Parties SDC QUAI DU DR DERVAUX / GAUTHEROT
Publication GP 81 1 374 NOTE MORAND RL 81 496 SOMM
D 82 IR 437 NOTE GIVERDON

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉGULATION ET ÉQUILIBRAGE DU CHAUFFAGE
MAJORITÉ ART 25



Décision CA VERSAILLES 1 04/12/1979

Parties SDC RUE DE LONGCHAMP / STE LONGCHAMP
Publication RL 80 161 SOMM

Commentaire



1980

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RENONCIATION A UN DROIT DU SYNDICAT (TRANSACTION)
UNANIMITÉ



Décision CASS CIV 3 31/10/1989
antérieure CA PARIS 23 11/12/1987

Parties SDC 7 RUE DE MESSINE / HERCOT

Publication LOY COP JANV 90 GP 19/10/90 SOMM NOTE SOULEAU

qu'en retenant qu'un projet de convention qui contenait renonciation par le syndicat ... un droit dont le maintien était nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, n'avait pas été approuvé ... l'unanimité, la Cour d'Appel a par ce seul motif, légalement justifié sa décision...

Commentaire

Solution juridiquement incontestable. Le protocole permettait l'occupation à usage de bureaux alors que toute occupation commerciale, industrielle ou artisanale était interdite par le RC.



4904
aaa

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SERVITUDE
EXTENSION D'UNE SERVITUDE ACTIVE
MAJORITÉ ART 26 b MODIFICATION DU RÈGLEMENT



L'extension de la portée d'une servitude bénéficiant au syndicat s'analyse comme une modification au règlement de copropriété (art. 26 b) exigeant la majorité prévue par cet article

Décision

antérieure

CA PARIS 23 B	05/03/1993	Confirmation
TGI PARIS 8 2	20/06/1991	

Parties

G.I.P.C ES QUALITES / MAYEUX

Publication

ADM DEC 93 53

Commentaire



1462

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DE ROBINETS
UNANIMITÉ (ROBINET PARTIE PRIVATIVE)



Décision CA VERSAILLES 1 1 01/06/1987

Parties SDC RESIDENCE ANTONY CHATENAY / JANOT

Publication GP 88 1 SOMM 102

Commentaire



5035

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN
COLONNE D'ALIMENTATION EN GAZ
REPLACEMENT PAR ALIMENTATION EDF MAJORITÉ ART 26



Décision CA PARIS 19 B 25/03/1994
antérieure TGI EVRY 12/11/1990

Parties SDC RESIDENCE TALMA II / CHRISTOPHE
Publication ADM DEC 94 53

Commentaire

En l'espèce la suppression de la colonne de gaz entraînait l'impossibilité d'utiliser le gaz de ville dans les lots privatifs, ce qui pouvait être considéré comme une atteinte aux conditions de jouissance. La Cour estime qu'il s'agit d'une simple amélioration.



3223
aa

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN CHAUFFAGE
MAJORITÉ ART 26



Décision	CASS CIV 3	13/12/1983
antérieure	CA COLMAR	24/02/1982

Parties	SDC RUE JEAN MACE / LEVAUDEL	
Publication	RL 84 142	ADM MAI 1984
	GP 84 2 SOMM 280 NOTE SOULEAU	D 85 56 NOTE SALUDERN

que ces transformations, qui offrent l'avantage de réduire les frais de chauffage et de fourniture d'eau chaude tout en dotant chaque co-propriétaire d'une parfaite autonomie, constituent une amélioration

Commentaire

Il s'agit d'un cas d'espèce



3256
aaa

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN CHAUFFAGE
MAJORITÉ ART 26
INSTALLATION VETUSTE REMPLACEMENT IMPOSSIBLE



Décision CASS CIV 3 04/01/1989
antérieure CA ORLEANS 09/04/1987

Parties SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD
Publication ADM JUIL 89 SOMM GP 31/05/89 SOMM NOTE SOULEAU

Il s'agit d'un arrêt d'espèce compte tenu de la quasi impossibilité de remplacer l'installation à l'identique. Cf note Guillot in Administrer et note Souleau in GP. Il conviendrait de parler de non rétablissement d'une installation vetuste plutot que de suppression d'un élément commun.

Commentaire



5564

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN CHAUFFAGE
UNANIMITÉ (OUI)



Décision CA COLMAR 24/02/1982

postérieure CASS CIV 3 (Cassation) 13/12/1983

Parties SDC RUE JEAN MACE / LEVAUDEL

Publication Inédit

Commentaire

Il s'agit d'un cas d'espèce



3225

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN * CHAUFFAGE
MAJORITÉ ART 26
VÉTUSTE DE L'INSTALLATION



Décision	CASS CIV 3	25/01/1984
antérieure	CA PARIS	04/06/1982
postérieure	CA ORLEANS (Renv)	09/04/1987
Parties	SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD	
Publication	RL 84 210 Note Bouyeure GP 84 2 SOMM 184 Note Souleau	ADM MAI 84 D 84 IR 407 Note Giverdon

Attendu que pour prononcer à la demande de M. Sagnard, propriétaire d'un appartement dans un immeuble en copropriété 22 Rue Octave Feuillet à Paris, la nullité d'une délibération de l'assemblée générale, tendant à la suppression du chauffage central collectif de l'immeuble et invitant chaque copropriétaire à installer un chauffage individuel, l'arrêt attaqué énonce que l'assemblée générale ne pouvait imposer à M. François Sagnard une modification aux modalités de jouissance de ses parties privatives et que, vainement, le syndicat lui opposait la vétusté, l'inadéquation de l'installation ou la rationalité du choix de systèmes individuels;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi la modification de l'installation de chauffage portait atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Note : il s'agissait en l'espèce d'une installation de chauffage ancienne dont le remplacement à l'identique était pratiquement impossible.

Commentaire

> Cet arrêt est dans la ligne de celui rendu le 13 décembre 1983. La situation de fait, dans la présente affaire, justifiait mieux encore la solution pratique. La lecture du précédent arrêt laissait le sentiment de la réalisation d'une amélioration au sens propre du terme, non impérative. On constatera d'ailleurs que la notion d'amélioration, visée dans le premier arrêt, ne l'est pas dans celui-ci.

> Aucune disposition légale ne vise le cas d'installations vétustes dont l'évolution technique interdit le remplacement à l'identique. C'est donc aux dispositions de l'article L 26 qu'il faut faire appel alors qu'en réalité la modification n'a pour objet que le maintien d'un service indispensable qui entre en conflit avec une impossibilité matérielle.



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN * CHAUFFAGE
UNANIMITÉ (OUI) * CHAUFFAGE ÉLECTRIQUE DE BASE 14ø



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA AIX EN PROVENCE 4 01/08/1985

Parties SDC RESIDENCE CHATEAU DOUBLE / MALDONADO
Publication LOY COP MAI 87

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN ÉQUIPEMENT COMMUN * CHAUFFAGE
MAJORITÉ ART 26



Décision TGI PARIS 8 11/04/1988

Parties SDC 209 AV GAMBETTA / DONCIEUX
Publication Inédit

Commentaire



3254

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN
UNANIMITÉ



Décision CA PARIS 23 B 16/11/1988

Parties SDC 16 RUE PICCINI / MARAIS ET FURNO
Publication ADM NOV 89 LOY COP JANV 89

qu'un tel service collectif étant ... juste titre considéré comme contribuant au standing de l'immeuble, ne peut être supprimé sans qu'il soit porté atteinte ... la destination de l'immeuble; que pour ces motifs l'exigence de l'unanimité est requise...

Commentaire



3892

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN
GARDIENNAGE
UNANIMITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	08/11/1991
antérieure	TGI PARIS 8	28/11/1989

Parties	SDC 32 AV RENE COTY / GROSDOIGT	
Publication	ADM MARS 92 52	D 91 IR 287

Commentaire



4577
aa

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN
GARDIENNAGE
UNANIMITÉ



Décision	CA PARIS 23	12/02/1993	Infirmation
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/10/1989	

Parties	SDC 30 RUE DE CHAMBERY / LANCE	
Publication	ADM 93 56	LOY COP MAI 93

Le remplacement par des installations ou des interventions extérieures doit garantir une équivalence absolue des services pour permettre une décision simplement majoritaire.

Commentaire



3209

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN GARDIENNAGE
UNANIMITÉ



Décision CA PARIS 23 B 04/06/1982

Parties /
Publication DS 82 IR 440 NOTE GIVERDON

Selon M. Giverdon (note au RDI), cet arrêt est d'autant plus important que dans l'immeuble concerné il existait deux locaux de gardiennage. La Cour estime que la décision prise impliquait une limitation aux droits de jouissance du demandeur.

Commentaire



2925

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN * GARDIENNAGE
UNANIMITÉ (NON) * MAJORITÉ ART 26
OPPORTUNITÉ D'UNE SOLUTION DE REMPLACEMENT



Décision CA PARIS 23 B 24/06/1988

Parties SDC 7 RUE FONTAINE / LIEB
Publication ADM NOV 88 SOMM
LOY COP AOUT 88 410

Cette décision est considérée comme une décision d'espèce, tenant aux -circonstances particulières de l'espèce : un service de remplacement avait donné satisfaction préalablement pendant un certain temps, en ap -portant des prestations identiques.

Commentaire



3208

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN * GARDIENNAGE
UNANIMITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	04/06/1982
postérieure	CASS CIV 3	25/01/1984
Parties	SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD	
Publication	DS 82 IR 440 NOTE GIVERDON	

Selon M. Giverdon (note au RDI), cet arrêt est d'autant plus important que dans l'immeuble concerné il existait deux locaux de gardiennage. La Cour estime que la décision prise impliquait une limitation aux droits de jouissance du demandeur.

Commentaire



3211

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN * GARDIENNAGE
UNANIMITÉ (OUI)



Décision

TGI PARIS 8

23/06/1982

Parties LE POSTOLEC /

Publication Inédit

Commentaire



3260

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN * GARDIENNAGE
UNANIMITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 2 26/10/1989

Parties SDC 9 RUE DELAMBRE / DJIAN

Publication AJPI 90 92

Compte tenu du standing modeste de l'immeuble et de la suppression défait du gardiennage depuis 1986 le tribunal relève une situation de deshérence du service de conciergerie depuis plusieurs années et le recours ... un digicode et en déduit que cette suppression ne saurait en l'espèce avoir une influence sur les modalités de jouissance.

Commentaire

Cette décision, marquée au coin du bon sens, n'en est pas moins contraire aux dispositions du statut. On s'interrogera par ailleurs sur la notion de deshérence du service de conciergerie !



4461

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UN SERVICE COMMUN * GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 16/10/1992
antérieure TGI PARIS 8 1 05/04/1991

Parties SDC 10 RUE DE LA NEVA / DUPUY

Publication D 93 IR 29 LOY COP DEC 92
ADM MARS 93 60

Commentaire

On prendra connaissance de la motivation pertinente de l'arrêt qui re-jette la possibilité de substituer au gardiennage l'utilisation de services extérieurs, compte tenu du standing de l'immeuble, et retient que le service de gardiennage participe, en la cause, aux modalités de jouissance des lots.



4458

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION D'UNE PARTIE COMMUNE
ESCALIER DE SERVICE SUPPRIME POUR ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



Décision	CA PARIS 1 A	17/03/1992	Infirmation
antérieure	TGI PARIS	06/06/1991	

Parties	SCI LA FERRONIERE / BARGAIN	
Publication		LOY COP JUIN 92
	ADM OCT 92 SOMM	

Commentaire

Indépendamment de son aspect juridique, le conflit évoqué montre les difficultés sociologiques posées à une communauté immobilière tiraillée entre la conservation de l'immeuble et les exigences d'amélioration du confort liées au progrès technique et à l'évolution des moeurs. Dans ce genre de litige, toutes les positions sont, en principe, ici respectables. et la règle de droit doit concilier des points de vue inconciliables. On peut prétendre, dans cette hypothèse, que les prérogatives d'un copropriétaire ne sont pas à la hauteur de la propriété traditionnelle. C'est oublier qu'un propriétaire, confronté aux lois et règlements divers, n'est pas le maître absolu de son bien.



4599

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUPPRESSION DE PARTIE COMMUNE
CONDUITS DE CHEMINÉES INUTILISÉS
MAJORITÉ ART 26 (OUI) * ALIÉNATION DES COMBLES



Décision

CA PARIS 23 A

14/12/1992

Parties

SDC 104 BD EDOUARD VAILLANT / BOUCHER

Publication

LOY COP AVRIL 93

Commentaire

Décision fort contestable.



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SURÉLÉVATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
UNANIMITÉ



Décision CASS CIV 3 03/12/1970

Parties / BERNARD

Publication JCP 71 N IV 219

GP 71 2 749

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SURÉLÉVATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
UNANIMITÉ



Décision TGI LYON 1 21/01/1970

Parties SDC RESIDENCE PARC ST DIDIER / LAVOCAT
Publication GP 70 1 167 NOTE MORAND RL 70 299 SOMM
JAL NOT 70 692 NOTE VIATTE

Commentaire



MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TERRASSE JOUISSANCE PRIVATIVE * CONSTRUCTION
MAJORITÉ ART 25 INSUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 18/05/1982
antérieure CA AIX EN PROVENCE 08/07/1980

Parties SDC LE MARLY / GLASS

Publication RL 82 541 D 82 IR 440 NOTE GIVERDON
ADM NOV 82

Commentaire



1206

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRANSACTION SUR LITIGE ENTRE syndicat ET COPROPRIÉTAIRE
MAJORITÉ ART 24



Décision TGI MARSEILLE 18/01/1979

Parties /
Publication ADM AOÛT 79

Commentaire



2464

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONDUIT D'ÉVACUATION D'UNE CHAUDIÈRE A GAZ
ART L 25 b



Décision

TGI PARIS 8

17/12/1970

Parties

SDC 15 AV EMILE DESCHANEL / DUJOUR

Publication

GP 71 1 394

Commentaire



2597

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RACCORDEMENT A UNE DESCENTE COMMUNE ART 25



Décision

CASS CIV 3

27/04/1976

Parties CALANDRA / PRUDENT

Publication GP 76 2 SOMM 202

Commentaire

On peut se demander si une autorisation est nécessaire pour le raccordement à une descente commune dont la destination est précisément d'être mise à disposition des copropriétaires pour la desserte des lots. Toutefois les travaux de raccordement exigent fréquemment des travaux accessoires affectant réellement les parties communes.



3880

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
OUVERTURE D'UN MUR MITOYEN
MAJORITÉ ART 25 (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 06/10/1990

Parties SDC 28 RUE FONTAINE AU ROI / STE RAIDOT
Publication LOY COP 91 37

Commentaire

La jurisprudence est souvent plus exigeante en ce qui concerne la majorité nécessaire, estimant que l'ouverture implique une véritable appropriation de la partie correspondante du mur.



4149

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AFFOUILLEMENT POUR CRÉATION DE PISCINE
ART 26 AMÉLIORATION CONFORME A DESTINATION (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

24/03/1992

Parties

SDC 48 RUE DE CRONSTADT / SCI CRONSTADT

Publication

LOY COP JUIN 92

Commentaire

La Cour estime que ces travaux peuvent faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée, mais non d'une autorisation judiciaire en cas de refus.



4988

**

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UNE VÉRANDA
MAJORITÉ ART 25 b



Décision

CA PARIS 23 B

05/11/1993

antérieure

TGI PARIS 8 1

18/02/1992

Parties

SDC 1 BIS RUE LEDION / RATIE

Publication

LOY COP MAI 94

ADM AVRIL 94 67

Commentaire



5611

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AFFOUILLEMENT POUR CRÉATION DE PISCINE
AMÉLIORATION (NON) AUTORISATION JUDICIAIRE (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

24/03/1992

Parties

SDC 48 RUE DE CRONSTADT / SCI CRONSTADT

Publication

LOY COP JUIN 92

Commentaire

La Cour estime que ces travaux peuvent faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée, mais non d'une autorisation judiciaire en cas de refus.



3328

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES
TRAVAUX INDIVISIBLES MAJORITÉ ART 24



Décision

TGI PARIS 8

01/03/1974

Parties

SDC 41 RUE DE BOULAINVILLIERS / COUSIN

Publication

RL 74 412 NOTE VIATTE

GP 74 1 332 NOTE MORAND

AJPI 74 811 NOTE BOUYEURE

Il s'agissait d'un traitement général des boiseriers de l'immeuble con-tre l'action des termites.

Commentaire



2038

*

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VENTILATION D'UN RESTAURANT (REMPLACEMENT)
MAJORITÉ ART 26



Décision

CA PARIS 7 B

07/12/1989

Parties SCI PARIS ETOILE / GIMENEZ

Publication LOY COP MARS 90

La Cour rejette l'application de l'art 25 h faisant valoir qu'il n'est applicable qu'... la mise en conformité des logements avec les normes d'habitabilité

Commentaire



2756

MAJORITÉ NÉCESSAIRE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VÉTUSTE (CHAUFFERIE) * CHANGEMENT DE COMBUSTIBLE
MAJORITÉ ART 24



Décision	CA NANCY 1	29/01/1980
antérieure	TGI NANCY	26/08/1975

Parties	SDC RESIDENCE TOULAIRE / TRICOT	
Publication	ADM DEC 80 JCP 81 19700 NOTE GUILLOT	RL 80 384 SOMM D 81 IR 398 NOTE GIVERDON

Commentaire



4313
**

MUTATION DE LOT
ACQUÉREUR DÉBITEUR DE CHARGES
IMPUTATION SUR LE SOLDE CRÉDITEUR DU VENDEUR (NON)



Décision CASS CIV 3 01/12/1992

Parties BARGOIN / BONARDOT

Publication RL 93 100 SOMM

Commentaire

Solution évidente.



2343

MUTATION DE LOT
ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE
ASSEMBLÉE ANTÉRIEURE A LA VENTE
CONSERVATION DE L'INTÉRÊT 0 AGIR (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 23/09/1980

Parties BETTI / LELIEVRE

Publication RL 82 453

Commentaire



766

*

MUTATION DE LOT
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
QUALITÉ POUR AGIR (VENDEUR/ACQUÉREUR)
DATE DE LA NOTIFICATION DE LA VENTE



Décision CASS CIV 3 12/01/1988
antérieure CA VERSAILLES 30/04/1986

Parties SDC CENTRE BUREF / EPAD

Publication LOY COP FEV 88 ADM AOUT 88 SOMM NOTE GUILLOT

Attendu que, pour accueillir cette demande, l'arr[^]t retient que la cession a été notifiée au syndic par l'avocat de la partie qui a obtenu la décision judiciaire du 09/07/81 ; qu'en statuant ainsi sans préciser la date de la notification au syndic, l'arr[^]t n'a pas donné de base légale

Commentaire



1744

*

MUTATION DE LOT
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
QUALITÉ POUR AGIR (VENDEUR/ACQUÉREUR)
DATE DE LA NOTIFICATION DE LA VENTE



Décision CA VERSAILLES 30/04/1986

postérieure CASS CIV 3 12/01/1988

Parties /

Publication Inédit

Cet arrêt a fait l'objet d'une décision de cassation car il avait omis de préciser la date de notification.

Commentaire



MUTATION DE LOT
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION
QUALITÉ POUR AGIR (VENDEUR/ACQUÉREUR)
DATE DE LA NOTIFICATION DE LA VENTE



Décision CA PARIS 23 30/11/1984

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4542

*

MUTATION DE LOT
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
DÉLAI COURANT A COMPTER DE L'ACQUISITION DU LOT



Décision	CA PARIS 23 A	30/09/1985
antérieure	TGI PARIS	25/04/1984

Parties	SDC 65 RUE GANNERON / HISSARD	
Publication	GP 1 86 2 453 NOTE BOUYEURE	IRC 85 222
	RDI 86 110	

Considérant que l'action personnelle entre propriétaires ou entre copropriétaires et le syndicat, sur le fondement de la L 10/07/65 trouve son fondement dans le règlement de copropriété et ne peut exister qu'... compter de l'adhésion audit règlement, ... savoir la date d'acquisition du lot par le nouveau copropriétaire.

Commentaire

La position ainsi prise par la Cour va à l'encontre des buts du législateur dont le vœu est manifestement de stabiliser les situations juridiques.



2342

**

MUTATION DE LOT
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE (VENDEUR)
CONSERVATION DE L'INTÉRÊT A AGIR



Décision CA PARIS 23 A 04/04/1990

Parties SDC 116 RUE LAURISTON / STE TRANSURBA

Publication LOY COP JUIN 90

L'acte comportait la subrogation au profit de l'acquéreur dans une action engagée par le vendeur contre le syndicat avec réserve au profit du vendeur de tout ou partie des indemnités. L'action n'ayant pas été reprise par l'acquéreur, le syndicat ne peut opposer la clause au vendeur ayant triomphé et doit lui verser l'indemnité.

Commentaire



MUTATION DE LOT
ACTION SYNDICALE EN NULLITÉ DE MUTATION DE LOT
FRAUDE A LA LOI



Décision	CA PARIS 2	14/05/1986
postérieure	CASS CIV 3	16/03/1988
Parties	/	
Publication	Inédit	

Commentaire



1741

MUTATION DE LOT
ACTION SYNDICALE EN NULLITÉ DE MUTATION DE LOT
FRAUDE A LA LOI



Décision	CASS CIV 3	16/03/1988
antérieure	CA PARIS 2	14/05/1986

Parties	/
Publication	Inédit

Commentaire



6154

MUTATION DE LOT
AVIS D'ADJUDICATION IRRÉGULIER (ART L 20)



Décision

CA PARIS 2 B

05/07/2001

Parties SDC RESIDENCE LES AULNES / STE BARFIMMO

Publication LOY COP février 2002 40

Commentaire



5261
**

MUTATION DE LOT
CHARGES DUES PAR L'ACQUÉREUR
CONTESTATION OBLIGATION DE LA PRÉCISER



Décision

CASS CIV 3

22/11/1994

Parties

SDC 10 IMPASSE DU CURE / BEN KHEMIS

Publication

RDI 95 155

Commentaire



MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : COMMANDE DES TRAVAUX



Décision TGI PARIS 8 1 24/03/1980

Parties BUISSET / DE CHAVANNES
Publication Inédit D 82 IR 431

Commentaire



1353

*

MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR



Décision CASS CIV 3 04/01/1989
antérieure TI ST GERMAIN EN LAY 04/12/1986

Parties SDC RESIDENCE BERGETTE MARAIS / MORLOT
Publication IRC 89 193

attendu que le syndicat réclamant le paiement d'un solde restant du au 31/03/85,avant notification de la vente du lot,le tribunal,qui re tient que cette créance était liquide et exigible ... la date de la mu tation et qui n'avait pas ... procéder ... une recherche qui ne lui é- tait pas demandée ...,par ces seuls motifs,légalement justifié ...

Commentaire



1789

MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
CHARGES NON LIQUIDÉES A LA DATE DE LA VENTE
IMPUTATION A L'ACQUÉREUR (EAU CHAUDE)



Décision CA AIX 4 19/04/1988

Parties SDC FONTAINE DE VALESCURE / JACOB

Publication JURISDATA 044958

Commentaire



MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : DÉTERMINATION DU CRÉDIT OUVERT
CHARGE INCOMBANT A L'ACQUÉREUR



Décision CA VERSAILLES 20/02/1984

Parties /
Publication D 85 IR 426 NOTE GIVERDON

Commentaire



MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION



Décision TGI PARIS 29/02/1980

Parties /
Publication D 82 IR 431

Commentaire



MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : DÉBUT D'EXÉCUTION DES TRAVAUX



Décision CA AIX 24/11/1970

Parties /
Publication ADM JUILLET 71

Commentaire



MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : COMMANDE DES TRAVAUX



Décision CASS CIV 3 10/05/1968

Parties /
Publication D 69 45

Commentaire



1796

*

MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : VOTE ET ENGAGEMENT DE LA DÉPENSE



Décision TGI PARIS 8 1 29/10/1979

Parties SDC 45 RUE DE ROMAINVILLE / STE HOME 2
Publication GP 80 1 317 NOTE MORAND JCP 82 19736 NOTE GUILLOT

Attendu enfin que la créance du syndicat ... l'encontre des copropriétaires naEt ... compte du moment où les dépenses sont votées et engagées, étant admis cependant que l'acquéreur d'un lot peut être tenu de certaines dépenses échelonnées dans le temps et relatives ... des prestations ayant pu lui bénéficier .

Commentaire



MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION



Décision CA PARIS 23 28/10/1988

Parties DIALLO / MAS
Publication JURISDATA 026245

Commentaire



3179

MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : VOTE ET RÉALISATION DE L'APPEL



Décision CA VERSAILLES 1 2 29/06/1990

Parties SDC CLOS MAISON BLANCHE / LI HIP

Publication RDI 90 527

les appels de fonds votés par une assemblée générale pour le financement de travaux constituent des créances liquides et exigibles à l'encontre des personnes propriétaires au moment du vote .

Commentaire

Maintien sur ce point de la jurisprudence de la Cour de Cassation. La solution paraît incontestable. Le syndic doit donc veiller à faire figurer les sommes dues dans les charges liquides et exigibles et non dans les engagements prévus du syndicat. L'acquéreur, sous réserve de la solidarité éventuelle, ne peut en être tenu.



MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : VOTE



Décision CASS CIV 3 19/06/1983

Parties /

Publication RDI 84 229 D 84 293 NOTE SOULEAU

Commentaire



5240

MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
LIQUIDITÉ : DÉCISION FIXANT LE MONTANT
EXIGIBILITÉ : DATES FIXÉES POUR LES APPELS



Décision CA PARIS 23 A 15/03/1995

Parties SDC 195 BD MALESHERBES / STE GLADYS MERIEN
Publication RL 95 271 SOMM

Commentaire



745

*

MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : VOTE ET RÉALISATION DE L'APPEL
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX VALABLE



Décision CASS CIV 3 19/07/1983
antérieure CA PARIS 04/11/1981

Parties SDC 5 RUE DE PARIS / BOURGEOIS
Publication AJPI FEV 84 81 ADM JANV 84
RL 83 451 D 84 IR 383 NOTE GIVERDON

que constituent des créances liquides et exigibles les appels de fonds votés par une assemblée générale, fut ce pour le financement de travaux non encore exécutés

Commentaire

D'après le commentaire de Me Bouyeure (AJPI 84 74 ss.), il s'agissait ici de travaux votés avant mutation, non réalisés, mais des seuls appels de fonds effectués par le syndic. Les appels de fonds à venir n'entrent pas dans le cadre des charges liquides et exigibles. Le défendeur se référait à la date de commande ou d'engagement (?) de la dépense.



MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS
DATE PIVOT : ENTRÉE EN JOUISSANCE



Décision CA AIX 25/11/1987

Parties SDC SUD I / DUBRAY
Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS



Décision	CA PARIS 8 B	20/06/1991
antérieure	TI ST OUEN	23/06/1989

Parties	SDC 58 RUE JEAN JAURES / INDJEHAGAOPIAN
Publication	ADM NOV 91 95 SOMM

Commentaire



4852

**

MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS
TRAVAUX VOTES AVANT LA VENTE
IMPUTABILITÉ



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS

17/11/1993

30/11/1990

Parties

SDC RESIDENCECHANTELOUP / YVRANDE

Publication

RL 94 157

LOY COP JANV 94

RDI 94 97 NOTE CAPOULADE

Commentaire



5076
**

MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS
TRAVAUX ACCEPTATION DU DEVIS ANTÉRIEURE A VENTE
DÉCISION AG POSTÉRIEURE ACQUÉREUR TENU



Décision	CASS CIV 3	25/06/1994
antérieure	CA PARIS 8	15/01/1992

Parties	SDC 2 RUE JACQUES LOUVEL / PASQUINI
Publication	LOY COP MAI 94

Commentaire



5615

MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES



Décision CA PARIS 23 B 01/07/1999 Confirmation

Parties SDC 17 RUE FBG DU TEMPLE / SAHAGIAN

Publication LOY COP JANV 2000 17

IRC novembre 2000 10

Considérant que la personne redevable du coût des travaux entrepris dans un immeuble régi par le statut de la copropriété est, en application des articles L 20 et D 5-1, celle qui est copropriétaire à la date à laquelle la créance du syndic est devenue liquide et exigible;

Que doivent être considérées comme liquides et exigibles les sommes qui ont fait l'objet d'appels de fonds soit sur l'initiative du syndicat soit sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires;

Qu'il convient donc de rechercher à quelle date les appels de fonds relatifs aux travaux considérés sont devenus effectivement liquides et exigibles

[En l'espèce l'AG du 14/06/90 a voté un programme de travaux pour les exercices 1990 et ultérieurs et pour assurer son financement a voté un appel de 100 000 f au 3e trimestre 1990, un autre de 100 000 f au 4e, quatre appels d'un total de 500 000 f pour 1991 et quatre appels d'un total de 550 000 f pour 1992]

Qu'il importe peu pour la charge de la dette que l'exécution des travaux ait dû être différée en raison tant en raison des défaillances de certains copropriétaires dans le paiement de leurs charges de copropriété que des changements d'entreprises dus à la cessation d'activité de l'une d'entre elles ou de la mauvaise exécution de la première tranche de travaux, qu'elle a réalisée pour une autre;

Qu'il echet donc de confirmer purement et simplement la décision entreprise, les époux S. ayant acquis leur appartement le 16 mars 1993 soit postérieurement aux appels de fonds ci dessus rappelés

Commentaire

> On s'étonne de ne trouver aucune évocation des indications figurant dans la note d'information préalable qui a été certainement adressée au notaire par le syndic.



MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS



Décision CASS CIV 3 08/10/1999

Parties SDC 90 AVENUE GABRIEL PERI / LECUYER
Publication Loy cop dec 1999 304

Commentaire



1705

a

COPRO

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
ÉTAT DESCRIPTIF VISE DANS L'ACTE DE VENTE
RÉFÉRENCE A UN ÉTAT DESCRIPTIF ANTÉRIEUR (NON)



Décision	CASS CIV 1	10/04/1967
antérieure	CA AIX	19/11/1963

Parties	ROUSSEING / DUCEUR
Publication	IRC 67 140

L'acte de vente faisait référence à un état descriptif du 15 Juillet 1958, qui constatait la suppression ou la modification de certaines parties communes Les acquéreurs souhaitaient faire référence à un état descriptif plus ancien. Leur prétention a été écartée par la Cour d'Appel, approuvée par la Cour de Cassation.

Commentaire



MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
DÉTERMINATION PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision CASS CIV 3 27/06/1972

Parties /
Publication JCP 72 II 17226 DS 73 26

Commentaire



MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
DÉTERMINATION PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision CA PARIS 14 03/06/1986

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1742

*

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
LOT NON DESSERVI PAR L'ASCENSEUR AMELIORATION MINORITAIRE
RACHAT DU DROIT D'UTILISATION VENDEUR TENU (NON)



Décision TGI PARIS 13/10/1969

Parties /
Publication GP 70 1 395

Lorsque l'acquéreur peut racheter le droit d'utilisation d'une installation financée ... l'origine par des copropriétaires minoritaires, il ne peut demander ... son vendeur le règlement du coût de rachat.

Commentaire

Se pose ici le problème de l'information préalable de l'acquéreur. L'examen des comptes de charges peut permettre de déceler la non utilisation de l'ascenseur. Mais quel acquéreur examine les comptes de charges avant de signer l'acte d'acquisition ?



1757

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
DÉSIGNATION ERRONÉE DU LOT VENDU
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE (NON)



Décision CA PARIS 23/05/1986

Parties /
Publication D 86 IR 288

Commentaire



MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU

COPRO



Décision CA AIX 19/11/1963

postérieure CASS CIV 3 10/04/1967 Rejet

Parties ROUSSEING / DUCOEUR

Publication

Commentaire



5062

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
PLAN DE DIVISION OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR
REMISE EFFECTIVE DU PLAN (EN L'ESPÈCE NON)



Décision CA PARIS 23 23/11/1993

Parties SDC 56 FBG ST ANTOINE / DUCHENE

Publication LOY COP MAI 94

Commentaire

Si le plan de division, qu'il n'avait pas reçu, est inopposable à l'acquéreur, la Cour n'en retient pas moins que le vendeur ne pouvait céder plus de droits qu'il n'en avait lui-même.



5063
aaa

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
PLAN DE DIVISION OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR (OUI) EN L'ESPECE (NON)
NEMO PLUS JURIS APPLICATION (OUI)



Décision CA PARIS 23 23/11/1993

Parties SDC 56 FBG ST ANTOINE / DUCHENE
Publication LOY COP MAI 94

Commentaire

Si le plan de division, qu'il n'avait pas reçu, est inopposable à l'acquéreur, la Cour n'en retient pas moins que le vendeur ne pouvait céder plus de droits qu'il n'en avait lui-même.



5790
aa

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
MODIFICATION IRRÉGULIÈRE DE LA CONSISTANCE
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE (OUI) OBLIGATION DE CONTRÔLE PERSONNEL



Le notaire est tenu de vérifier personnellement la concordance de la consistance du lot vendu avec celle figurant au règlement de copropriété et de signaler aux parties toute anomalie de ce chef.

Décision	CASS CIV 3	13/11/1997	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	23/06/1995	

Parties LICATESE / SCP NONY

Publication LOY COP janv.; 1998 29

Commentaire

> C'est un piège incontestable pour les notaires que la vente d'un lot dont la consistance a été modifiée par des travaux, parfois anciens, qui n'ont fait l'objet d'aucune décision de l'assemblée générale. L'inexistence de plans dans les immeubles anciens et l'excessive audace de certains agents immobiliers placent parfois les acquéreurs dans des situations difficiles. A cet égard la loi 96-1107 du 18 décembre 1996 dite loi Carrez peut présenter de réels avantages en permettant, lorsque le mesurage est effectué avec soin, de déceler des anomalies de ce type. On ne sait pas toutefois si les techniciens auront l'obligation de signaler une anomalie apparente.

> S'agit il pour le notaire d'un manquement à son obligation de conseil, ou d'un manquement pur et simple aux obligations pesant sur lui en qualité de rédacteur d'acte ? On est enclin à considérer l'obligation de conseil comme une réalité, certes, mais étrangère au corps même de l'obligation principale qui est en l'espèce de contrôler la consistance et la réalité du bien vendu. Inciter l'acquéreur à ne pas réaliser une acquisition dont les charges financières apparaissent manifestement disproportionnées avec ses facultés connues semble mieux entrer dans le cadre incertain de l'obligation de conseil.

> Quant au syndic, son obligation est limitée à la fourniture des renseignements préalable. Il est fondé à considérer que le vendeur fournit de bonne foi les informations nécessaires. Dans certains cas, il peut être amené à prévenir le notaire d'une anomalie qu'il est parfois seul à connaître.



5791
aa

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
MODIFICATION IRRÉGULIÈRE DE LA CONSISTANCE
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE (OUI) OBLIGATION DE CONTRÔLE PERSONNEL



Le notaire est tenu de vérifier personnellement la concordance de la consistance du lot vendu avec celle figurant au règlement de copropriété et de signaler aux parties toute anomalie de ce chef.

Décision	CA PARIS 23 B	23/06/1995	
		23/06/1995	
postérieure	CASS CIV 3	13/11/1997	Rejet
Parties	LICATESE / SCP NONY		
Publication			

Commentaire

> C'est un piège incontestable pour les notaires que la vente d'un lot dont la consistance a été modifiée par des travaux, parfois anciens, qui n'ont fait l'objet d'aucune décision de l'assemblée générale. L'inexistence de plans dans les immeubles anciens et l'excessive audace de certains agents immobiliers placent parfois les acquéreurs dans des situations difficiles.

> Quant au syndic, son obligation est limitée à la fourniture des renseignements préalable. Il est fondé à considérer que le vendeur fournit de bonne foi les informations nécessaires. Dans certains cas, il peut être amené à prévenir le notaire d'une anomalie qu'il est parfois seul à connaître.



6061

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE

VARIA

VERIFICATION DE L'EXISTENCE ET DE LA CONSISTANCE DU BIEN VENDU



Décision

CASS CIV 1

10/12/1985

Parties /

Publication

Commentaire



6062

MUTATION DE LOT
CONSISTANCE DU LOT VENDU
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE

VARIA

VERIFICATION DE L'EXISTENCE ET DE LA CONSISTANCE DU BIEN VENDU



Décision

CASS CIV 1

07/02/1990

Parties

/

Publication

JCP 1990 II 21533 note Pillebout

Commentaire



6063

MUTATION DE LOT

CONSISTANCE DU LOT VENDU

RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE

VARIA

ENONCIATION DES PARTIES FAISANT FOI JUSQU'À PREUVE CONTRAIRE



Décision

CASS CIV 3

03/03/1993

Parties

/

Publication

JCP ed. N 1993 II 149 note Destame

Commentaire



6328
aaa

COPRO

MUTATION DE LOT
COPROPRIÉTÉ A DEUX VENDEUR DEMEURÉ COPROPRIÉTAIRE
CLAUSE DE L'ACTE AUTORISANT DES TRAVAUX
CLAUSE DE L'ACTE VALABLE STATUT APPLICABLE (NON)



Dans une copropriété à deux, la clause de l'acte de vente d'un lot par l'ancien propriétaire unique ne relève pas du statut de la copropriété et trouve application sans nécessité d'une décision d'assemblée.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA COLMAR

12/02/2003

08/03/2001

Rejet

Parties

MOSER / HILDWEIN

Publication

N° 704

COPROPRIÉTÉ

Lot. - Vente. - Acte de vente. - Clause contraire aux dispositions d'ordre public réglementant la copropriété. - Clause réputée non écrite (non).

Les dispositions de l'article 43 de la loi du 10 juillet 1965 ne déclarant réputées non écrites que les clauses du règlement de copropriété, une cour d'appel retient, à bon droit, que lesdites dispositions n'étaient pas applicables à une stipulation d'un acte de vente de lots conclu entre deux copropriétaires.

Commentaire

> Le vendeur ayant divisé sa maison avait vendu différents lots en demeurant propriétaire des autres lots. L'acte de vente comportait au profit de l'acquéreur une autorisation d'extension sur les parties communes en contrepartie de la cession d'un droit de passage.

> L'acquéreur ayant manifesté l'intention de réaliser les travaux autorisés, le vendeur soutenait qu'une autorisation de l'assemblée générale était nécessaire !

> C'est à juste titre que ses prétentions ont été rejetées.



MUTATION DE LOT
DATE D'EFFET (A L'ÉGARD DU SYNDICAT)
DATE DE LA NOTIFICATION DE LA VENTE



Décision CASS CIV 07/12/1971

Parties /
Publication JCP 72 II 15259

Commentaire



5707
aa

MUTATION DE LOT
DÉPÔT AU RANG DES MINUTES DE PIÈCES EMPORTANT MUTATION
AVIS AU SYNDIC ART L 20 NÉCESSITÉ (NON)
NOTIFICATION AU SYNDIC NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 24/11/1999

Parties SDC / STE F
Publication Defrénois 2000 1 art 37112 Note Atias

Commentaire



5290
**

MUTATION DE LOT
ENGAGEMENT DU VENDEUR DE DEUX LOTS ENVERS UN ACQUÉREUR
VENTE DU SECOND LOT SANS MENTION DE L'ENGAGEMENT
OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR DU SECOND LOT (NON)



Décision	CASS CIV 3	12/10/1994
antérieure	CA VERSAILLES	23/04/1992

Parties LUMBROSO / DAHAN

Publication LOY COP JANV 95

Commentaire

A, propriétaire de 2 lots sous terrasse vend l'un d'eux en s'engageant à limiter à 100 mc une éventuelle surélévation. Il vend le second lot sans faire état de cet engagement. L'acquéreur du 2e lot réalise une surélévation plus importante. L'engagement pris initialement est inopposable à l'acquéreur du second lot. Solution incontestable.



583

MUTATION DE LOT
ENGAGEMENT DU VENDEUR DE RÉGLER DES TRAVAUX
MAINTIEN AU PROFIT DU SOUS ACQUÉREUR



Décision

CASS CIV 3

14/04/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



5025

MUTATION DE LOT
EXPROPRIATION
DATE DE LA MUTATION CONTRIBUTION AUX CHARGES
DATE DE NOTIFICATION DE L'ORDONNANCE D'EXPROPRIATION



Décision	CASS CIV 3	11/05/1994
antérieure	CA AIX	13/11/1991

Parties	SDC RESIDENCE DE LA CORNICHE / VILLE DE MARSEILLE
Publication	ADM NOV 94 NOTE GELINET LOY COP OCT 94

Commentaire



2206

MUTATION DE LOT
INCORPORATION IRRÉGULIÈRE D'UNE PARTIE COMMUNE
PRÉJUDICE SUBI PAR L'ACQUÉREUR
INDEMNISATION PAR LE VENDEUR



Décision CA PARIS 8 27/10/1988

Parties CASULA / JUSTO

Publication JURISDATA 026247

Le vendeur avait incorporé ... son lot, sans autorisation, une partie commune, siège d'une colonne EDF. L'acquéreur a dû supporter les frais de déconstruction d'une autre colonne pour éviter une éviction partielle.

Commentaire

Solution satisfaisante à une difficulté assez fréquente.



1683

MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
DESTINATION DU LOT
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE



Décision CA PARIS 12/03/1985

Parties SDC 2 SQUARE LA BRUYERE / WEIZSFELD
Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR



Décision CASS CIV 3 10/12/1986

Parties SMIETANA / CSTS COTTIN
Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR



Décision	CA PARIS 8	17/12/1984
postérieure	CASS CIV 3	07/01/1987
Parties	SDC 56 RUE MICHEL ANGE / BRUNEAU	
Publication	RL 85 135	

Commentaire



MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC



Décision CA PARIS 17/12/1984

Parties /
Publication RL 85 135 IRC 85 231

Commentaire



MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC



Décision CA PARIS 25 20/03/1986

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC



Décision CASS CIV 14/06/1967

Parties /
Publication AJPI JANV 68 41

Commentaire



2208

*

MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
CHARGE DE L'ENTRETIEN DE LA TERRASSE (RC)
CLAUSE CONFORME AU DROIT COMMUN PAS DE PRÉJUDICE



Décision CA VERSAILLES 1 15/02/1988

Parties /
Publication JCP 88 G IV 367

Le règlement communiqué ... l'acquéreur était incomplet et ne comportait pas la clause mettant ... la charge du lot bénéficiant de la jouissance privative de la terrasse le cout d'entretien de celle ci. La Cour estime qu'il n'y a pas de préjudice, la clause étant celle de droit commun.

Commentaire



3469
aa

MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
OBLIGATION D'INFORMATION SPONTANÉE (NON)
INFORMATION A LA DEMANDE DU RÉDACTEUR DE L'ACTE



Faute d'envoi au syndic de l'avis prévu par l'article L 20, l'adjudicataire est tenu envers le syndic, qui n'a pu pratiquer opposition, des charges impayées, seraient-elles nées pendant le délai de surenchère

Décision	TGI PARIS 8 2	18/05/1990	
postérieure	CA PARIS 2 A	13/11/1991	Confirmation
Parties	SDC 61 RUE DES SAINTS PÈRES / MOBERGAL		
Publication			DOC SCEI
	RL 91 205 SOMM		

La Sarl MOBERGAL a acquis un appartement par jugement d'adjudication du 17/11/1988. Elle consent une promesse de vente suivant acte notarié du 14/04/1989. En vue de la vente le syndic indique une dette, au titre du lot, de 197 912 francs, représentant le coût de travaux votés par une assemblée du 22/11/1988, soit 5 jours après l'adjudication et 6 jours avant expiration du délai de surenchère. Le syndic fait opposition entre les mains du notaire pour cette somme. Une ordonnance de référé du 28 août 1989 autorise la libération des fonds sous réserve d'une caution bancaire à hauteur de la dette qui est donnée par la banque IBF.

La demande d'information a été adressée au syndic en mai 1988 soit six mois avant l'adjudication et n'a pas été renouvelée. La vente par adjudication n'a pas été notifiée au syndic, qui n'en a été informé qu'en février 1989.

Le tribunal décide que le syndic est bien fondé à demander paiement à la société MOBERGAL. Celle ci n'est pas recevable à demander garantie au vendeur qui avait perdu la qualité de copropriétaire à la date du 17/11/1988, faute de surenchère, soit avant l'assemblée du 22/11/1988.

Commentaire

Il est curieux de constater que les praticiens des ventes par adjudication, soumises à une procédure particulièrement rigoureuses, semblent ignorer les particularités qu'elles présentent lorsqu'elles concernent un lot de copropriété. Qu'il s'agisse des informations préalables, de la notification ou de l'avis prévu par l'article L 20, les formalités et les délais qui leur sont attachés tombent dans l'oubli. Il en résulte des incidents qui, au bout du compte, peuvent engager la responsabilité de ces praticiens.

C'est bien le cas en l'espèce ou, par malheur, une assemblée importante a eu lieu pendant le délai de surenchère? L'actualisation de l'information préalable a été négligée et, par la suite, les notifications au syndic ont été effectuées avec un considérable retard. La décision du Tribunal est donc parfaitement justifiée. Elle a d'ailleurs été confirmée par la Cour d'Appel.

On relèvera seulement que la responsabilité du vendeur aurait pu être recherché pour n'avoir pas réagi à la convocation en assemblée générale qui lui a été adressée.



4666
**

MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
OBLIGATION D'INFORMATION SPONTANÉE (NON)
INFORMATION A LA DEMANDE DU RÉDACTEUR DE L'ACTE



Faute d'envoi au syndic de l'avis prévu par l'article L 20, l'adjudicataire est tenu envers le syndic, qui n'a pu pratiquer opposition, des charges impayées, seraient-elles nées pendant le délai de surenchère

Décision	CA PARIS 2 A	13/11/1991	Confirmation
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/05/1990	

Parties	SDC 61 RUE DES SAINTS PERES / MOBERGAL
Publication	DOC SCEI
	ADM MARS 92 55

La Sarl MOBERGAL a acquis un appartement par jugement d'adjudication du 17/11/1988. Elle consent une promesse de vente suivant acte notarié du 14/04/1989. En vue de la vente le syndic indique une dette, au titre du lot, de 197 912 francs, représentant le coût de travaux votés par une assemblée du 22/11/1988, soit 5 jours après l'adjudication et 6 jours avant expiration du délai de surenchère. Le syndic fait opposition entre les mains du notaire pour cette somme. Une ordonnance de référé du 28 août 1989 autorise la libération des fonds sous réserve d'une caution bancaire à hauteur de la dette qui est donnée par la banque IBF.

La demande d'information a été adressée au syndic en mai 1988 soit six mois avant l'adjudication et n'a pas été renouvelée. La vente par adjudication n'a pas été notifiée au syndic, qui n'en a été informé qu'en février 1989.

Le tribunal décide que le syndic est bien fondé à demander paiement à la société MOBERGAL. Celle ci n'est pas recevable à demander garantie au vendeur qui avait perdu la qualité de copropriétaire à la date du 17/11/1988, faute de surenchère, soit avant l'assemblée du 22/11/1988.

Commentaire

Il est curieux de constater que les praticiens des ventes par adjudication, soumises à une procédure particulièrement rigoureuses, semblent ignorer les particularités qu'elles présentent lorsqu'elles concernent un lot de copropriété. Qu'il s'agisse des informations préalables, de la notification ou de l'avis prévu par l'article L 20, les formalités et les délais qui leur sont attachés tombent dans l'oubli. Il en résulte des incidents qui, au bout du compte, peuvent engager la responsabilité de ces praticiens.

C'est bien le cas en l'espèce ou, par malheur, une assemblée importante a eu lieu pendant le délai de surenchère? L'actualisation de l'information préalable a été négligée et, par la suite, les notifications au syndic ont été effectuées avec un considérable retard. La décision du Tribunal est donc parfaitement justifiée. Elle a d'ailleurs été confirmée par la Cour d'Appel.

On relèvera seulement que la responsabilité du vendeur aurait pu être recherché pour n'avoir pas réagi à la convocation en assemblée générale qui lui a été adressée.



5895
aa

MUTATION DE LOT
INFORMATION PRÉALABLE DE L'ACQUÉREUR
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE NOTAIRE / VENDEUR
VENDEUR AUTEUR D'UN DOL RECOURS CONTRE LE NOTAIRE (NON)



Le vendeur coresponsable avec le notaire d'une faute entraînant réduction du prix, ne peut, si sa propre faute est équipollente au dol, obtenir du notaire réparation d'un préjudice dont la réalité même est

Décision	CASS CIV 1	16/01/2001	Rejet
antérieure	CA DOUAI	29/01/1998	

Parties JOURDAN / PECQUEUR

Publication

[Les époux Jourdan ont vendu un fonds de commerce, à l'exclusion de l'une des branches d'activité. Il s'est avéré que le prix avait été calculé sur la base de la totalité du chiffre d'affaires, y compris la part correspondant à la branche non cédée. L'acquéreur a donc obtenu une réduction du prix et les vendeurs prétendaient obtenir du notaire le remboursement de cette réduction. Ils ont été déboutés, notamment pour avoir participé activement à la réalisation de la faute en présentant un chiffre d'affaires dont ils savaient qu'il incluait la part correspondant à la branche non cédée. Le notaire, quant à lui, n'avait pas effectué le contrôle nécessaire].

Commentaire

> Cette décision a été rendue en matière de cession de fonds de commerce. Elle comporte l'énoncé d'un principe prétorien dont la portée dépasse ce domaine particulier : **le juge peut décider d'écarter tout recours en garantie formé par le coresponsable coupable d'un dol contre le notaire, en dépit de la faute professionnelle commise par celui ci.**

> En matière de copropriété, on rencontre cette hypothèse dans les cas de ventes de logements dans les immeubles anciens lorsque des parties communes (anciens WC ou cagibis) ont été, de fait incorporées dans la partie privative vendue. C'est le problème de la contenance du lot. Une demande syndicale de remise en état des lieux ou d'indemnisation peut provoquer une demande en nullité de la vente ou au moins une demande de réduction du prix. Si le vendeur connaissait l'irrégularité de l'emprise, a fortiori s'il en était l'auteur, il a commis un dol. Il est coresponsable avec le notaire qui, sans dol, n'a pas effectué les vérifications nécessaires. Le vendeur tenu à restituer partie du prix ne peut engager la responsabilité du notaire. Sa faute dolosive le rend irrecevable en une telle demande. Solution identique s'il a recelé une convocation reçue peu de temps avant la signature de l'acte pour une assemblée appelée à voter des dépenses importantes. Dans ce cas la responsabilité du notaire est rarement engagée.



56

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
CHANGEMENT D'AFFECTATION DU LOT VENDU



Décision	CA NIMES	26/03/1980
postérieure	CASS CIV 3 (Rejet)	12/01/1982
Parties	SDC 61 AV DE JOINVILLE / FRANCOIS	
Publication	Inédit	

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision TGI MARSEILLE 31/03/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision CA PARIS 16 A 03/03/1987

Parties /
Publication D 87 IR 85 D 87 IR 85

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision CA PARIS 8 B 28/10/1982

Parties /
Publication DS 83 IR 335 NOTE GIVERDON

Commentaire



1457

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
CHANGEMENT D'AFFECTATION DU LOT
ATELIER ---> HABITATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 04/11/1986

Parties SDC 61 AV DE JOINVILLE / FRANCOIS

Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision CASS CIV 3 27/06/1972

Parties /
Publication JCP 72 17726 DS 73 26

Commentaire



1730

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
CHANGEMENT DE DESTINATION DU LOT VENDU IRRÉGULIER
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE VENDEUR / ACQUÉREUR



Décision CASS CIV 3 25/01/1977

Parties CAZES CARRERE / HODDE

Publication GP 77 1 SOMM 172

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision CASS CIV 3 07/03/1984

Parties /
Publication DS 84 IR 384

Commentaire



1732

*

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
PAIEMENT DES ARRIÉRÉS PAR L'ACQUÉREUR
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX RECEVABLE



Décision	CA VERSAILLES 1	23/11/1983
antérieure	TGI VERSAILLES	10/03/1982

Parties	SDC 40 BD VICTOR HUGO / STE IDEE	
Publication	RL 85 489	DS 85 IR 426
	ADM AVRIL 84	

Qu'enfin la clause d'un contrat de vente prévoyant qu'un acquéreur supportera les charges antérieures à la notification de la cession n'a de valeur qu'entre les parties à l'acte de vente et n'interdit pas au syndic de procéder au recouvrement de celles incombant au vendeur.

Commentaire

Position classique. Il peut être important, dans certains cas, d'obtenir sur les fonds provenant de la vente, le paiement des charges dues par le vendeur.



1733

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision

CA PARIS 23

22/11/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision CA PARIS 14 03/06/1986

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1735

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision

CA PARIS 23

11/01/1988

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision CA PARIS 23 04/03/1988

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE



Décision CASS CIV 3 21/06/1977

Parties /
Publication DS 78 IR 23

Commentaire



1749

**

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
PAIEMENT DES ARRIÉRÉS PAR L'ACQUÉREUR
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 09/05/1975

Parties /
Publication D 76 IR 74

Commentaire

Il nous parait logique, contrairement à la solution ci dessus, d'admettre l'inopposabilité au syndicat des clauses de l'acte. La solution sus indiquée fait perdre au syndicat le bénéfice de l'opposition à paiement de prix qui est une garantie particulièrement efficace de recouvrement.



MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE



Décision CA PARIS 23 B 22/04/1988

Parties /
Publication D 88 IR 149

Commentaire



2341

**

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
SUBROGATION DANS UNE ACTION JUDICIAIRE AU PROFIT DE L'ACQUEREUR
POSSIBILITÉ POUR L'ACQUÉREUR DE S'EN PRÉVALOIR (NON)



Décision CA PARIS 23 A 04/04/1990

Parties SDC 116 RUE LAURISTON / STE TRANSURBA

Publication LOY COP JUIN 90

L'acte comportait la subrogation au profit de l'acquéreur dans une action engagée par le vendeur contre le syndicat avec réserve au profit du vendeur de tout ou partie des indemnités. L'action n'ayant pas été reprise par l'acquéreur, le syndicat ne peut opposer la clause au vendeur ayant triomphé et doit lui verser l'indemnité.

Commentaire

> Solution logique. Les clauses de l'acte sont inopposables au syndicat qui ne peut non plus s'en prévaloir. Application normale du principe de l'effet relatif des contrats. Le vendeur conserve un intérêt à la poursuite de l'action même après la vente (cf. pour les actions en nullité d'assemblée ou de décision).

> Ce genre d'affaire pose néanmoins le problème pratique de l'arrêt des comptes, à l'occasion de la mutation, entre le vendeur et le syndicat. Si l'on admet le principe de la clôture radicale des comptes par l'effet de la notification de la mutation on doit admettre que le syndicat remet l'indemnité à l'acquéreur qui doit la transmettre au vendeur. A défaut, il est nécessaire de conserver un compte ouvert au nom du vendeur, ne serait ce que pour mémoriser l'obligation incombant au syndicat.

> On ne peut fait abstraction des nécessités pratiques : lenteur des procédures, possibilité de changement de syndic.

2519
a

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
PARTIE PRIVATIVE DANS ACTES DE VENTES SUCCESSIFS
PARTIE COMMUNE (ÉTAT DESCRIPTIF) CLASSEMENT PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 15/05/1973

Parties SOCQUET ES QUAL / LARA REACHE

Publication GP 73 2 SOMM 194
Bull civ I1973 III n° 341 p 247

Commentaire

Solution évidente. Il est nécessaire, en cas de mutation, de vérifier soigneusement les affirmations des vendeurs ou intermédiaires relatives à la situation juridique de certaines parties communes irrégulièrement annexées. Elles sont même parfois incorporées dans le lot principal et un examen des plans peut, seul, permettre de détecter ces anomalies.



2797

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR



Décision CA PARIS 23 18/05/1990

Parties SEFIMEG / BALLIGAND

Publication LOY COP AOUT 90

Commentaire



3831

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
PRISE EN CHARGE DES TRAVAUX



Décision CASS CIV 3 08/10/1991

Parties SDC RESIDENCE ST HUBERT / BOZETTO
Publication RL 92 99 SOMM
RDI 92 112

Commentaire



5814

MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
DATE DE LA MUTATION CONTRIBUTION AUX CHARGES



Décision CA PARIS 23 B 23/11/2000

Parties /

Publication

Commentaire

> La date d'opposabilité au syndicat de la mutation est celle de la notification au syndic. C'est à cette date que le vendeur perd la qualité de copropriété. C'est encore à cette date que l'acquéreur devient copropriétaire et se trouve assujéti à l'obligation de contribuer aux charges.

> Une clause de l'acte modifiant la date d'entrée en jouissance, fixée en l'espèce au 05/06/1992 alors que la vente a été signée le 18/11/1992 est inopposable au syndicat. Il importe peu que la clause ait prévu, en contrepartie de la prise en charge anticipée des obligations financières, une réduction du prix. C'est aux parties qu'il appartient de régler leurs comptes sans que le syndic soit tenu d'y participer en quoi que ce soit.



58

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR



Décision CA PAU 01/04/1980

Parties SDC 10 RUE FRANCIS DE PRESSENC / HIRET
Publication Inédit IRC OCT 81 172

Commentaire



59
**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT PRIX ABSORBE PAR CRÉANCES PRIVILÉGIÉES
ABSENCE DE PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision TI PARIS 18 17/04/1980

Parties SDC RESIDENCE CLE DES CHAMPS / GIRAUD
Publication Inédit D 82 IR 431 NOTE GIVERDON

Commentaire



277

*

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Décision	CASS CIV 3	11/01/1977
antérieure	CA PARIS 8	09/04/1975

Parties	SDC 41 RUE BISSON / UCB	
Publication	Inédit	J NOT 77 1635
	RL 77 300 SOMM	GP 77 1 SOMM 92

qu'... bon droit [...],la C.A [...] a déclaré que l'obligation qu'im - posent les dispositions d'ordre public de l'art L 20 ... l'acquéreur; lors de la mutation d'un lot ... titre onéreux,constitue une formalité substantielle ; que par suite l'avis de son acquisition donné tardi- vement [...] par UCB n'avait pas mis le syndic a m^me d'exercer ...

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT



Décision CA LYON 30/09/1980

Parties SDC RESIDENCE LA FONTAINE / LUCAS
Publication Inédit ANN LOY 82 1003

Commentaire



862

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR



Décision CASS CIV 3 11/06/1986

Parties SDC LOT 2 SCI LE GONTEY / GAREL
Publication RL 86 327 SOMM

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT RESPONSABILITÉ ACQUÉREUR ET NOTAIRE



Décision TGI PARIS 8 26/10/1979

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1710

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT ACTE SSP VALANT VENTE
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT (OUI)



Décision

CA AIX

23/03/1983

Parties /

Publication

BULL AIX 83 1 46

Commentaire



1711

*

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
COMMUNICATION DE PIÈCES ENTRE AVOUES
VALIDITÉ (OUI)

**Décision**

CASS CIV 3

23/01/1979

Parties GARDILLE / BUFFIN

Publication JCP 79 G IV 106

GP 79 1 SOMM 220

Commentaire

Solution regrettable. On ne voit pas, techniquement, comment pourrait utilement courir le délai d'opposition déjà bien court réservé au syndic. Quelle est la date d'une communication de pièces ? L'avoué va-t-il penser à prévenir le syndic et, en tout le cas le prévenir en temps utile ? On fait peu de cas des nécessaires pratiques.



1712

*

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
COMMUNICATION DE PIÈCES ENTRE AVOCATS
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 26/01/1979

Parties /
Publication DS 80 IR 156

Commentaire

Solution critiquable. Quel sera le point de départ du délai d'opposition réservé au syndic ? Si le formalisme doit subir quelques tempéraments, ce n'est certes pas dans ce domaine.



1713

*

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR



Décision CASS CIV 3 03/10/1972
antérieure CA PARIS 18/12/1970

Parties SDC 21 RUE PIERRE SEMARD / MOURA
Publication RL 73 178 NOTE BOUYEURE JCP 72 II 17259
GP 73 1 215 AJPI 73 894 NOTE BOUYEURE

qu'il résulte, par application de l'art D 32, qu'... l'égard du syndicat des copropriétaires la dame M. demeure propriétaire du lot tant que conformément aux dispositions de l'art D 6, notification du transfert n'a pas été faite au syndic de la copropriété

Commentaire

Solution évidente. Il est indispensable pour l'administration des syndicats que le principe en soit fermement maintenu sans aucune dérogation possible. Voir précisément pour une dérogation la f. 1788.



1714

**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT



Décision

CASS CIV 3

03/07/1974

Parties SDC 2 BIS RUE PAULIN GUERIN / TOULON

Publication GP 74 2 SOMM 231

L'indication en cours d'instance d'un projet de donation ne peut exonérer un copropriétaire des condamnations prononcées contre lui dans une instance engagée alors qu'il avait bien la qualité de copropriétaire.

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC



Décision CA PARIS 26/01/1979

Parties /
Publication DS 80 IR 146

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 01/07/1980

Parties /
Publication GP 80 2 SOMM 544

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT PRIX ABSORBÉ PAR CRÉANCES PRIVILÉGIÉES
ABSENCE DE PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 12/10/1983

Parties /
Publication DS 84 IR 384 RDI 84 82
RTDC 84 128

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC



Décision CA PARIS 23 A 21/03/1988

Parties SDC 39 RUE DE NEUILLY / STE GENERALE
Publication D 88 IR 107 LOY COP MAI 88
RDI 88 342

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT



Décision CA PARIS 26/03/1981

Parties /
Publication DS 81 IR 485

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT



Décision CA PARIS 1 26/06/1986

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT



Décision CA PARIS 12/10/1983

Parties /
Publication DS 84 IR 384

Commentaire



1754

*

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION EN NULLITÉ RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/12/1971

Parties MICHEL ES QUAL / SALIARIS

Publication RL 72 283 NOTE VIATTE JCP 72 II 17001 NOTE GUILLOT

A notre avis cette décision ne pose aucune affirmation de principe et se borne ... sanctionner la mauvaise rédaction de l'arrêt critiqué.

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC



Décision CA PARIS 23 A 26/05/1981

Parties /
Publication D 82 IR 141

Commentaire



1756

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT
VENDEUR VALABLEMENT CONVOQUE A L'ASSEMBLÉE



Décision TGI PARIS 8 04/06/1976

Parties /
Publication D 76 IR 306

Commentaire



1795

*

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT RESPONSABILITÉ ACQUÉREUR ET NOTAIRE



Décision TGI PARIS 8 1 29/10/1979

Parties SDC 45 RUE DE ROMAINVILLE / STE HOME 2
Publication GP 80 1 317 NOTE MORAND JCP 89 19736 NOTE GUILLOT

attendu qu'en cas de contradiction de textes (qui est bien réalisée en cette matière), le texte de la loi doit l'emporter sur celui du décret ; qu'il y a donc lieu de décider qu'il appartenait ... la Sté X.. professionnel de l'immobilier, de prévenir sans délai le syndic .

Commentaire

Aucune demande n'était formulée à l'encontre du notaire



1867
**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT
INFRACTION AU RC (ACQUÉREUR) * VENDEUR RESPONSABLE



Décision	CASS CIV 3	03/10/1972
antérieure	CA PARIS	18/12/1970

Parties	SDC 21 RUE PIERRE SEMARD / MOURA	
Publication	RL 73 178 NOTE BOUYEURE	JCP 72 II 17259
	GP 73 1 215	AJPI 73 894

En cas de défaut de notification, le vendeur demeure responsable ... l'é-gard du syndicat d'infractions commises par l'acquéreur demeuré étranger au syndicat.

Commentaire

Application intéressante de l'inopposabilité au syndicat d'une mutation non notifiée. La solution est parfaitement justifiée.



2086

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT PRIX ABSORBÉ PAR CRÉANCES PRIVILÉGIÉES
ABSENCE DE PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision	CASS CIV 3	25/10/1989
antérieure	CA PARIS 23 B	27/11/1987

Parties	SDC 12 RUE REMISE AUX FAISANS / BFC
Publication	LOY COP JANV 90

qu'en statuant ainsi sans rechercher,comme il le lui était demandé; si le SCP qui n'avait pas inscrit son hypothèque légale, venait en rang utile dans la procédure d'ordre,compte tenu des créances hypo - thécaires,la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire



2259

**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT CHARGES ARRIÉRÉES
POSSIBILITÉ DE CHOISIR LE DÉBITEUR



Décision CA PARIS 23 A 14/02/1990

Parties SDC 3 BD VICTOR / LOK

Publication LOY COP MAI 90 RDI JUIL 90 411

Commentaire

Solution satisfaisante pour le syndic, et justifiée en droit. La notification de la vente incombe à l'acquéreur qui doit supporter les conséquences éventuelles de son omission. On notera la distinction entre la notification art L 20 (défaut de certificat préalable) et celle prévue plus généralement par l'art R 6. La confusion est fréquente.



2390

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT PRIX ABSORBÉ PAR CRÉANCES PRIVILÉGIÉES
ABSENCE DE PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 24/10/1989

Parties SDC 12 CHEMIN DE LA REMISE / BQUE FCSE COMMERCIALE
Publication ADM MAI 90 NOTE GUILLOT

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT PRIX ABSORBÉ PAR CRÉANCES PRIVILÉGIÉES
ABSENCE DE PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 8 A 02/05/1990

Parties SDC RESIDENCE VAUCOULEUR / STE BCG
Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



2617

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Décision CA PARIS 8 09/04/1975

postérieure CASS CIV 3 11/01/1977

Parties SDC 41 RUE BISSON / UCB

Publication GP 77 2 SOMM 390

Commentaire



3299
aaa

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT ACQUÉREUR NON CONVOQUE EN ASSEMBLÉE
DÉCISIONS INOPPOSABLES A L'ACQUÉREUR



Le syndicat ayant décidé un ravalement lors d'une assemblée à laquelle les vendeurs ont été convoqués irrégulièrement et l'acquéreur n'était pas connu, ne peut demander paiement à personne.

Décision CA PARIS 23 B 30/11/1990
antérieure TGI EVRY 1 B 22/05/1989

Parties SDC RÉSIDENCE CHANTELOUP / YVRANDE
Publication ADM MARS 91 65
D 92 SOMM 135 NOTE BOUYEURE LOY COP FEV 91

[Suivant acte du 14 juin 1985, faisant suite à une promesse de vente du 25 mars 1985, M. et Mme Desplanches ont vendu leur lot à M. Yvrande. Cette vente a été notifiée tardivement au syndic et en tout cas postérieurement à la convocation comme à la tenue de l'assemblée du 24 juin 1985. Le syndic a donc convoqué les époux Desplanches qui conservaient la qualité de copropriétaires à l'égard du syndic, mais à une adresse qu'il savait erronée, selon l'affirmation de l'arrêt. Cette assemblée a décidé des travaux de ravalement dont le projet était connu des vendeurs.

La demande en paiement dirigée contre l'acquéreur est rejetée puisque la décision d'assemblée lui était inopposable.

Les vendeurs n'ont pas été mis en mesure de participer à l'assemblée, la convocation étant mal adressée. Le coût du ravalement ne peut leur être réclamé que sur le fondement des clauses de la vente. Ces clauses obligent l'acquéreur à supporter les charges à compter de la date de signature. Le ravalement ayant été décidé après la signature, le syndic ne peut réclamer son coût aux vendeurs].

Commentaire

> Cette étonnante décision aboutit, après un aimable exercice de style destiné à stigmatiser une erreur du syndic caractérisée par une simple affirmation (qu'il savait erronée), à l'impossibilité dans laquelle se trouverait un syndic, lui même informé d'une vente avec retard, de recouvrer les charges liées à un ravalement dont la proximité était connue des vendeurs qui semblent avoir recélé l'information.

> Il est évident qu'indépendamment des charges courantes, le sort des frais de ravalement, même non chiffrés, devait faire l'objet d'une clause particulière si une note d'information correctement établie a été adressée au notaire par le syndic. Celui avait certainement en main les devis et pouvait fournir une estimation.

> On s'interroge donc sur la responsabilité du notaire mais c'est seulement une action en garantie qui était formée contre lui par les vendeurs. La demande principale formée contre eux étant rejetée, l'examen de l'appel en garantie était sans objet.

> L'enseignement principal de la décision est donc qu'il convient d'envisager toutes les hypothèses possibles avant d'engager une action de manière à lier efficacement tous les intervenants. Les défendeurs principaux étaient certes les vendeurs et l'acquéreur. Pour confirmer le sentiment qu'on a de l'imputabilité aux vendeurs, on aimerait connaître la consistance exacte et l'origine de la faute commise par le syndic en convoquant l'assemblée.



3517

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
LETTRE SIMPLE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	13/03/1991
antérieure	TGI PARIS 8	22/02/1989

Parties	SDC 105 BD DE GRENELLE / BOUABDALLAH
Publication	D 92 SOMM 132 NOTE LAFOND RDI 91 378 D 91 IR 106

Commentaire

La recommandation n'a pour but que d'assurer la preuve de la réalité de la date de la notification. Dans la mesure où il n'existait aucune contestation sur ces points, la solution est parfaitement raisonnable.



3790

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT
PUBLICATION FONCIÈRE INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	06/11/1991
antérieure	CA PARIS 2 B	16/11/1989

Parties	JOVIN / MORLOT
Publication	AJPI 92 447

que, pour déclarer l'action prescrite, l'arr[^]t retient que la demande a été introduite [...] plus de dix ans après la construction de la ve- randa et que M. n'a pas encore la qualité de copptaire en raison du défaut de publication de l'acte de vente; qu'en statuant ainsi sans rechercher si l'acte [...] avait été notifié au syndic, la Cour d'appel n'a pas

Commentaire

La notification (Art D 6) de mutation porte effet independemment de la publication. Elle est distincte de l'avis prévu par l'art L 20. Dans la pratique, il y a confusion des deux avis. En toute hypothèse nous considérons qu'un avis de l'art. 20 doit être considéré par le syndic comme avis de mutation de l'art D 6.



3791

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
ACQUISITION DE LA QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE
DATE DE LA PUBLICATION FONCIÈRE (NON)



Décision	CASS CIV 3	06/11/1991
antérieure	CA PARIS 2 B	16/11/1989

Parties	JOVIN / MORLOT
Publication	GP 92 PAN 02/02/92

C'est la notification au syndic qui fait acquérir au nouveau copropriétaire la qualité de copropriétaire ... l'égard du syndicat, sans qu'il y ait lieu de se référer ... la date de publicité foncière.

Commentaire



3913

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Faute d'envoi au syndic de l'avis prévu par l'article L 20, l'adjudicataire est tenu envers le syndicat, qui n'a pu pratiquer opposition, des charges impayées, seraient-elles nées pendant le délai de surenchère

Décision	CA PARIS 23 B	22/11/1991	Confirmation
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/05/1990	

Parties SDC 61 RUE DES SAINTS PERES / MOBERGAL
Publication LOY COP MARS 92

La Sarl MOBERGAL a acquis un appartement par jugement d'adjudication du 17/11/1988. Elle consent une promesse de vente suivant acte notarié du 14/04/1989. En vue de la vente le syndic indique une dette, au titre du lot, de 197 912 francs, représentant le coût de travaux votés par une assemblée du 22/11/1988, soit 5 jours après l'adjudication et 6 jours avant expiration du délai de surenchère. Le syndicat fait opposition entre les mains du notaire pour cette somme. Une ordonnance de référé du 28 août 1989 autorise la libération des fonds sous réserve d'une caution bancaire à hauteur de la dette qui est donnée par la banque IBF.

La demande d'information a été adressée au syndic en mai 1988 soit six mois avant l'adjudication et n'a pas été renouvelée. La vente par adjudication n'a pas été notifiée au syndic, qui n'en a été informé qu'en février 1989.

Le tribunal décide que le syndicat est bien fondé à demander paiement à la société MOBERGAL. Celle ci n'est pas recevable à demander garantie au vendeur qui avait perdu la qualité de copropriétaire à la date du 17/11/1988, faute de surenchère, soit avant l'assemblée du 22/11/1988.

Commentaire

Il est curieux de constater que les praticiens des ventes par adjudication, soumises à une procédure particulièrement rigoureuses, semblent ignorer les particularités qu'elles présentent lorsqu'elles concernent un lot de copropriété. Qu'il s'agisse des informations préalables, de la notification ou de l'avis prévu par l'article L 20, les formalités et les délais qui leur sont attachés tombent dans l'oubli. Il en résulte des incidents qui, au bout du compte, peuvent engager la responsabilité de ces praticiens.

C'est bien le cas en l'espèce ou, par malheur, une assemblée importante a eu lieu pendant le délai de surenchère? L'actualisation de l'information préalable a été négligée et, par la suite, les notifications au syndic ont été effectuées avec un considérable retard. La décision du Tribunal est donc parfaitement justifiée. Elle a d'ailleurs été confirmée par la Cour d'Appel.

On relèvera seulement que la responsabilité du vendeur aurait pu être recherché pour n'avoir pas réagi à la convocation en assemblée générale qui lui a été adressée.



3944

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT ACQUÉREUR CONNU DU SYNDICAT (OUI)
AUTORISATION DONNÉE PAR ASSEMBLÉE VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 31/01/1992

Parties SDC 50 RUE D'AUTEUIL / BAZELAIRE

Publication LOY COP AVR 92

Commentaire

Un juridisme excessif ne pourrait que nuire à l'institution. Il est évident que la notification a pour but de faire connaître l'acquéreur au syndicat. Celui-ci ayant incontestablement connu l'existence de l'acquéreur, fût-ce par d'autres voies que la notification, ne peut revenir sur l'autorisation qu'il lui a régulièrement donnée en assemblée.



3977
aa

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT ADJUDICATION CHARGES ARRIÉRÉES
CHARGES DUES PAR L'ACQUÉREUR



Décision	CASS CIV 3	11/03/1992
antérieure	T.I ANNECY	16/10/1989

Parties	SDC RESIDENCE LE STENDHAL / LORENZ	
Publication	AJPI 93 178 NOTE GUITARD ADM NOV 92	GP 92 1 PAN 155 LOY COP JUIN 92

Commentaire



4112

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Faute d'envoi au syndic de l'avis prévu par l'article L 20, l'adjudicataire est tenu envers le syndicat, qui n'a pu pratiquer opposition, des charges impayées, seraient-elles nées pendant le délai de surenchère

Décision	TGI PARIS 8 2	18/05/1990	
postérieure	CA PARIS 23 A	20/11/1991	Confirmation
Parties	SDC 61 RUE DES SAINTS PERES / MOBERGAL		
Publication	RL 91 205 SOMM		DOC SCEI

La Sarl MOBERGAL a acquis un appartement par jugement d'adjudication du 17/11/1988. Elle consent une promesse de vente suivant acte notarié du 14/04/1989. En vue de la vente le syndic indique une dette, au titre du lot, de 197 912 francs, représentant le coût de travaux votés par une assemblée du 22/11/1988, soit 5 jours après l'adjudication et 6 jours avant expiration du délai de surenchère. Le syndicat fait opposition entre les mains du notaire pour cette somme. Une ordonnance de référé du 28 août 1989 autorise la libération des fonds sous réserve d'une caution bancaire à hauteur de la dette qui est donnée par la banque IBF.

La demande d'information a été adressée au syndic en mai 1988 soit six mois avant l'adjudication et n'a pas été renouvelée. La vente par adjudication n'a pas été notifiée au syndic, qui n'en a été informé qu'en février 1989.

Le tribunal décide que le syndicat est bien fondé à demander paiement à la société MOBERGAL. Celle ci n'est pas recevable à demander garantie au vendeur qui avait perdu la qualité de copropriétaire à la date du 17/11/1988, faute de surenchère, soit avant l'assemblée du 22/11/1988.

Commentaire

Il est curieux de constater que les praticiens des ventes par adjudication, soumises à une procédure particulièrement rigoureuses, semblent ignorer les particularités qu'elles présentent lorsqu'elles concernent un lot de copropriété. Qu'il s'agisse des informations préalables, de la notification ou de l'avis prévu par l'article L 20, les formalités et les délais qui leur sont attachés tombent dans l'oubli. Il en résulte des incidents qui, au bout du compte, peuvent engager la responsabilité de ces praticiens.

C'est bien le cas en l'espèce ou, par malheur, une assemblée importante a eu lieu pendant le délai de surenchère? L'actualisation de l'information préalable a été négligée et, par la suite, les notifications au syndic ont été effectuées avec un considérable retard. La décision du Tribunal est donc parfaitement justifiée. Elle a d'ailleurs été confirmée par la Cour d'Appel.

On relèvera seulement que la responsabilité du vendeur aurait pu être recherché pour n'avoir pas réagi à la convocation en assemblée générale qui lui a été adressée.



4221

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT OPPOSITION VAINES PRÉJUDICE SYNDICAL
ABSENCE PREUVE A CHARGE DE L'ACQUÉREUR



Décision CASS CIV 3 11/03/1992
antérieure T.I ANNECY 16/10/1989

Parties SDC RESIDENCE LE STENDHAL / LORENZ

Publication ADM NOV 92 GP 92 1 PAN 155
LOY COP JUIN 92

Commentaire

M. Capoulade critique l'arrêt sur ce point. Selon lui le syndicat doit justifier d'un intérêt légitime à l'appui de sa demande et apporter en conséquence la preuve que l'opposition pratiquée en temps utile aurait permis le recouvrement des sommes dues. L'adage Nemo auditur nous semble militer en faveur de la solution de l'arrêt.



4697
**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT ACTE SSP VALANT VENTE
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT (NON)



Décision CA PARIS 8 29/01/1993

Parties SDC 89 RUE LEMERCIER / SCI 89 RUE LEMERCIER
Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire



4698
**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
TARDIVETÉ TRAVAUX DÉCIDÉS APRÈS LA VENTE
IMPUTATION A L'ACQUÉREUR



Décision CA PARIS 8 29/01/1993

Parties SDC 89 RUE LEMERCIER / SCI 89 RUE LEMERCIER
Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire

Acte authentique le 29/04 * AG le 06/05 * Notification le 16/05. La CA décide que les travaux votés incombent à l'acquéreur nonobstant l'indication d'absence de travaux votés et pour cause dans la note d'in-formation préalable.



4752
**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR



Décision TI FONTAINEBLEAU 23/11/1992

Parties GAUSSIER / ME X...

Publication GP 15/09/93 SOMM

Commentaire



4753
**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT ADJUDICATION
RESPONSABILITÉ DE L'AVOCAT (NON)



Décision TI FONTAINEBLEAU 23/11/1992

Parties GAUSSIER / ME X...

Publication GP 15/09/93 SOMM

Commentaire

La loi prévoit que les parties peuvent effectuer cette notification !



4778
**

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT INOPPOSABILITÉ DE LA VENTE AU SYNDICAT
INFRACTION AU RC



Décision CASS CIV 3 03/10/1972

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



5044

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT RENONCIATION A SUCCESSION
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT (NON)



Décision CA PARIS 23 25/02/1994

Parties SDC RESIDENCE PARC DE LA NOUE / KOTB
Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire



5826

MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
DÉFAUT VENTE PAR ADJUDICATION
RECOUVREMENT DES CHARGES



Décision CA PARIS 23 B 23/03/2000 Infirmer

Parties SDC 18 RUE DES ECOUFFES / DE SHRYNMAKERS

Publication IRC novembre 2000 10

Commentaire



MUTATION DE LOT
NOTIFICATION AU SYNDIC
VENTE PAR ADJUDICATION



Décision CA PARIS 23 B 09/12/1999

Parties SDC RESIDENCE LES ECHASSONS / SA IMMOSUD

Publication IRC novembre 2000 11

Commentaire



1738

MUTATION DE LOT
OBLIGATION DU VENDEUR
CRÉATEUR DE LA COPROPRIÉTÉ
OBLIGATION D'ÉTABLIR LES DOCUMENTS SYNDICAUX



Décision CASS CIV 3 12/01/1977

Parties /
Publication JCP 77 N 6513

Commentaire



108

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
COMPTE PRORATA TEMPORIS OBLIGATOIRE
REMBOURSEMENT AU VENDEUR DU TROP PERÇU OBLIGATOIRE



Décision	CASS CIV 3	16/03/1988
antérieure	TI VILLEURBANNE	25/02/1986

Parties	REGIE PEDRINI / CALANDRE
Publication	Inédit

Commentaire

Cette décision démontre l'obligation de principe pour le syndic d'établir un décompte prorata temporis des charges. L'inopposabilité au syndicat des clauses particulières de l'acte ne joue pas dans ce domaine.



111

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ASSIGNATION EN VALIDITÉ
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 21/03/1988

Parties SDC 39 RUE DE NEUILLY / STE GENERALE
Publication Inédit LOY COP MAI 88

L'opposition au paiement du prix de vente n'est pas une saisie arrêtet l'assignation en validité prévue par les art 557 et ss NCPC n'estpas nécessaire.

Commentaire



584

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES DUES POUR D'AUTRES LOTS
VALIDITÉ DE L'OPPOSITION POUR LE TOUT



Décision CASS CIV 3 14/04/1982
antérieure CA RENNES 10/07/1980

Parties CARBONE / LIBERT
Publication Inédit ADM OCT 82
D 82 IR 433 NOTE GIVERDON

Commentaire



691

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 29/02/1984

Parties SDC 40 BD VICTOR HUGO / STE IDEE
Publication RL 85 437 SOMM D 85 IR 425

Commentaire



692
aaa

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (OUI)



L'article L20 ne prescrivant pas le recours à un acte extrajudiciaire pour l'opposition à paiement de prix, une opposition pratiquée par lettre recommandée doit être validée

Décision CA AMIENS CH REUNIES 06/02/1978 Sur renvoi
antérieure CASS CIV 3 27/10/1976

Parties SDC RESIDENCE CHEVREUSE / COLETTE
Publication JCP 79 II 19070 GP 77 300 NOTE MORAND
RL 79 106 AJPI AVR 79 49

Attendu que seules les énonciations qui doivent figurer dans l'acte d'opposition sont prescrites par ce texte [art L 20] à peine de nullité. qu'il n'est en revanche pas mentionné que l'emploi par le syndic d'un mode de notification de son opposition autre que l'extrajudiciaire sera sanctionné par la nullité .

Commentaire

Décision importante dans la mesure où, à l'origine, l'illégalité du décret 17/03/67 avait été soulevée et admise par les premiers juges ! La Cour de Cassation avait relevé justement qu'il s'agissait d'une question préjudicielle que la juridiction judiciaire ne pouvait trancher. La Cour d'Amiens a élégamment évité l'écueil en ne faisant pas état de cette éventuelle illégalité et en se bornant à constater la conformité de la procédure utilisée avec les seules prescriptions légales



968

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ASSIGNATION EN VALIDITÉ
NÉCESSITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	14/04/1982
antérieure	CA RENNES	10/07/1980

Parties	CARBONE / LIBERT	
Publication	RL 82 452 D 82 IR 433 NOTE GIVERDON	ADM OCT 82

Commentaire



1116

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ABSENCE DE PRIVILÈGE
CRÉANCE SYNDICALE PRIMÉE PAR PRIVILÉGIÉS



Décision CASS CIV 3 27/02/1979

Parties COHEN ES QUAL / MICHEL
Publication RL 79 265 SOMM ADM NOV 79
IRC 81 72 RTDC 80 138

Du fait de la vente, le prix devient meuble. Reprise de la solution de l'arrêt du 17/01/78

Commentaire



1117

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ABSENCE DE PRIVILÈGE
CRÉANCE SYNDICALE PRIMÉE PAR PRIVILÉGIÉS



Décision CASS CIV 3 17/01/1978

Parties PETETIN / ALHERITIERE

Publication RL 78 163
J NOT 78 1207

D 78 605 NOTE SOULEAU
RTDC 78 390 NOTE GIVERDON

L'opposition formée par le syndic à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot de copropriété ... avait seulement pour dessein d'avoir recours à une saisie arrêt destinée à empêcher le détenteur du prix de le remettre valablement au vendeur .

Commentaire

L'hypothèque syndicale n'avait pas été inscrite et aurait sans doute été primée



1326

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
FRAIS PROVISIONNELS
MAINLEVÉE DE L'OPPOSITION



Décision	CASS CIV 3	24/05/1989
antérieure	CA PARIS	19/11/1987

Parties	SDC 16/20 RUE SAINT MAUR / KONCKIER
Publication	IRC OCT 89 325 LOY COP JUIL 89 ADM JUIN 90 NOTE GUILLOT

constatant que les causes énoncées dans la procédure d'opposition [...] concernaient des frais provisionnels, d'ou il résulte que l'op- position ne portait pas sur des sommes exigibles et liquides au jour de la mutation,[...] la Cour d'Appel a légalement justifié ...

Commentaire

Application stricte des dispositions légales. On admet toutefois que la comptabilisation en engagement par le syndic,d'une charge,entraîne une mise en répartition idéale de plano de ladite charge,donc sa liquidité voire son exigibilité. Encore faut il préciser utilement les causes de l'opposition !



1372

**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (OUI) APPLICATION ART D 63



Décision	CASS CIV 3	27/10/1976
antérieure	CA PARIS	02/05/1975
postérieure	CA AMIENS CH REUN	06/02/1978
Parties	SDC RESIDENCE CHEVREUSE / COLETTE	
Publication	RL 77 109	GP 77 1 300

que pour déclarer nulle l'opposition [...] la Cour d'appel a écarté l'art D 63 pour ne retenir que les seules dispositions de l'art L 20 au motif que cette loi ne pouvait être modifiée par ce décret ; que les juges du fond ont ainsi fait de la légalité du décret une appréciation qui n'appartenait qu'aux juridictions administratives .

Commentaire

A noter que, sur renvoi, la CA Amiens a confirmé la solution validant la notification d'opposition par LRAR, relevant qu'elle était conforme aux prescriptions de l'article L 20 et n'avait causé aucun préjudice aux vendeurs.



1395

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
DÉLAI POINT DE DÉPART
DATE DE RÉCEPTION DE LA NOTIFICATION DE VENTE



Décision CASS CIV 3 19/02/1976

Parties GONDRE / MICHEL
Publication RL 76 284 GP 76 1 SOMM 141
JCP 76 18508 NOTE GUILLOT

Le tribunal d'instance avait fait référence ... la date de la note préa-lable de renseignements !

Commentaire



1722

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
TARDIVETÉ
INEFFICACITÉ



Décision TGI PARIS 07/02/1976

Parties /
Publication DS 76 IR 320

Commentaire

A notre avis, l'expiration du délai permet au notaire de se libérer valablement des fonds. Si, dans la pratique, il les détient encore, l'opposition tardive pourrait conserver son plein effet. Par contre l'opposition, en toute hypothèse, ne devrait rendre le prix indisponible qu'à concurrence des sommes dues.



1723

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ÉLECTION DE DOMICILE INUTILITÉ
ADRESSE SYNDIC ET ADRESSE IMMEUBLE MÊME RESSORT



Décision	CA PARIS 8	15/03/1972
antérieure	TI PARIS 17	14/04/1970

Parties	SDC 128 BD PEREIRE / GOLDSZTERN	
Publication	GP 72 2 650 D 73 51	RL 72 567 NOTE VIATTE AJPI 73 520 NOTE SOLAL

Commentaire



MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
HONORAIRES DU SYNDIC



Décision CA PARIS 8 25/02/1988

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1725

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
HONORAIRES DU SYNDIC
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 10/06/1976

Parties / STE SIRE

Publication DS 76 IR 320

Commentaire

Dans la mesure où le contrat de syndic prévoit le montant de ces honoraires et son imputation au vendeur, on ne voit pas pourquoi l'opposition ne pourrait en assurer le recouvrement. Malgré le caractère personnel de l'intervention, il s'agit d'une charge liée au lot et débitée au compte du vendeur. Protection systématique du mauvais payeur ?



MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
PROVISIONS (NON)



Décision TGI PARIS REF 09/11/1988

Parties SDC 3 RUE JACOB / FORCIOLI
Publication Inédit

Commentaire



1900

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA AIX

29/03/1988

Parties SDC DOMAINE DE ST PIERRE / SCI LES MAS DE ST PIERRE

Publication JCP 89 N SEM BREF 41

Commentaire

On ne peut que regretter, une fois de plus, l'exigence, dans ce domaine d'un formalisme inutile et d'autant plus gênant que le délai d'opposition est extrêmement court.



1971

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 8	15/03/1972
antérieure	TI PARIS XVII	14/04/1970

Parties	SDC 128 BD PEREIRE / GOLDSZTERN	
Publication	GP 72 2 650	RL 72 567 NOTE VIATTE
	D 73 51	AJPI 73 520 NOTE SOLAL

La nullité n'est encourue que pour l'énonciation des causes de la cré-ance et l'élection de domicile. Les autres dispositions du texte ,selon la Cour, ne font l'objet d'aucune sanction.

Commentaire

Quel peut bien être l'utilité de l'intervention d'un huissier dans cette procédure, sinon d'accroître ses difficultés pratiques et son coût ? Le délai d'opposition est déjà suffisamment court pour que l'on ne complique pas la tâche du syndic. Il est donc souhaitable que cette position soit maintenue par la jurisprudence.



1996

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ABSENCE DE MENTION DU TITRE INOPÉRANTE
PROCÉDURE DIFFÉRENTE DE CELLE DE SAISIE ARRÊT



Décision CA VERSAILLES 1 1 02/05/1989

Parties SDC 27 RUE J J ROUSSEAU / MAUGENDRE

Publication GP 22/04/90 SOMM

Il n'est pas nécessaire que l'opposition ... paiement de prix de vente fasse mention d'un titre puisqu'il ne s'agit pas d'une procédure de saisie arrêt.

Commentaire

Solution constante. Il est étonnant de voir ce moyen encore soulevé, surtout par un notaire défendeur !



2210

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES (NON)
MAINLEVÉE



Décision TGI PARIS REF 09/11/1988

Parties SDC 3 RUE JACOB / FORCIOLI

Publication JURISDATA 045107

Commentaire



2248

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ASSIGNATION EN VALIDITÉ
NÉCESSITÉ (OUI) EXISTENCE D'UN DÉLAI (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 02/05/1989

Parties SDC 27 RUE J J ROUSSEAU / MAUGENDRE

Publication GP 22/04/90 SOMM

Commentaire

A défaut d'accord du vendeur, il convient de demander la validation de l'opposition pratiquée mais la loi ne prévoit aucun délai pour la délivrance de cette demande, contrairement à ce qui est prescrit en matière de saisie arrêt.



2657
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI LYON (REF) 27/02/1973

Parties SDC X SAINT PRIEST / SCI LES ALPES
Publication IRC 74 115 NOTE ARNAUD

L'art L 20 n'impose pas l'opposition par huissier ... peine de nullité.L'art D 63 prévoit les notifications par lettres recommandées ... l'ex -clusion de la mise en demeure.Il n'y a pas de préjudice pour le desti-nataire.

Commentaire



2754

**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CANTONNEMENT
VERSEMENT AU SYNDIC DU MONTANT DE L'OPPOSITION



Décision TGI PARIS REF 11/01/1980

Parties REGIE BOULONNAISE / BIHIN

Publication D 80 IR 239 NOTE GIVERDON

Commentaire

Décision critiquée par M. Giverdon qui fait remarquer que cantonnement n'est pas paiement. La solution n'est admissible que si, finalement, le vendeur ne conteste pas sa dette. Les éléments de fait de l'instance justifiaient peut être cette solution dont le principe ne peut être re



MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES



Décision CA PARIS 14 A 05/02/1980

Parties /
Publication D 80 IR 449

Commentaire



MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX



Décision CA PARIS 14 A 25/05/1982

Parties /
Publication D 82 IR 433 NOTE GIVERDON

Commentaire



2856

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (?) RENVOI POUR PLAIDER SUR CE POINT



Décision	CA VERSAILLES 1	23/11/1983
antérieure	TGI VERSAILLES	10/03/1982

Parties	SDC 40 BD VICTOR HUGO / STE IDEE	
Publication	RL 85 489 ADM AVRIL 84	DS 85 IR 426

Commentaire



MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
VALIDATION NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 8 A 15/04/1986

Parties /
Publication D 86 IR 97

Commentaire



3220

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
APPELS DE FONDS VOTES POUR TRAVAUX FUTURS (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/07/1983
antérieure CA PARIS 04/11/1981

Parties SDC 5 RUE DE PARIS / BOURGEOIS
Publication AJPI FEV 84 81 ADM JANV 84
RL 83 451 D 84 IR 383 NOTE GIVERDON

que constituent des créances liquides et exigibles les appels de fonds votés par une assemblée générale, fut ce pour le financement de travaux non encore exécutés

Commentaire

D'après le commentaire de Me Bouyeure (AJPI 84 74 ss.), il s'agissait ici de travaux votés avant une mutation, non réalisés, mais des seuls appels de fonds déjà effectués par le syndic. Les appels de fonds à venir n'entrent pas dans le cadre des charges liquides et exigibles. Le défendeur se référait à la date de commande ou d'engagement (?) de la dépense.



3624

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CONTESTATION DE LA DETTE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRES (NON)



Décision TGI PARIS REF 31/10/1990

Parties SDC 9 RUE DE CHABROL / BENHAMOU

Publication RL 91 288

Commentaire



4030

*

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
FRAIS DE L'OPPOSITION ET DE PROCÉDURE (NON)



Les frais de l'opposition et ceux de procédure ne peuvent être inclus dans une opposition à paiement de prix

Décision CA PARIS 23 15/06/1992

Parties SDC 190 RUE SAINT MAUR / BETHUS

Publication LOY COP NOV 92

Commentaire

L'assiette de l'opposition est déterminée très restrictivement par la jurisprudence, peu soucieuse généralement de protéger les droits du syndicat.



4143

**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE SIMPLE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 8 A

17/03/1992

Parties

SDC CLOS SALIBERT / BRETZ

Publication

LOY COP JUIN 92

Commentaire

Le verbe peut (art L 20) s'applique à l'opportunité de l'opposition et non à sa forme. Cela n'est pas douteux ! On n'en regrette pas moins la nécessité d'un acte extrajudiciaire coûteux et parfois difficile à faire délivrer compte tenu du délai prescrit.



4271

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
SYNDIC MANDAT EXPIRÉ DÉFAUT DE QUALITÉ
VALIDITÉ (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	09/07/1992
antérieure	TGI NANTERRE	23/07/1990

Parties SDC PUTEAUX / CROS

Publication ADM JANV 93

Commentaire

Cette décision est caractéristique de certains excès de la jurisprudence en matière de copropriété. Les débiteurs de mauvaise foi sont seuls à profiter d'un formalisme aussi étroit.



4702

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
INDEMNITÉ POUR DÉGRADATIONS NON ENCORE FIXÉE (NON)



Décision CA PARIS 14 22/01/1993

Parties SDC 20 FBG ST DENIS / LAIK
Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire

On constate ici l'absurdité du mécanisme. A la suite de dégradations causées par le vendeur, une expertise est en cours. Une partie des travaux nécessaires est déjà chiffrée, et peut faire l'objet d'une opposition. Pour le reste, non encore chiffré par l'expert, le syndicat se trouve dépourvu de garanties !



4769

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CONFLIT DE RANG DES CRÉANCIERS INSCRITS
SORT DES SAISIES ARRÊTS SUR LE PRIX



Décision	CASS CIV 2	15/01/1992
antérieure	CA PAU	26/04/1990

Parties STE ESSO / X...

Publication JCP 93 N 421 NOTE VAUVILLE (*)

que la saisie arrê't pratiquée sur les fonds provenant de la vente de l'immeuble et consignés entre les mains du notaire n'interdisait pas ...celui ci de procéder au règlement des créances régulièrement inscrites

Commentaire

Cette décision est reproduite en raison de son incidence sur l'effet d'une opposition pratiquée par le syndic. Voir la note très complète de M. Vauville et notamment Nø 26 note 57 sur l'opposition du syndic. Celle ci, d'après l'auteur, ne peut préjudicier aux créanciers qui ont régulièrement inscrit leur créance.



4819

**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
INDEMNITÉ POUR DÉGRADATIONS NON ENCORE FIXÉE (NON)



Décision CA PARIS 23 14/06/1993

Parties SDC 113 RUE SAINT ANTOINE / BENTATA
Publication LOY COP NOV 93

Commentaire

La créance syndicale n'est ni liquide ni exigible. On peut se demander si le syndic ne pouvait solliciter par ailleurs une mesure conservatoire de droit commun.



4820

**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES (NON)
EXCÈS DE POUVOIR DU SYNDIC



Décision

CA PARIS 23

14/06/1993

Parties

SDC 113 RUE SAINT ANTOINE / BENTATA

Publication

LOY COP NOV 93

Commentaire



4919

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 1 B	21/05/1993
antérieure	TI PARIS 18	03/07/1991

Parties	SDC 75 RUE DES ARCHIVES / LE DIEU DE VILLE
Publication	ADM FEV 94 NOTE DUNES
	RL 94 253 SOMM

* Il ne s'agit pas d'un vice de forme soumis au régime de l'art 112 du* NCPC mais d'un acte d'une autre nature qui, m[^]me si le but recherché* est atteint, n'a pas le pouvoir de rendre procéduralement efficace* la volonté de son auteur.

Commentaire

Ce sont des absurdités de ce type qui déconsidèrent la règle de droitaux yeux du justiciable.



5110
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
APPELS DE FONDS VOTES POUR TRAVAUX FUTURS (OUI)



Décision CA PARIS 8 21/06/1994

Parties SDC 251 RUE SAINT DENIS / BOUCHET
Publication LOY COP NOV 94

Commentaire



5111
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
DÉCOMPTE POSTÉRIEUR A LA MUTATION VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 30/05/1994

Parties SDC 106 RUE LA FONTAINE / SPARCIM
Publication LOY COP NOV 94

Commentaire

On sait que le texte de l'art 20 est vicieux dans la mesure où il ne permet pas la sauvegarde de charges incombant incontestablement au ven-deur mais non encore liquidées à la date de la mutation.



5136
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 2 B 11/02/1994

Parties SDC 78 RUE DE BELLEVILLE / ABIB
Publication RDI 94 294

Commentaire



5182
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
LETTRE RECOMMANDÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 03/10/1994

Parties SDC RESIDENCE LE PANORAMIS / BABAY
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire



5213

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
PRIX PAYE PAR COMPENSATION
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 26/05/1994

Parties SDC RESIDENCE ORPHEE / SAINITAT
Publication RDI 94 690

Commentaire



5214
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
INDICATION DU MONTANT ET DE LA NATURE DES SOMMES
SUFFISANCE



Décision CASS CIV 3 20/07/1994

Parties SDC RESIDENCE LES CAPUCINES / SEVERIN
Publication RDI 94 690

Commentaire



5319

**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
EMPRUNT SYNDICAL AU COMPTOIR DES ENTREPRENEURS
SOLDE DU OPPOSITION (OUI)



Décision

CA PARIS 23

16/06/1995

Parties

SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / BEN MOUSSA

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



5323
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
DÉPENS D'UNE PROCÉDURE (NON)



Décision

CA PARIS 23

15/03/1995

Parties

SDC 195 BD MALESHERBES / STE GLADYS MREJEN

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



5324
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CONDAMNATIONS (SANS EXÉCUTION PROVISOIRE) (NON)



Décision CA PARIS 23 15/03/1995

Parties SDC 195 BD MALESHERBES / STE GLADYS MREJEN
Publication LOY COP OCT 95

Commentaire



5325
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
HONORAIRES DU SYNDIC (NON)



Décision

CA PARIS 23

15/03/1995

Parties

SDC 195 BD MALESHERBES / STE GLADYS MREJEN

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



5377

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES
APPELS DE FONDS VOTES POUR TRAVAUX FUTURS (NON)



Décision CA PARIS 23 16/06/1995

Parties SDC 9 RUE MARECHAL JUIN / LAMOTTE
Publication LOY COP NOV 95

* La Cour d'appel retient que le calendrier des appels n'a pas été fixé.

Commentaire

Voir 12^{eme} Recommandation de la Commission de la Copropriété en sens contraire. Mais elle fait suite au Décret du 15 Février 1995.



5383
**

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
HONORAIRES DU SYNDIC (NON)
CONTRAT DE GESTION INOPPOSABLE AU COPROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 23 16/06/1995

Parties SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / BEN MOUSSA
Publication LOY COP NOV 95 (Sur ce point)

Commentaire



5563

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
DÉCOMPTE ART D 5-1 OMISSION
VALIDITÉ DE L'OPPOSITION (NON) MAINLEVÉE



Décision CA PARIS 14 B 12/06/1999

Parties SDC 20 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD

Publication LOY COP Juil 1999 190

Commentaire

Les arrêts Sagnard sont depuis des lustres la manne du chroniqueur. Le présent arrêt nous révèle que le syndicat se considérait créancier de ce copropriétaire pour un montant de 372 929,49 francs au 31 décembre 1997, ce qui a motivé le 4 juin 1998 une opposition à paiement de prix à l'occasion de la mutation du lot. L'acte délivré ne comportait pas la ventilation de la créance prévue par l'article D 5-1. On peut s'en étonner pour un dossier aussi important faisant apparemment suite à de nombreuses procédures.. Cette omission empêchait sans nul doute le destinataire de déterminer l'application du privilège syndical. Il était possible d'y remédier mais l'arrêt constatant la nullité de l'opposition, prononce la mainlevée.

> Le bénéfice du privilège résulte de la loi du 21 juillet 1994 en un article L 19-1 inséré dans le statut. L'article L 20 modifié prévoit que l'opposition énonce, à peine de nullité, le montant et les causes de la créance. Il précise in fine que l'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège. On trouve les critères de cette régularité dans l'article D 5-1. On peut donc comprendre la sanction prononcée par la Cour.

> On ne peut méconnaître pour autant les difficultés d'application d'un texte dont on a tenté par tous les moyens de réduire la portée protectrice. Les commentaires de MM. Lafond et Stermmer (Code de la copropriété 2000 Annexe XXIII) les dénoncent clairement. C'est peut être la raison d'une irrégularité surprenante.



5601

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
ASSIGNATION EN VALIDITÉ NÉCESSITÉ (NON)
ASSIGNATION EN PAIEMENT (OUI)



Décision CASS CIV 2 08/05/1999

Parties SDC 22 PASSAGE GAMBETTA / SCI BORREGO SAINT FARGEAU

Publication RDI 1999 3 456

Commentaire



5834

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX
VENDEUR ANCIEN SYNDIC BÉNÉVOLE CRÉANCE DU SYNDICAT
VALIDITÉ DE L'OPPOSITION (NON) CRÉANCE ÉVENTUELLE NON LIQUIDE



En cas de vente de lot par un vendeur ancien syndic bénévole, le syndicat ne peut faire opposition au paiement du prix pour garantir une créance éventuelle au titre de la gestion passée

Décision CA PARIS 23/11/2000

Parties /

Publication

Commentaire



899

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DU PRIX
DÉFAUT EXTINCTION DE LA DETTE (NON)
PERTE D'UNE GARANTIE (OUI)



Décision CA VERSAILLES 27/02/1980

Parties SDC RÉSIDENCE LES GREENS / MULKO
Publication RL 81 97 SOMM

Commentaire



6034
aa

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DU PRIX
DÉFAUT DE MENTION DU PRIVILÈGE ART 2103 C. CIV.
MISE EN ŒUVRE DU PRIVILÈGE (NON)



L'absence de toute mention relative au privilège immobilier syndical dans l'opposition à paiement de prix prive celle ci d'efficacité pour la mise en œuvre du privilège

Décision CA PARIS 2 A 10/10/2000

Parties SDC RÉSIDENCE VILLEMONTBLOIS II / UCB

Publication GP 07/02/2001 note Pansier

Commentaire

> Le privilège immobilier accordé au syndicat constitue un avantage évident mais sa mise en oeuvre est soumise à une procédure très stricte. L'absence de toute mention à cet égard dans l'opposition prive celle ci de toute efficacité pour la mise en oeuvre du privilège.



6035
aa

MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DU PRIX
DÉFAUT DE MENTION DU PRIVILÈGE ART 2103 C. CIV.
MISE EN ŒUVRE DU PRIVILÈGE (NON)



L'absence de toute mention relative au privilège immobilier syndical dans l'opposition à paiement de prix prive celle ci d'efficacité pour la mise en œuvre du privilège

Décision CA PARIS 2 A 10/10/2000

Parties SDC RÉSIDENCE LES BOSQUETS II / VILLE DE MONTFERMEIL

Publication GP 07/02/2001 note Pansier

Commentaire

> Le privilège immobilier accordé au syndicat constitue un avantage évident mais sa mise en oeuvre est soumise à une procédure très stricte. L'absence de toute mention à cet égard dans l'opposition prive celle ci de toute efficacité pour la mise en oeuvre du privilège.



716

MUTATION DE LOT
PAIEMENT PAR L'ACQUÉREUR DES CHARGES DU VENDEUR
PAIEMENT INDU (NON)



Décision	CA PARIS 8 A	25/11/1983
antérieure	TI PARIS 19	22/01/1980

Parties	SDC 33 RUE DE NANTES / LAFFORGUE
Publication	D 84 IR 384 NOTE GIVERDON

Commentaire

6153
aaa

MUTATION DE LOT
PROVISION POUR TRAVAUX FUTURS
RESTITUTION AU VENDEUR A DÉFAUT D'AFFECTATION
OBLIGATION D'ÉTABLIR UN COMPTE PRORATA TEMPORIS



En cas de vente du lot, et à défaut d'affectation de la provision pour travaux futurs, la quote-part versée par le vendeur doit lui être restituée. Le syndic doit établir un compte prorata temporis des charges

Décision CA PARIS 23 B 22/11/2001

Parties SDC 1 RUE DE LA NOUE / BISSON

Publication LOY COP avril 2002 108

RL mars 2002 somm 178

Commentaire

> L'arrêt présente un évident intérêt pratique mais ses enseignements demeurent incomplets.

> Il est certain que les sommes versées par le vendeur pour la constitution d'une provision pour travaux futurs doivent lui être restituées si l'assemblée n'a pris à la date de la vente aucune décision d'affectation. Il semble évident que le fonds doit être reconstitué par un versement correspondant de l'acquéreur. L'arrêt ne le précise pas, faute sans doute d'avoir été saisi de cet aspect de la question.

> La position prise en ce qui concerne le compte prorata temporis est plus ambiguë. On sait qu'il s'agit d'une pratique dont l'opportunité s'avère finalement contestable. On ne sait pas ce que la Cour entend réellement par l'expression qu'elle emploie puisqu'elle semble donner un caractère obligatoire à une procédure qui n'est pas prévue par le statut. Le syndic en l'espèce a suivi les suggestions de M. Lafond (Jurisclasser copropriété). Encore faudrait-il savoir si le syndicat était géré par comptes trimestriels ou annuels.



5277
**

MUTATION DE LOT
QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT INEXISTENCE DU LOT
NULLITÉ DE LA VENTE LOCAL PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 09/11/1994

Parties SDC 34 RUE DE PONTHEIU / MENGS
Publication RDI 95 164

Commentaire



MUTATION DE LOT
RÉSOLUTION DE LA VENTE
RECOUVREMENT DES CHARGES
INEXISTENCE DE LA VENTE OPPOSABLE AU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 11/01/1984

Parties SDC LE MAIL / STE HLM TRAVAIL ET PROPRIÉTÉ
Publication GP 84 2 PAN 281 NOTE SOULEAU
ADM FEV 84 REP DEFR 84 1067 NOTE SOULEAU

la résolution de la vente d'un appartement en copropriété, en vertu de la clause résolutoire stipulée ... l'acte, annule la cession, tant entre les parties contractantes que vis ... vis des tiers, et le vendeur, demeurant propriétaire jusqu'... la date de la revente du bien ... un autre acquéreur, est redevable envers le syndicat de toutes les charges ...

Commentaire

Solution très contestable, alors surtout que l'acquéreur aura pu participer aux assemblées jusqu'à la date de la résolution. La qualité de copropriétaire est liée à la notification de la mutation et se perd par une notification ultérieure de résolution.



2407

*

MUTATION DE LOT
RÉSOLUTION DE LA VENTE
DÉFAUT DE NOTIFICATION
CONVOCATION DE L'ACQUÉREUR VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/05/1990
antérieure CA PAU 1 31/05/1988

Parties SDC RESIDENCE SUNSET / BEGUE
Publication IRC 90 314 LOY COP JUIL 90

que M. V demeurant copropriétaire ... l'égard du syndicat tant que la résolution judiciaire n'avait pas été, en application de l'art D 6, notifiée au syndic et que même si ce syndic avait pu avoir une connaissance personnelle de cette mutation, il ne pouvait lui être reproché d'avoir convoqué M. V. ... l'AG, la Cour d'appel a ... légalement justifié

Commentaire

Comme toute mutation, la résolution d'une vente doit être notifiée au syndic. A défaut, celui-ci doit convoquer l'acquéreur initial, seul copropriétaire régulier, à la date de la convocation, à l'égard de la copropriété. La connaissance personnelle par le syndic, de la résolution est inopérante.



4639

**

MUTATION DE LOT
RÉSOLUTION DE LA VENTE
DÉFAUT DE NOTIFICATION AU SYNDIC
OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 31/03/1993
antérieure CA VERSAILLES 16/03/1990

Parties SDC 19 RUE ST JAMES / ATHIAS
Publication IRC JUIL 93 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIN 93
RDI 93 256

Mais attendu que tout copropriétaire, qui vend ou achète un lot dont la vente est résolue, conserve la qualité de copropriétaire à l'égard du syndicat jusqu'à ce que la notification du transfert, consécutif à la résolution, soit faite au syndicat, par application de l'art D 6 ..

Commentaire

Solution incontestable.



MUTATION DE LOT
RÉSOLUTION DE LA VENTE (DEMANDE DE)
OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CA PARIS 2 04/01/1988

Parties /
Publication LOY COP MARS 88

Commentaire

1739
aa**MUTATION DE LOT**
RESPONSABILITÉ DU VENDEUR
DÉCLARATION INEXACTE SUR TRAVAUX DÉCIDÉS
DÉCISION DE PRINCIPE ANTÉRIEURE A LA VENTE**Décision** CASS CIV 3 07/01/1987
antérieure CA PARIS 8 17/12/1984

Parties BRUNEAU / GAROT

Publication RL 87 164

ADM AVR 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

Cet arrêt valide la décision de la CA Paris (F 1060,1749 et 3034) évoqué à propos de la responsabilité du syndic ou du syndicat en matière d'information antérieure à la vente. La demande en garantie du vendeur contre le syndic, présentée en cause d'appel, est déclarée irrecevable.



MUTATION DE LOT
TRAVAUX VOTES AVANT LA VENTE



Décision CA PARIS 23 A 30/06/1982

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1235

*

MUTATION DE LOT
TRAVAUX VOTES AVANT LA VENTE
DÉBITEUR DIRECT DU SYNDICAT POUR APPELS DE FONDS
PROPRIÉTAIRE EN TITRE A LA DATE DE L'APPEL



Décision CA PARIS 23 B 06/01/1988

Parties SDC 7 RUE MORAND / POPOFF

Publication ADM DEC 88 NOTE GELINET

M. P.. a acheté le 08/07/82 et revendu le 28/02/83. Les travaux ont été votés le 07/06/82. Les appels effectués ... compter du 01/09/82 doivent être réglés par M. P..

Commentaire

Nous considérons que la créance est certaine à compter du vote, exigible aux dates fixées pour les appels et liquide à compter de chaque appel. On peut toutefois prétendre que la liquidité résulte immédiatement de l'application de la grille de répartition.



1255

MUTATION DE LOT
TRAVAUX VOTES AVANT LA VENTE
BUDGET VOTE APRÈS LA VENTE
CHARGE PESANT SUR L'ACQUÉREUR



Décision CA PARIS 23 A 24/02/1987

Parties SDC 30 RUE PASTOURELLE / SCI LA PROVIDENCE
Publication LOY COP MAI 87

Commentaire



1753

MUTATION DE LOT
TRAVAUX VOTES AVANT LA VENTE
CLAUDE DE PRISE EN CHARGE PAR LE VENDEUR
CONSERVATION OBLIGATOIRE DES FONDS PAR LE NOTAIRE



Décision TGI PARIS 8 12/03/1976

Parties /
Publication D 76 IR 317

Commentaire



MUTATION DE LOT
TRAVAUX VOTES AVANT LA VENTE
EXÉCUTION POSTÉRIEURE A L'ACQUISITION



Décision CA AIX 24/11/1971

Parties /
Publication ADM JUIL 71

Commentaire



6068
aaa

MUTATION DE LOT
VENTE OBLIGATION DE RECHERCHE DE L'AMIANTE
TRANSFERT DE L'OBLIGATION A L'ACQUÉREUR
POSSIBILITÉ (OUI)



En cas de vente d'un bien immobilier, l'acte peut stipuler le transfert à l'acquéreur de l'obligation de recherche de l'amiante

Décision	CASS CIV 3	04/04/2001	Cassation
antérieure	CA RENNES	17/11/1998	

Parties SCI DES RAMPES / STE EUPROMER

Publication BICC 2001 537 n° 658

Viola les articles 2 et 10 du décret n° 96-97 du 7 février 1996, dans leur rédaction applicable à la cause, la cour d'appel qui retient que, compte tenu de la teneur et de la formulation de ces dispositions, il n'apparaît pas que le vendeur puisse transférer à l'acquéreur l'obligation de rechercher la présence d'amiante, avec les frais y afférents.

Commentaire

> On peut considérer que, sur le plan pratique, les informations relatives à la présence de l'amiante peuvent constituer une caractéristique essentielle du bien vendu, susceptible de détourner d'une opération un acquéreur éventuel. Mais sous réserve de la preuve que c'est dûment informé de l'obligation et des risques encourus que l'acquéreur a accepté le transfert de l'obligation, rien ne semble l'interdire.

> En décider autrement reviendrait à rendre indisponible tout bien qui n'aurait pas fait l'objet de la recherche. On peut toutefois se demander si telle n'était pas l'intention du législateur. Ce sont alors les travaux rendus nécessaires par les résultats de la recherche qui passeraient seulement à la charge de l'acquéreur. Cette solution serait sans doute plus logique.



1758
aaa

MUTATION DE LOT
VENTE A UNE PROSTITUÉE
MISE A DISPOSITION AU SENS DE L'ART 335 AL 6 C PEN
DÉLIT CONSTITUE (OUI)



Décision TGI GRENOBLE CORR 24/11/1966

Parties /

Publication JCP 67 A II 14983

GP 67 1 T Vø PROSTITUTION 2

Commentaire



1759

*

MUTATION DE LOT
VENTE A UNE PROSTITUÉE
MISE A DISPOSITION AU SENS DE L'ART 335 AL 6 C PEN
NON



Décision	CASS CRIM	07/05/1969
antérieure	CA GRENOBLE CRIM	23/11/1967

Parties	/
Publication	GP 69 2 68

que mettre ... disposition c'est conférer ... quelqu'un l'usage et l'utilisation d'une chose tout en conservant sur cette dernière le droit de la reprendre ... plus ou moins brève échéance; que tel n'est pas le cas de la vente

Commentaire



318

MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION
APPARTEMENT INDIVIS ENTRE ÉPOUX



Décision CASS CIV 3 03/02/1981

Parties LEMARIE /

Publication Inédit

Commentaire



MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION
CONTRIBUTION AUX CHARGES



Décision TGI NIMES 19/03/1974

Parties MARCET / S.A.D.A
Publication GP 75 1 SOMM 102

Commentaire



5766
aa

MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION
AVIS AU SYNDIC ART L 20 DÉFAUT D'ÉLECTION DE DOMICILE
DÉLAI D'OPPOSITION NON COURU OBLIGATION DE RÉITÉRER L'AVIS



L'avis d'adjudication (art. L 20) ne comportant pas d'élection de domicile précise pour la délivrance de l'opposition ne fait pas courir le délai de quinzaine et doit être réitéré.

Décision CA PARIS 2 A 14/12/1999 Infirimation

Parties SDC 2 RUE BABOEUF / CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
Publication LOY COP avril 2000 101 jurisdata 102740

Commentaire

> Cet arrêt présente le double intérêt de traiter des difficultés enregistrées par les syndic à l'occasion des mutations par adjudication à la requête d'un créancier du copropriétaire, et plus particulier lorsque ce créancier est le Crédit Foncier de France.

> Les avis (art. L 20) et notifications sont fréquemment omis, en tout cas tardifs et parfois incomplets. Tel était le cas en l'espèce puisque l'avis ne comportait pas d'élection de domicile pour la délivrance de l'opposition. Le syndic l'avait donc adressé à l'Ordre des avocats comme cela est l'usage. Or la qualité du créancier rendait vaine cette démarche puisque le Crédit Foncier bénéficie du privilège extraordinaire de pouvoir obtenir la délivrance des fonds en toute hypothèse. Il est donc admis que l'opposition doit, dans cette hypothèse, être délivrée entre les mains de cet organisme de crédit. C'est d'ailleurs une pratique qui pourrait être contestée, au même titre, semble-t-il, que celles de la Ville de Paris à l'occasion d'expropriations amiables.

> Il est assez navrant que le Crédit Foncier ait tenté de contester la validité de l'opposition du syndicat alors que l'irrégularité est imputable à un avocat qui intervenait tant pour le saisissant que pour l'adjudicataire.



6033
aaa

MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX NOTIFIÉE AU BÂTONNIER SÉQUESTRE
EFFICACITÉ POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PRIVILÈGE (NON)



Sur la vente par adjudication d'un lot, l'opposition faite entre les mains du Bâtonnier, séquestre du prix est inefficace pour la mise en œuvre du privilège syndical.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	28/02/2001	Rejet
CA PARIS	12/11/1998	

Parties SDC RÉSIDENCE DU LAC / CAIXABANK

Publication

Commentaire



6215
aaa

VARIA

MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION SURENCHÈRE FRAPPÉE DE DÉCHÉANCE
DATE DE LA MUTATION CONTRIBUTION AUX CHARGES
DATE DE LA DÉCISION SUR LA CONTESTATION DE SURENCHÈRE



En cas de vente par adjudication suivie d'une surenchère frappée de déchéance, la date de mutation du lot (à notifier) est celle de la décision définitive statuant sur la contestation de la surenchère

Décision

antérieure

CASS CIV 2	12/07/2001	Rejet
CA PARIS	14/10/1997	

Parties

BEIGBEDER / SCHELCHER

Publication

Commentaire



5828
aaa

MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION SUR SAISIE IMMOBILIÈRE PAR SYNDICAT
AVIS AU SYNDIC ART L 20 OMISSION DE L'AVOCAT POURSUIVANT
OPPOSITION IRRÉGULIÈRE RÉGULARISATION PAR CONCLUSIONS (OUI)



Sur une vente par adjudication, en l'absence d'avis (art. L 20) une opposition spontanée, mais irrégulière, peut être régularisée par voie de conclusions dans l'instance en attribution du prix

Décision	CA PARIS 23 B	09/12/1999	
postérieure	CASS CIV 3	18/07/2001	Cassation
Parties	SDC RESIDENCE DE L'ORME / CREDIT FONCIER DE FRANCE		
Publication	IRC novembre 2000 11		

Commentaire



6216
aa

MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION SUR SAISIE IMMOBILIÈRE PAR SYNDICAT
AVIS AU SYNDIC ART L 20 OMISSION DE L'AVOCAT POURSUIVANT
DÉLAI D'OPPOSITION NON COURU



L'avocat du syndicat poursuivant doit adresser au syndic l'avis prévu (art. L 20) pour la délivrance d'une opposition mettant en œuvre le privilège prévu par l'art. 2103. Le délai ne court pas en cas d'omission

Décision	CASS CIV 3	18/07/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS	09/12/1999	

Parties SDC RÉSIDENCE DE L'ORME / CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Publication

Après avoir relevé qu'il appartenait à l'avocat du syndicat des copropriétaires, créancier poursuivant sur saisie immobilière d'un lot de copropriété, d'adresser à son client l'avis de mutation prévu aux articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967 et de l'inviter à former, avec élection de domicile, opposition entre ses mains dans le délai de quinze jours, et qu'à défaut d'envoi de cet avis, le délai pour former opposition et mettre en œuvre le privilège immobilier spécial des articles 2103 du Code civil et 19-1 de la loi précitée ne pouvait courir, une cour d'appel retient à bon droit qu'en l'absence d'envoi d'un tel avis, aucune forclusion ne pouvait être opposée à l'avocat du syndicat des copropriétaires concluant devant le tribunal saisi de l'attribution du prix de vente pour obtenir paiement de ses créances par ledit privilège.

Commentaire



6217
aa

MUTATION DE LOT
VENTE PAR ADJUDICATION SUR SAISIE IMMOBILIÈRE PAR SYNDICAT
AVIS AU SYNDIC ART L 20 OMISSION OPPOSITION SPONTANÉE
OPPOSITION IRRÉGULIÈRE RÉITÉRATION POSSIBILITÉ (NON)



Sur une vente par adjudication, en l'absence d'avis (art. L 20) une opposition spontanée, mais irrégulière, ne peut être réitérée que dans la quinzaine suivant l'opposition initialement formée

Décision	CASS CIV 3	18/07/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS	09/12/1999	

Parties SDC RÉSIDENCE DE L'ORME / CRÉDIT FONCIER DE FRANCE

Publication

Viole les dispositions des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967 la cour d'appel qui, pour attribuer au syndicat des copropriétaires diverses sommes par privilège et par préférence au vendeur et au prêteur de deniers, retient qu'aucun avis de mutation régulier n'a été adressé à ce syndicat et que l'opposition formée par ce dernier à une date antérieure était irrégulière alors que ladite opposition, fut-elle irrégulière, privait ce créancier du droit de former ultérieurement toute nouvelle opposition, à tout le moins après l'expiration du délai de quinze jours à compter de la date de l'opposition initialement formée.

Commentaire

> La solution est stricte : en présence d'un acte de mutation (ici une vente par adjudication) non suivi de la notification au syndic d'un avis (art. L 20), une opposition spontanée du syndic fait courir le délai de 15 jours dont l'expiration prive le syndicat de toute possibilité de réitération de l'opposition lorsque l'avis est enfin régularisé.

> On prend acte mais on s'interroge car la Cour de cassation n'a pas cru devoir révéler le cheminement de son raisonnement. L'opposition spontanée était nulle faute d'indication détaillée du montant réclamé. Elle aurait fait courir un délai dont l'acte légal de départ (l'avis art. L 20) n'avait pas été régularisé ! Or un acte nul n'a pas d'effets (cf la note au DPGI v° copropriétaires n° 76). En l'espèce il ne peut pas révéler la connaissance qu'avait son auteur de la vente, car l'avis est une formalité substantielle, seule capable de faire courir le délai.

> L'article D 5-1 ne laisse pas plus apparaître un fondement soutenant la règle exprimée par la Cour de cassation.

> Quant au séquestre, il ne pouvait se prévaloir de la nullité, même manifeste, de l'opposition reçue pour délivrer la totalité du prix.

> On devra donc attendre des précisions. Cette attente sera sans doute longue car les faits de l'instance présentent une singularité rare par l'accumulation des dysfonctionnements professionnels.



5023

**

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
APPROBATION DES COMPTES QUESTION INSCRITE (OUI)
QUITUS QUESTION NON INSCRITE
OCTROI DU QUITUS VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

06/07/1994

antérieure

CA PARIS

08/03/1989

Parties

SDC 25 RUE DE LA REINE BLANCHE / VAIDIE

Publication

ADM OCT 94 NOTE CAPOULADE

LOY COP DEC 94

RL 95 166 NOTE BERTHAULT

Commentaire

L'assemblée ne peut délibérer que sur les questions figurant à l'ordredu jour. L'approbation des comptes et l'octroi du quitus sont des questions différentes.



1366

*

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONVOCATION JUDICIAIRE (ART D 8 ET 50)
ORDRE DU JOUR NOTIFIÉ PAR LES DEMANDEURS (> 25 %)
DÉFAUT DE CONCORDANCE AVEC L'ASSIGNATION DÉBOUÉ



Décision TGI TOULOUSE REF 11/01/1977

Parties NAVARROT / LUCCIARDI

Publication RL 77 303

JCP 18878 NOTE GUILLOT

Lorsque des copropriétaires représentant le quart au moins des tantièmes demandent la convocation d'une assemblée et doivent recourir ... Justice pour obtenir cette convocation, il doit y avoir concordance absolue entre l'ordre du jour notifié et celui figurant dans l'assignation

Commentaire



686

*

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR
PORTÉE D'UNE QUESTION INSCRITE
POUVOIRS DE L'AG EN FONCTION DE CETTE PORTÉE



Décision	CA PARIS 23 A	24/04/1984
antérieure	TGI PARIS 8	03/03/1982

Parties	SDC 86 RUE DE GRENELLE / BELLISSEN
Publication	RL 84 381

La question Mesures destinées ... assurer la sécurité de l'immeuble permet ... l'assemblée de limiter ... six le nombre des voitures station-nant dans la cour mais non d'affecter nominativement ces six places ...des copropriétaires déterminés (Application de l'art D 13)

Commentaire



698

*

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR
ORDRE DU JOUR PRÉVOYANT L'ÉTUDE D'UNE QUESTION
DÉCISION D'EXÉCUTION * VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 14/02/1984
antérieure CA VERSAILLES 28/06/1982

Parties SDC RESIDENCE RUEIL VOLTAIRE / VIDALENC
Publication RL 84 211 GP 85 1 SOMM 41 NOTE SOULEAU
D 84 IR 407 NOTE GIVERDON

qu'après avoir exactement énoncé qu'un ordre du jour d'une AG qui prévoit l'étude d'une question exclut qu'une décision, fut elle de principe, puisse être mise aux voix et adoptée ...

Commentaire

Solution incontestable. On notera que la Cour retient la notion de décision de principe, sans la caractériser.



1934

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR



Décision

CASS CIV 3

04/06/1973

Parties /

Publication D 73 SOMM 142

Commentaire



2008

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR
AMBIGUÏTÉ (DEMANDE D'AUTORISATION DE SURÉLEVER)
NULLITÉ DE LA DÉCISION



Décision TGI PARIS 8 06/07/1972

Parties SDC 26 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / PERRIN
Publication RL 73 529 SOMM NOTE VIATTE GP 73 2 731

Commentaire

Cette décision sanctionne justement une infraction à l'obligation d'information préalable des copropriétaires. Cette information est une condition de fond de la détermination correcte de la volonté collective.



ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE



Décision CA PARIS 23 A 09/02/1983

Parties /
Publication D 83 IR 462 NOTE GIVERDON

Commentaire



ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE



Décision CA PARIS 23 A 09/02/1983

Parties /

Publication D 83 IR 462 NOTE GIVERDON

Commentaire



6157

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE
QUESTION NON SOUMISE AU VOTE (LIÉE A UNE QUESTION INITIALE)
ABSENCE DU DEMANDEUR INOPERANTE



L'absence de l'auteur d'une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour n'interdit pas d'en débattre et ne justifie pas le refus par l'assemblée de statuer sur la question soumise.

Décision CA PARIS 23 B 28/06/2001

Parties SDC 10 RUE DE CAMBRAI / VARTANIAN

Publication LOY COP février 2002 43

Commentaire



6297
aa

COPRO

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE
REFUS DE DÉLIBÉRER LIBELLÉ IMPRÉCIS REFUS JUSTIFIÉ
DEMANDE EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE RECEVABILITÉ (NON)



L'assemblée générale peut refuser de délibérer sur une question ayant fait l'objet d'une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour si cette question est vague et imprécise

Décision

antérieure

CASS CIV 3	29/01/2003	Rejet
CA VERSAILLES	20/11/2000	

Parties SDC RÉSIDENCE DU PARC DE BÉARN / LORTSCH

Publication LOY COP mai 2003 115

Une cour d'appel qui constate que le projet de résolution présenté par un copropriétaire tendant à obtenir du syndic une déclaration de sinistre auprès de son assureur responsabilité civile "pour les divers dossiers connus à ce jour" est particulièrement vague puisqu'elle n'énumère pas les sinistres sur lesquels la déclaration à l'assureur est requise, peut retenir qu'il ne peut être reproché au syndicat des copropriétaires de n'avoir pas voté en assemblée générale sur ce projet de résolution et que cette absence de vote n'est pas de nature à remettre en cause la validité des autres décisions.

Commentaire



3500

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE (DEMANDE D')
NÉCESSITÉ D'UNE FORMULATION COMPRÉHENSIBLE
OBLIGATION DU SYNDIC DE LA METTRE EN FORME (NON)



Décision CA PARIS 23 B 07/12/1990
antérieure TGI PARIS 8 2 24/03/1988

Parties SDC 39 RUE DU DOCTEUR BLANCHE / AVALLE
Publication ADM 91 65

Commentaire

Les syndics apportent souvent quelque clarté aux questions formulées mais en l'espèce le demandeur était, semble-t-il un récidiviste qui n'avait d'ailleurs pas assisté à l'assemblée !



5605

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE (DEMANDE D')
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DOCUMENTS ANNEXES NÉCESSITÉ CONSISTANCE



Une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour doit être accompagnée des éléments d'information sur son objet et d'un projet de résolution dans les cas prévus par le statut

Décision CA PARIS 23 A 24/02/1999 Infirmer

Parties SDC 37 RUE MONTMARTRE / PINELLE

Publication LOY COP Juil 1999 201

[A l'occasion d'une assemblée générale de l'immeuble, un ordre du jour complémentaire est diffusé comportant notamment : 1) Le cabinet C. , gérant de Mr Moussaoui, copropriétaire (...) demande l'additif des points suivants : a) montage d'un extracteur de fumées sur le haut du conduit d'évacuation des fumées de l'immeuble. L'avis n'est accompagné ni d'un projet de résolution ni d'éléments d'information relatifs aux travaux projetés. L'autorisation néanmoins donnée par l'assemblée est arguée de nullité par Mme Pinelle dont la demande est rejetée par le TGI. }

La Cour relève

> l'absence de projet de résolution

> le laconisme de la question, ne fournissant pas aux copropriétaires les renseignements utiles et suffisants pour décider leur vote, ne pouvant ainsi pallier l'absence de projet de r"ésolution

> la simple indication de la nature des travaux souhaités sans fourniture des informations élémentaires sur le projet (caractéristiques et performances de l'appareil à installer, sujétions de pose et d'entretien, etc...)

> l'absence d'indication sur la majorité nécessaire pour le décision à prendre

Elle annule en conséquence l'autorisation accordée.

Commentaire

> Cette décision décrit des pratiques déplorables et les méfaits de l'ordre du jour complémentaire. Il s'agissait vraisemblablement de remédier à la diffusion d'odeurs en provenance d'un local commercial inadapté aux nécessités d'exploitation de l'activité pratiquée, voire de permettre à l'exploitant de déférer à une injonction administrative. Aucune précaution n'avait été prise à cet égard, on peut le penser, lors de la conclusion du bail.

> Le gérant professionnel du lot devait donc, en prévision de l'assemblée, demander au locataire, la communication d'un dossier technique relatif à l'installation nécessaire, en contrôler la suffisance et la fiabilité, et l'adresser à son confrère syndic pour que la question soit portée à l'ordre du jour initial. Cette procédure pouvait s'accompagner d'une concertation avec le conseil syndical susceptible de régler avant l'assemblée les difficultés pouvant apparaître. On sait que les installations d'extracteurs posent des problèmes multiples.

> La Cour aurait admis la suppléance des annexes par la fourniture des informations dans le projet de résolution.

> Se pose ici le problème de la possibilité pour le syndic de contrôler les demandes d'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour et celui de son obligation de conseil. Quitte à diffuser la demande, ne devait il pas attirer l'attention des copropriétaires sur l'irrégularité de sa formulation ? La Cour précise que des conditions semblent avoir été adjointes à l'autorisation accordée par des copropriétaires qui ont eu le souci de ne pas porter atteinte aux droits d'un copropriétaire titulaire de locaux commerciaux. Cette heureuse ambiance, peu fréquente dans des cas semblables, est troublée par la réaction d'une copropriétaire dont on peut comprendre les craintes.

> La pratique des locations commerciales, dans les immeubles en copropriété, n'est pas aisée de nos jours. Occulter les difficultés éventuelles lors de la conclusion du bail n'est pas une bonne méthode et va souvent à



3501

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE



Décision

CA PARIS

07/11/1980

Parties /

Publication RDI 80 249

Commentaire



6263
aa

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE



Décision

CASS CIV 3

12/06/2002

Parties /

Publication

Commentaire



6296
aa

COPRO

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSÉ
DEMANDE EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE PAR UN COPROPRIÉTAIRE NON AUTEUR
RECEVABILITÉ (NON) DÉFAUT D'INTÉRÊT A AGIR



La nullité d'une assemblée générale pour défaut de diffusion d'une demande de complément d'ordre du jour ne peut être demandée que par l'auteur de la demande.

Décision

CASS CIV 3 29/01/2003 Rejet

antérieure

CA VERSAILLES 20/11/2000

Parties

SDC RÉSIDENCE DU PARC DE BÉARN / LORTSCH

Publication

LOY COP mai 2003 115

Attendu que les époux X... font grief à l'arrêt de rejeter leur demande d'annulation de l'assemblée générale du 19 mai 1998 alors, selon le moyen :

1) que l'article 10 du décret du 17 mars 1967 qui permet à un copropriétaire de demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une assemblée générale ne lui impose nullement de rédiger un projet de résolution ; qu'ainsi, en considérant que les demandes de Mmes Y... et Z... n'avaient pas à être inscrites à l'ordre du jour faute de rédaction d'un projet de résolution, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2 / que l'omission d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale une question posée par un copropriétaire dans les conditions prévues par l'article 10 du décret du 17 mars 1967, vicie l'ensemble des délibérations se rapportant à cette question ; qu'ainsi en considérant que l'absence de vote sur la question posée par les époux X... était indifférente, sans rechercher si lors de l'assemblée du 19 mai 1998 des délibérations se rapportant à cette question n'avaient pas été adoptées, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard du texte susvisé ;

Mais attendu, d'une part, que les époux X... sont sans intérêt à invoquer l'absence d'inscription à l'ordre du jour d'une question complémentaire proposée par d'autres copropriétaires ;

Attendu, d'autre part, [sans intérêt]

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

> Précisons que les époux X. avaient également demandé l'inscription complémentaire à l'ordre du jour d'une question. Elle n'avait pas non plus été diffusée. La Cour de cassation ne sanctionne pas non plus ce défaut de diffusion car la question était formulée en termes vagues ne permettant pas à l'assemblée de délibérer utilement sur la question posée.

> On retiendra donc la solution pratique dégagée par l'arrêt : l'auteur d'une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour a seul qualité pour faire sanctionner le défaut de diffusion de sa demande.



477

*

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
RÉPARTITION D'UNE CHARGE
VICE NON COUVERT PAR LE QUITUS AU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 12/05/1981
antérieure CA MONTPELLIER 28/11/1979

Parties SDC RESIDENCE ACAPULCO / SHULE
Publication Inédit GP 81 2 PAN 350

que S.. faisant valoir que l'ordre du jour [...] ne prévoyait pas la discussion sur la prise en charge ou la répartition des frais de réparation des volets, l'arrêt énonce que l'on pourrait lui opposer que la question du quitus au syndic y figurerait, ce qui supposait obligatoirement cette discussion; qu'en statuant ainsi [...] la Cour d'appel a violé

Commentaire

C'est l'approbation des comptes, et non l'octroi du quitus, qui suppose effectivement l'examen des écritures et des répartitions. Cette approbation entraîne, sous réserve de contestation, l'approbation des comptes et des répartitions effectuées.



738

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
VOTE CONTRAIRE SANS RÉSERVE SUR L'IRRÉGULARITÉ
RENONCIATION TACITE A L'INVOQUER (NON)



Décision CASS CIV 3 26/10/1983
antérieure CA BORDEAUX 10/12/1981

Parties CHABANEAU / SAUPHAR

Publication RL 84 93 SOMM ADM AVRIL 84
JCP 84 20305 NOTE ATIAS REP DEF 84 859 NOTE SOULEAU

Commentaire



823

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
SUITE LOGIQUE DE QUESTIONS RÉGULIÈREMENT INSCRITES
VALIDITÉ DE LA DÉCISION



Décision CA PARIS 23 A 14/10/1985

Parties SDC 14 RUE BREMONTIER / MACLOUF
Publication RL 86 325

Commentaire



1445

*

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
NULLITÉ DE LA DÉCISION
TRANSFORMATION DE LA QUESTION INSCRITE



Décision TGI PARIS 06/12/1973

Parties SDC 25 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / ULMANN
Publication RL 74 168 ADM AVRIL 74
GP 74 1 222 NOTE MORAND

L'assemblée était saisie d'une demande d'autorisation d'installation d'un ascenseur par certains copropriétaires (art L 25). Elle a finalement pris une décision d'installation aux frais du syndicat (art 30). La demanderesse était défaillante ... l'AG. Quid d'une modification d'ordre du jour en cas de présence ... l'AG de tous les copropriétaires ?

Commentaire

Cette affaire a donné lieu, sur une nouvelle assemblée générale, à une décision du 06/12/74 autorisant la construction de l'ascenseur, puis à un arrêt de la Cour de Paris du 17/11/76 (Confirmation) voir fiche 1390.



2351

**

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
VOTE D'UN MANDATAIRE
MANDANT NON OBLIGE * ACTION EN NULLITÉ RECEVABLE



Décision CA PARIS 23 A 04/04/1990

Parties SDC 116 RUE LAURISTON / STE TRANSURBA
Publication LOY COP JUIN 90

Commentaire

La remise d'une délégation de vote suppose que le mandant a été mis en état de donner des instructions à son mandataire, c'est à dire qu'il a connu en temps utile toutes les questions à débattre.



ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
DÉCISION VALIDE SAUF CONTESTATION ULTÉRIEURE



Décision CA PARIS 2 20/10/1970
antérieure TGI PARIS 2 28/01/1969

Parties SDC 83 RUE PERRONET / LE GAC
Publication AJPI 71 32 NOTE BOUYEURE JCP 71 16765
D 71 328

Commentaire



2474

*

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
DÉMISSION DU SYNDIC EN COURS D'ASSEMBLÉE
INCIDENT DE SÉANCE * URGENCE * DÉCISION VALIDE



Décision CASS CIV 3 18/05/1971

Parties SDC RESIDENCE BAGATELLE / CHABANEAU
Publication GP 71 2 647 RL 71 413 SOMM
JCP 71 16871 NOTE GUILLOT

C'est ... bon droit que la Cour d'appel a déclaré valables les décisions prises sans fraude par l'assemblée et nécessitées par les circonstances imprévues qui n'avaient pas pu être portées ... son ordre du jour, d'accepter ladite démission; que l'arrêt constate ainsi implicitement mais nécessairement l'urgence et répond ...

Commentaire

L'assemblée peut elle d'ailleurs, pratiquement, refuser la démission du syndic ? Celle ci peut être donnée dans des conditions fautives, justifiant une indemnisation. Il n'en reste pas moins qu'il n'y a plus de syndic.



2524

**

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
RENONCIATION A SE PRÉVALOIR DE L'IRRÉGULARITÉ
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/06/1973

Parties SDC RESIDENCE L'HERMITAGE / VAN BECELAERE
Publication RL 74 37 SOMM AJPI 73 1171 NOTE BOUYEURE

que la cour en a déduit, ... bon droit, qu'il avait renoncé, par cette initiative faite sans réserve, ... se prévaloir de l'irrégularité tenant au défaut d'inscription de cette demande ... l'ordre du jour

Commentaire

Le problème posé par la renonciation d'un copropriétaire à invoquer une quelconque irrégularité de l'assemblée est important. Il conviendra de suivre l'évolution de la jurisprudence dans ce domaine. On étudiera en particulier la faculté pour le syndic de demander la ratification des décisions contestables lors de la notification du procès verbal.



3030

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
RÉVOCATION DU SYNDIC
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision

CA PARIS 19 B

19/09/1990

Parties SDC 3 RUE DE LA BRETONNERIE / VANCOPPENOLLE

Publication LOY COP NOV 90

Commentaire

4317
**

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
FERMETURE DE L'IMMEUBLE * VOL * URGENCE
DÉCISION VALIDE



Décision CA TOULOUSE 1 12/10/1992

Parties SDC 29 RUE MATABIAU / DOSSAT
Publication RL 93 102 NOTE BOUYEURE RDI 93 128

cette nécessité [inscription ... l'ordre du jour] n'empêche pas l'assemblée de délibérer sur une question urgente qui s'impose ... elle. Tel est le cas en l'espèce puisqu'un vol a été commis dans la copropriété [...] alors que l'ordre du jour avait déjà été notifié aux copropriétaires..

Commentaire

La solution, de bon sens apparent, ne paraît pouvoir résister aux prescriptions légales. Il était nécessaire de convoquer une nouvelle assemblée. Observations identiques de M. Giverdon.



5153

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
DÉCISION EXCÉDANT LA PORTÉE DE L'INSCRIPTION
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 30/03/1994

Parties SDC 4 RUE DE MONTEBELLO / FABRE

Publication RL 94 453 SOMM

* un copropriétaire ayant construit sur une terrasse commune, l'ordre* du jour visait l'opportunité d'une cession de jouissance privative ...* son profit. La décision prévoyait la démolition des constructions et* dépassait ainsi la faculté de simple amendement.

Commentaire



5967
aaa

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
LIEN AVEC UNE QUESTION INSCRITE URGENCE
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (OUI) THÉORIE DES INCIDENTS DE SÉANCE



En présence d'un événement postérieur à la convocation, lié à une question inscrite à l'ordre du jour, l'assemblée peut prendre valablement une décision appropriée et justifiée par l'urgence

Décision CA PARIS 23 B 02/11/2000

Parties SDC 23 RUE DU TEMPLE / SCI SAN PAOLO IMMOBILIER

Publication Administrer janvier 2001 45 note Bouyeure

Commentaire



3940
aa

ORDRE DU JOUR (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUITUS APPROBATION DES COMPTES NOTIONS DISTINCTES
NÉCESSITÉ DE SÉPARER LES DEUX QUESTIONS



L'approbation des comptes et le quitus au syndic sont deux notions distinctes. Les deux questions doivent figurer séparément à l'ordre du jour et faire l'objet de scrutins distincts.

Décision

antérieure

CA PARIS 23 A 09/10/1991

TGI PARIS 8 20/04/1988

Parties

SDC 9 RUE RICHEPANSE / AVALLE

Publication

ADM OCT 92

D 92 SOMM 139 NOTE GIVERDON

Commentaire



4518

**

ORDRE PUBLIC
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT EXCEPTION DU DÉFENDEUR NON COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON) NULLITÉ RELATIVE



Décision TGI PARIS 8 1 29/02/1988

Parties SDC 32 RUE DES VOLONTAIRES / PIOT
Publication GP 88 1 376 RL 88 397 SOMM

cette prescription impérative n'a été édictée par le législateur que dans l'intérêt et pour la seule protection des copropriétaires et non celle des tiers [...] ; que la nullité de l'art D 55 fondée sur un défaut d'autorisation donnée par l'assemblée [...] étant une nullité relative, seul un copropriétaire peut s'en prévaloir

Commentaire

par les dispositions, au demeurant contestables, de l'art D 55. C'est à eux seuls qu'il convient en conséquence de réserver la possibilité de faire sanctionner une irrégularité quelconque.



6005

PAIEMENT
CHEQUE CERTIFIÉ
IMMOBILISATION DE LA PROVISION LIMITÉE AU DÉLAI DE PRÉSENTATION
APPLICATION DÉCRET LOI 30/10/1935



A l'occasion d'un paiement par chèque certifié, la banque n'est tenue au blocage de la provision que dans la limite du délai légal de présentation de huit jours.

Décision CASS COMM. 11/07/2000

Parties /

Publication

Commentaire

> A l'occasion d'une transaction sur une procédure de recouvrement de charges, le syndic peut être amené à faire garantir le paiement effectif par la remise d'un chèque certifié. Cette pratique n'a d'efficacité que si le chèque est remis sans délai et, en tout cas, dans le délai de présentation de huit jours. Passé ce délai la banque peut lever le blocage de la provision et sa responsabilité n'est plus engagée.

> Il faut veiller également à ce que le chèque soit bien établi à l'ordre du titulaire du compte du créancier. Si le syndicat est titulaire d'un compte particulier à son nom, le chèque ne doit pas être établi à l'ordre du syndic.

> L'obligation de présentation des chèques dans le délai légal doit, d'ailleurs, être respectée d'une manière générale et les accords portant sur la présentation échelonnée de plusieurs chèques doivent être prohibés.



PARTIE COMMUNE

1964



Décision

CASS CIV 3

04/01/1989

antérieure

CA PARIS

19/05/1987

Parties

SA DU PETIT BEAUBOURG / SCI LES GARAGES DE LA MARNE

Publication

Inédit

Commentaire



4414

PARTIE COMMUNE
ACQUISITION (DROIT PRÉVU PAR CLAUSE DU RÈGLEMENT)
OPPOSITION DU SYNDICAT A L'EXERCICE DU DROIT
ABUS (OUI)



Décision CASS CIV 3 25/03/1992

Parties SDC 88 RUE MICHEL ANGE / ABRAVANEL
Publication RDI 92 241
RL 92 244 SOMM

Commentaire



394

PARTIE COMMUNE
ACTION EN REVDICATION DE PARTIE COMMUNE
ASSIGNATION DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 04/07/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1242

*

PARTIE COMMUNE
AFFECTATION A USAGE PRIVATIF
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (NON)
MAJORITÉ 2/3 SUFFISANTE



Décision CA PARIS 23 B 15/03/1989

Parties SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER
Publication LOY COP MAI 89 RDI 89 3 396

Il s'agissait d'une autorisation donnée par l'assemblée au profit d'un copropriétaire, d'avancer sa porte palière en intégrant à son logement un wc. La Cour d'appel estime qu'il s'agit d'une simple concession de jouissance. Il peut donc y être mis fin à tout moment.

Commentaire

Solution apparemment conforme à la simplicité des relations syndicales et au bon sens. Ce n'est évidemment qu'une apparence. Qu'advient-il lorsqu'on demandera au copropriétaire intéressé, ou mieux à son acquéreur ultérieur de restituer la surface litigieuse ?



771

PARTIE COMMUNE
AFFECTATION A USAGE PRIVATIF (COUR PARKING)
CONTESTATION PAR UN LOCATAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	23/03/1988
antérieure	CA AIX 4	17/04/1986

Parties	SDC RESIDENCE PALM AZUR / AUGIER	
Publication	ADM OCT 88	LOY COP MAI 88 NOTE VIGNERON

Commentaire



2673

*

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
ATTEINTE A JOUISSANCE DES PARTIES PRIVATIVES (NON)
ATTEINTE A DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)



Décision CASS CIV 3 21/05/1978

Parties SDC / FONDECAVE

Publication RL 79 204

GP 78 2 SOMM 271

Il s'agissait de la vente d'une buanderie commune dont l'usage était tombé en désuétude et pour permettre en contrepartie l'acquisition d'une pièce supplémentaire destinée ... l'agrandissement de la loge.

Commentaire



PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
AFFECTATION PRIVILÉGIÉE DE PARKINGS
ALIÉNATION DE LA COUR COMMUNE (NON)



Décision CA LYON 1 05/02/1978

Parties REGIE MOUTON / STE GESTION BOURGUIGNON
Publication RL 80 161 SOMM JCP 80 IV 397

Commentaire



2878

*

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
ENGAGEMENT DE RÉTROCESSION DU PROMOTEUR
MENTION AU RC * OBLIGATION PESANT SUR LE SYNDICAT



Décision	CASS CIV 3	11/07/1990
antérieure	CA PARIS 19 B	25/09/1987

Parties	SDC 2 RUE DE FONTENAY / ALPHA
Publication	LOY COP OCT 90

L'engagement de retrocession souscrit par le promoteur au profit de lacommune avait été repris dans le règlement de copropriété et annexé ...tous les actes de vente de lots.

Commentaire

La solution est évidente puisque les acquéreurs étaient informés avantacquisition de l'existence de la retrocession.



3086

*

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
ATTRIBUTION DE TANTIÈMES NÉCESSAIRE
DÉFAUT NULLITÉ DE L'ALIÉNATION



Décision	CA PARIS 23 A	25/03/1987
antérieure	TGI PARIS 8	05/03/1985

Parties	SDC 26 RUE DE L'UNIVERSITE / RUEFF
Publication	D 87 IR 109

Commentaire



4360

**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE * PARTIES DE PALIERS
MAJORITÉ ART 26 * ATTEINTE A DESTINATION (NON)



Décision	CA PARIS 19 B	09/10/1992
antérieure	TGI PARIS 8	26/06/1991

Parties	SDC 2 AV D'IEANA / SCI LES JARDINS DE CHAILLOT
Publication	D 93 IR 38 ADM JUIN 93 SOMM 43

Commentaire



4465

**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
COMPATIBILITÉ AVEC DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3	10/02/1993
CA PARIS 23 B	15/06/1990

Parties

SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER

Publication

RL 93 248

RDI 93 262

Commentaire



4467

**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
COMPATIBILITÉ AVEC DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Décision

antérieure

CASS CIV 3	10/02/1993
CA PARIS 23 B	15/06/1990

Parties

SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER

Publication

RL 93 248

RDI 93 262

Commentaire



5288

**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE PARTIE DE PALIER
MAJORITÉ ART 26 ATTEINTE A DESTINATION (NON)



Décision

CA PARIS 23

14/09/1994

Parties

SDC 10 AV AUBERT / ROUX

Publication

LOY COP JANV 95

Commentaire



5504
**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE * PARTIE DE PALIER
MAJORITÉ ART 26 * ATTEINTE A DESTINATION (NON)



Décision	CASS CIV 3	23/11/1994
antérieure	CA PARIS	19/10/1992

Parties	SDC 2 AV D'IEANA / SCI LES JARDINS DE CHAILLOT	
Publication	AJPI 95 215 NOTE GUITARD	RDI 95 160
	LOY COP FEV 95	

qu'ayant souverainement relevé que les parties communes aliénées pré-sentaient une utilité pour les seuls copropriétaires au profit des-quels la cession était envisagée, et que leur aliénation n'était de nature ... porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni ...la destination de l'immeuble, la Cour d'appel a exactement retenu ...

Commentaire



6108
aaa

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE
ATTRIBUTION DE TANTIÈMES NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26



La clause du règlement de copropriété interdisant la division des lots afin de sauvegarder le standing de l'immeuble en évitant l'augmentation du nombre des occupants est licite.

Décision CA PARIS 23 A 24/09/1997

Parties SDC 14 RUE LE REGRATTIER / LEW

Publication LOY COP février 1998 51

Commentaire



4061
**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (LOGE)
SUPPRESSION DU SERVICE RÉGULIÈREMENT DÉCIDÉE
ALIÉNATION POSSIBLE (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	25/05/1992
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	23/11/1990

Parties	SDC 82 RUE DU CHATEAU / CHEVAL	
Publication		ADM NOV 92

Commentaire



4172

**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (LOGE)
SUPPRESSION DU SERVICE RÉGULIÈREMENT DÉCIDÉE
ART 26 (OUI) UNANIMITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 03/04/1992

Parties SDC 7 RUE FELIX ZIEM / MICHEL
Publication ADM OCT 92 SOMM LOY COP JUIL 92
RDI 92 369

Commentaire

La loge n'est plus indispensable au respect de la destination de l'immeuble dès lors que le service de gardiennage a été régulièrement sup-primé.



5135
**

PARTIE COMMUNE
ALIÉNATION DE PARTIE COMMUNE (LOGE)
SUPPRESSION DU SERVICE RÉGULIÈREMENT DÉCIDÉE
ART 26 (OUI)



Décision CASS CIV 3 30/03/1994

Parties SDC 7 RUE F ZIEM / MICHEL
Publication RDI 94 292
RDI 94 487

Ayant constaté le caractère définitif d'une délibération antérieure de l'AG ayant décidé la suppression du poste de concierge, la Cour d'appel qui a souverainement retenu que le respect de la destination de l'immeuble n'exigeait pas la conservation de cette partie commune et exactement relevé que cette aliénation pouvait être décidée ... la majorité [A 26] ...

Commentaire



734

*

PARTIE COMMUNE
APPROPRIATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision	CASS CIV 3	20/11/1985
antérieure	CA PAU	04/07/1984

Parties LOUIS / BACQUE CAILLAVA

Publication	RL 86 270	GP 87 2 SOMM 278 NOTE SOULEAU
	ADM AVRIL 86	REP DEF 87 411

Il s'agissait de la construction d'un garage dans un jardin dont le copropriétaire n'avait que la jouissance exclusive.

Commentaire



1013

*

PARTIE COMMUNE
APPROPRIATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision	CASS CIV 3	11/01/1989
antérieure	CA PARIS 23 B	14/01/1987

Parties	SDC 34 RUE DE PONTHEIU / GODARD	
Publication	GP 89 1 PAN 56	LOY COP MARS 89 D 89 IR 31

Il s'agissait d'une action en restitution d'une cour commune abusive -ment annexée par un copropriétaire.

Commentaire



1021

PARTIE COMMUNE
APPROPRIATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON) ACTION RÉELLE



Décision CA PARIS 23 11/10/1988

Parties SDC 5 RUE CLISSON / TROYES

Publication RDI 89 104 LOY COP NOV 88

Commentaire



1645

*

PARTIE COMMUNE
APPROPRIATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CA PARIS 23 A 12/09/1989

Parties SDC 13 RUE ROLLIN / SCI DU PANTHEON
Publication LOY COP OCT 89

qu'en l'espece l'action du syndicat des copropriétaires tend ... resti tuer aux parties communes l'emplacement d'une porte que la SCI P... s'est ind-ment approprié et qui était précédemment affecté ... l'usage de tous les copropriétaires; qu'il s'agit donc d'une action réelle soumise ... la prescription de droit commun ...

Commentaire



PARTIE COMMUNE
APPROPRIATION PAR UN COPROPRIÉTAIRE
MUTATION DU LOT COMPORTANT LA PARTIE APPROPRIÉE
PRÉJUDICE DE L'ACQUÉREUR INDEMNISATION PAR VENDEUR



Décision CA PARIS 8 27/10/1988

Parties CASULA / JUSTO
Publication JURISDATA 026247

Le vendeur avait incorporé ... son lot, sans autorisation, une partie commune, siège d'une colonne EDF. L'acquéreur a du supporter les frais de déconstruction d'une autre colonne pour éviter une éviction partielle.

Commentaire

Solution satisfaisante à une difficulté assez fréquente.



PARTIE COMMUNE
AUTORISATION D'OCCUPATION



Décision CASS CIV 3 09/07/1970

Parties /
Publication D 71 SOMM 51

Commentaire



5474

PARTIE COMMUNE
COLONNE D'ALIMENTATION EN EAU D'UN LOT
DÉFAILLANCE * INSTALLATION D'UN SURPRESSEUR
TRAVAUX A CHARGE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 28/10/1994

Parties SDC 25 bis RUE FRANKLIN / STE PRECIS
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire



PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 18/07/1986

Parties SDC 14 RUE MONTESSUY / GENEAU
Publication Inédit

Commentaire



2685

**

PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 03/10/1978

Parties SDC CENTRE COMM SUPERMONDE / SCI PARIS CAEN
Publication RL 79 44 GP 79 1 SOMM 29

La Cour d'Appel avait retenu que la concession ne concernait qu'une partie minime d'une très grande surface de stationnement.

Commentaire



PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE
RETRAIT



Décision CA PARIS 2 A 09/07/1979

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4590

**

PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE
AFFECTATION DE TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ (NON)
AFFECTATION DE TANTIÈMES DE CHARGES (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 10/12/1992

Parties SDC 25 RUE CROULEBARDE / BERBE
Publication LOY COP AVRIL 93
ADM AOUT 93 50

Commentaire



4591
**

PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE
AFFECTATION DE TANTIÈMES DE CHARGES
UNANIMITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 B 10/12/1992

Parties SDC 25 RUE CROULEBARDE / BERBE
Publication LOY COP AVRIL 93

Commentaire



5463

PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE (PALIER)
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (NON)
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 36 RUE DES MARTYRS / FERGUSON
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire



5464

PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE (PALIER)
CONTREPARTIE FINANCIÈRE OBLIGATOIRE (NON)
EXTENSION DE SURFACE DU LOT * EN JOUISSANCE SEULE



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 36 RUE DES MARTYRS / FERGUSON
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire

La Cour estime qu'il ne peut y avoir, malgré le déplacement de la porte palière, extension de surface du lot puisque la surface demeure partie commune ! Le raisonnement est acrobatique et il conviendrait, dans cette hypothèse de prévoir l'obligation d'une acquisition pure et simple.



5465

PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE (PALIER)
AUGMENTATION DE QUOTE PART DES CHARGES
OBLIGATION (NON)



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 36 RUE DES MARTYRS / FERGUSON

Publication LOY COP MAI 95

Commentaire

La Cour estime qu'il ne peut y avoir, malgré le déplacement de la porte palière, extension de surface du lot puisque la surface demeure partie commune ! Le raisonnement est acrobatique et il conviendrait, dans cette hypothèse de prévoir l'obligation d'une acquisition pure et simple.



5370

PARTIE COMMUNE
CONCESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE (POUR 1 FRANC)
LIBÉRALITÉ (OUI)
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



Décision TGI PARIS 8 17/05/1994

Parties SDC 167 RUE DE VAUGIRARD / GASSMANN
Publication ADM NOV 95 SOMM NOTE BOUYEURE

Commentaire



PARTIE COMMUNE
COUR COMMUNE



Décision

TGI PARIS

24/06/1971

Parties /

Publication ADM DEC 71

Commentaire



4024
**

PARTIE COMMUNE
DESCENTES D'EAUX USÉES
ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN
CONTRIBUTION AUX CHARGES EN FONCTION DE L'UTILITÉ



Le système des descentes d'eaux usées constitue un élément d'équipement commun dont les charges de réparation doivent être réparties en fonction de l'utilité

Décision	CA PARIS 23	22/05/1992
postérieure	CASS CIV 3	22/06/1994
Parties	SDC 116 RUE CROIX NIVERT / SCO PHA	
Publication		LOY COP NOV 92

Commentaire

L'arrêt qualifie par ailleurs le réseau de partie commune ! On peut se référer à CA Paris 1 B (Fiche 2041) qui qualifie justement, selon nous ces canalisations de parties communes.



548

*

PARTIE COMMUNE
DESTRUCTION



Décision

TGI LYON

04/11/1986

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



703

*

PARTIE COMMUNE
DROIT D'USAGE PLÉNIER SAUF CLAUSE CONTRAIRE DU R C
ACTION INDIVIDUELLE EN INTERDICTION D'USAGE
IMPOSSIBILITÉ NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION ART 26



Décision CASS CIV 3 31/01/1984
antérieure CA RENNES 06/07/1982

Parties HEBEL / MOUNE

Publication RL 84 212 GP 84 2 PAN 185 NOTE SOULEAU
D 84 IR 382 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi,tout en constatant que le règlement de copropriété ne faisait aucune mention des modalités d'usage de cette partie commune,la Cour d'Appel a violé* La Cour avait relevé que l'usage des parties communes n'était justifié que par la nécessité et qu'enl'espèce cette nécessité n'existait pas.

Commentaire

Rappelons que les commerçants invoquent fréquemment le défaut de nécessité, et par conséquent le défaut d'usage d'une partie commune pour demander l'exonération des charges correspondantes. Sauf clause particulière les parties communes sont à la disposition de tous et tous les copropriétaires doivent contribuer aux frais d'entretien.



PARTIE COMMUNE
EMPIÈTEMENT



Décision

CASS CIV 3

18/01/1972

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



3365

PARTIE COMMUNE
EMPIÉTEMENT



Décision

TGI PARIS

19/05/1976

Parties /

Publication D 76 IR 313

Commentaire



60

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE CONSTRUCTION SANS AUTORISATION
DÉMOLITION



Décision CASS CIV 3 22/04/1980

Parties SDC RESIDENCE STE CATHERINE / SCI STE CATHERINE
Publication Inédit D 81 IR 210 NOTE GIVERDON

Commentaire



61

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE MODIFICATION SANS AUTORISATION
RATIFICATION ULTÉRIEURE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS EXPROPR. 24/04/1980

Parties SDC RESIDENCE LE MARLY / STYGMA AMSTALT
Publication Inédit ADM OCT 86 37 NOTE GUILLOT
RL 86 228 REP DEF 87 414 NOTE SOULEAU

Commentaire



235

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
AFFOUILLEMENT POUR CRÉATION DE PISCINE
ACTION INDIVIDUELLE EN DÉMOLITION RECEVABLE



Décision CASS CIV 3 22/07/1987
antérieure CA AIX EN PROVENCE 3 28/10/1985

Parties RICQUE / MIRABEAU

Publication Inédit ADM NOV 87 SOMM NOTE GUILLOT
D 87 IR 187

Commentaire



295

*

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE ÉTANCHÉITÉ A CHARGE DU LOT BÉNÉFICIAIRE
LICEITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision TGI NANTERRE 1 01/04/1981

Parties BERCHE / STE VARENNE ET CIE
Publication Inédit D 82 IR 291 NOTE GIVERDON
RTDC 82 174

il importe peu que les fissures affectant cette partie d'ouvragesoient la conséquence d'un vieillissement normal et non d'un défaut d'entretien,le reglement de copropriété,...ne faisant aucune distinction

Commentaire



373

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE ENTRETIEN DE L'ÉTANCHÉITÉ
CHARGE COMMUNE



Décision CA PARIS 23 B 17/10/1985

Parties SDC 17 RUE GENERAL FOY / MANCEAUX
Publication Inédit

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE CONSTRUCTION SANS AUTORISATION
INTERDICTION



Décision TGI PARIS 8 1 07/05/1980

Parties SDC 146 BD MONTPARNASSE / AMEISEN
Publication Inédit D 81 IR 210 NOTE GIVERDON

Commentaire



400

*

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
COUR CONSTRUCTION SANS AUTORISATION
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 02/10/1975

Parties RIVASSOU / LEPILLER

Publication Inédit JOURN NOT 76 1472

La Cour d'Appel, pour entériner la construction litigieuse avait retenu l'inexistence dans le règlement de copropriété d'une servitude non ae-dificandi !

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
JARDIN * CONSTRUCTION



Décision CA MONTPELLIER 02/07/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
CHARGE DE L'ENTRETIEN (BALCON)



Décision TGI MARSEILLE 3 23/09/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



459

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CONSTRUIRE (NON)
ASSIMILATION A UNE PARTIE PRIVATIVE (NON)



Décision CASS CIV 3 28/10/1980

Parties /

Publication Inédit JCP N 81 II 113 NOTE STEMMER
IRC 81 109

Commentaire



461

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CONSTRUIRE (NON)
AUTORISATION MAJORITÉ ART L 26 NÉCESSAIRE



Décision	CA AMIENS	20/04/1976
antérieure	TGI SENLIS	04/03/1975

Parties	SDC 20 RUE DES CASCADES / BOUCHERY
Publication	Inédit RL 77 48 SOMM JCP 77 IV 44 JOURN NOT 77 829 NOTE VIATTE

Commentaire



475

*

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE ENTRETIEN DE LA STRUCTURE
CHARGE COMMUNE



Décision	CA BORDEAUX 4	04/05/1981
antérieure	TGI BORDEAUX	24/04/1979

Parties	SDC RESIDENCE MONTSARRAT / MAHOUX	
Publication	Inédit	D 82 IR 291 NOTE GIVERDON

que, dès lors, la terrasse en cause, tant par sa constitution interne; sa place dans le bâtiment, sa finalité, que par les indications ci des sus rappelées du règlement de copropriété, doit être considérée comme une partie commune, avec droit de jouissance superficière privative pour le propriétaire de l'appartement auquel elle est incorporée .

Commentaire



591

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE AUTORISATION DE CONSTRUIRE
MAJORITÉ ART 25 INSUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 18/05/1982
antérieure CA AIX EN PROVENCE 08/07/1980

Parties SDC LE MARLY / GLASS

Publication Inédit D 82 IR 440 NOTE GIVERDON
ADM NOV 82

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
BALCON



Décision

CA AIX

10/01/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



711

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE ENTRETIEN
CHARGE DU SYNDICAT



Décision

CASS CIV 3

17/11/1983

Parties

GROYSILLIER / HABITAT SERVICE

Publication

ADM DEC 84

GP 84 1 PAN 122

Commentaire



953

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE CONSTRUCTION ASSIMILÉE A SURÉLÉVATION
ACCORD DU COPROPRIÉTAIRE INFÉRIEUR NÉCESSAIRE



Décision	CASS CIV 3	26/04/1983
antérieure	CA PARIS	24/11/1981

Parties	ABEILLE & SCI DU PARDO / STE PROMETO
Publication	RL 83 495 ADM OCT 83

Commentaire



1369

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE * ENTRETIEN DE LA STRUCTURE SOUS JACENTE
CHARGE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 16/11/1976

Parties SDC RESIDENCE PALAIS DU SOLEIL / BARASTON
Publication RL 77 108 GP 77 SOMM 21
IRC 77 44 D 77 IR 62

Commentaire



1419

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
ANNULATION DE LA DÉCISION AUTORISANT A CONSTRUIRE
SANCTION SYSTÉMATIQUE PAR SUPPRESSION (NON)



Décision CASS CIV 3 20/03/1979

Parties CHOUMERT / KRAMER DE SZYNOBANYA
Publication ADM NOV 79 D 79 IR 450 NOTE GIVERDON
GP 79 2 SOMM 325 D 79 IR 450

attendu qu'après avoir exactement précisé que la démolition d'une construction n'était pas la conséquence nécessaire de l'annulation de la décision de l'assemblée générale l'autorisant

Commentaire

Il convient de distinguer ce cas et celui d'une construction effectuée sans autorisation préalable.



1571

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE SURÉLÉVATION DE 70 CM D'UN SOLARIUM
AUTORISATION MAJORITÉ ART 26 DÉFAUT DÉMOLITION



Décision TGI PARIS 8 08/11/1973

Parties SDC 56 AV FOCH / CHOUMERT
Publication RL 74 290 NOTE VIATTE ADM NOV 74
GP 74 1 263 NOTE MORAND

Commentaire



1630

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
COUR AVEC CONSTRUCTION PRIVATIVE (RC) VÉTUSTE
POSSIBILITÉ DE RÉNOVER LA CONSTRUCTION (OUI)



Décision	CA PARIS 2	20/01/1967
antérieure	TGI SEINE 2	08/12/1965

Parties	SDC 74 AV DU GENERAL LECLERC / JALLERAT
Publication	AJPI 67 978 NOTE BOYEURE

Commentaire



1882

*

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE * TRAVAUX D'ÉTANCHÉITÉ PAR LE SYNDICAT
OBLIGATION DE MAINTENIR L'ACCESSIBILITÉ PRIVATIVE



Décision	CASS CIV 3	05/07/1989
antérieure	CA PAU	15/10/1987

Parties	SDC RESIDENCE ARAMIS / DE LAMBERT
Publication	RL 89 429

que l'arr[^]t a légalement justifié sa décision en retenant qu'une par tie de la terrasse n'étant plus accessible,ce trouble dans la jouis- sance de leur lot ouvrait aux époux L. un droit ... réparation .

Commentaire

Une partie de la terrasse avait été refaite en paxalumin, matériau ne permettant pas l'accessibilité



2174

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
MODIFICATION DES MODALITÉS D'USAGE
IMPOSSIBILITÉ POUR L'ASSEMBLÉE ET POUR LE JUGE



Décision CA PARIS 23 A 05/02/1990

Parties SDC 103 RUE DU CHERCHE MIDI / SCI 103 RUE DU CHERCHE MIDI
Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE * CONSTRUCTION D'UNE PISCINE
MAJORITÉ ART 25 NÉCESSAIRE



Décision CA AIX 21/02/1989

Parties /
Publication JURISDATA 043962

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
BARBECUE CONSTRUIT DANS UN JARDIN
SUPPRESSION



Décision CA AIX 05/07/1988

Parties SDC LE VERONIQUE / HOURRIER
Publication JURISDATA 048878

Commentaire



2596

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE SUPERFICIE (NON)
DROIT DE CONSTRUIRE SANS AUTORISATION (NON)



Décision CA AMIENS 20/04/1976
antérieure TGI SENLIS 04/03/1975

Parties SDC 20 RUE DES CASCADES / BOUCHERY
Publication IRC 76 153 NOTE CABANAC RL 77 48 SOMM
JCP 77 IV 44 JOURN NOT 77 829 NOTE VIATTE

Commentaire



2608

*

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE * VUE DIRECTE DEPUIS UN AUTRE LOT
AUTORISATION DE COUVRIR LA TERRASSE * NULLITÉ



Décision CASS CIV 3 20/10/1976

Parties SCI CHAMPS ELYSEES LA BOETIE / SCI ELIJA

Publication GP 77 1 SOMM 21

La couverture de la terrasse aurait entraîné la perte d'une vue direc-te d'un autre copropriétaire sur le jardin suspendu

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE



Décision CASS CIV 3 15/01/1980

Parties /
Publication D 81 IR 210

Commentaire



3182

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
EXCLUSIVITÉ ABSOLUE (NON)
INSTALLATION D'UNE SORTIE DE VENTILATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/11/1990
antérieure CA AIX 4 B 14/10/1988

Parties SDC 16 RUE DOCTEUR ESCAT / DE GASQUET
Publication LOY COP FEV 91 IRC 91 188 SOMM NOTE SIZAIRE

Commentaire

Innovation à notre connaissance. Le bénéficiaire de la jouissance de la terrasse doit supporter les servitudes techniques existantes : souches édicules divers. En l'espèce l'installation d'une sortie de ventilation de restaurant est autorisée ! Il est précisé que le bénéficiaire ne subirait de ce fait aucun trouble de jouissance !



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
ASSIMILATION A UNE PARTIE PRIVATIVE (NON)



Décision CASS CIV 3 23/02/1968

Parties /
Publication AJPI 68 588

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE



Décision TGI MARSEILLE 24/06/1970

Parties /
Publication ANN LOY 70 1789

Commentaire



3719

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CONSTRUIRE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	13/06/1991
antérieure	TGI VERSAILLES 1 A	21/02/1990

Parties	SDC PARLY 2 / STE SODICAL
Publication	ADM NOV 91 95 SOMM

Commentaire



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
ASSIMILATION A UNE PARTIE PRIVATIVE (NON)



Décision CA PARIS 13/12/1988

Parties /

Publication D 89 IR 20

Commentaire



3865
aa

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
CESSION AU PROFIT DU PROPRIÉTAIRE D'UN AUTRE LOT
POSSIBILITÉ (NON)



On ne peut déroger par une convention particulière aux dispositions du règlement de copropriété affectant à un lot déterminé la jouissance privative d'une partie commune (jardin).

Décision	CASS CIV 3	04/01/1990
antérieure	CA PARIS	11/01/1988

Parties SALIK / WHITE

Publication RL 90 221

ADM OCT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Attendu, d'autre part, que la Cour d'Appel n'a pas violé l'article 1165 du Code civil en énonçant exactement que les stipulations du règlement de copropriété ont force de loi entre tous les copropriétaires, qu'aucun d'eux n'a le pouvoir de les modifier par des conventions particulières et en relevant que le droit de jouissance du jardin n'a été concédé par le règlement de copropriété qu'au seul titulaire du lot n° 10

Commentaire

> Dans un règlement de copropriété, un jardin, partie commune, est affecté à la desserte des lots 9 et 10, et en jouissance privative au propriétaire du lot 10, sous la forme d'une servitude particulière. M Zion, propriétaire de ces deux lots, vend le lot 10 à M. White qui déclare renoncer au droit de jouissance privatif au profit du lot 9. Le lot 9 est ensuite vendu à Mme Salik, qui a assigné les consorts White pour leur faire interdire la jouissance du jardin.

> La Cour d'appel, approuvée par la Cour de Cassation, a jugé qu'on ne peut déroger par des conventions particulières aux dispositions du règlement de copropriété qui affectaient au lot 10 le droit de jouissance privative du jardin.

> Il aurait donc été nécessaire d'effectuer cette opération par le biais d'une décision d'assemblée générale, ce qui était nécessaire au moins pour la modification de l'état descriptif de division.

> Accessoirement le droit de passage de Mme Salik par le jardin à jouissance privative est confirmé.



3982

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
SUPPRESSION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision	CASS CIV 3	04/03/1992
antérieure	CA TOULOUSE	29/01/1990

Parties	SDC RESIDENCE LASCROSSES / STE TOTAL	
Publication	D 92 386 NOTE ATIAS (*)	AJPI 93 87 NOTE RITSCHY
	IRC 92 236 NOTE CAPOULADE	LOY COP JUIN 92

que le droit de jouissance exclusif et privatif sur une fraction de la cour, partie commune, attribué par le règlement de copropriété au lot 2, dont il constituait l'accessoire, avait un caractère réel et perpétuel, que l'usage effectif de ce droit était sans influence sur sa pérennité et que ce droit ne pouvait être remis en cause sans l'accord du bénéficiaire.

Commentaire

Solution parfaitement logique. On notera que le droit résultant ainsi d'une disposition du règlement de copropriété est reconnu comme droit réel.



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
JARDIN * CONSTRUCTION D'UNE PERGOLA
ATTEINTE A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE INTERDICTION



Décision	CA PARIS 19 A	15/04/1992
antérieure	TGI BOBIGNY 6	12/06/1990

Parties	SDC RESIDENCE LES GALIOTES / DELCAMP
Publication	ADM NOV 92

Commentaire

Il est de jurisprudence constante que la jouissance privative d'un jardin partie commune ne permet pas d'y édifier des constructions.



4219

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
CARACTÈRE RÉEL ET PERPÉTUEL DU DROIT
PERTE PAR NON USAGE (NON)



Décision	CASS CIV 3	04/03/1992
antérieure	CA TOULOUSE	29/01/1990

Parties	SDC RESIDENCE LASCROSSES / STE TOTAL	
Publication	D 92 386 NOTE ATIAS (*)	GP 92 2 PAN 171
	IRC 92 236 NOTE CAPOULADE (*)	LOY COP JUIN 92

que le droit de jouissance exclusif et privatif sur une fraction de la cour, partie commune, attribué par le règlement de copropriété au lot 2, dont il constituait l'accessoire, avait un caractère réel et perpétuel, que l'usage effectif de ce droit était sans influence sur sa pérennité et que ce droit ne pouvait être remis en cause sans l'accord de son bénéficiaire.

Commentaire

Position justifiée. M. Atias énonce que le droit de jouissance privative se distingue de l'usufruit par son caractère accessoire au lot, sa perpétuité et son imprescriptibilité. C'est un droit fondamental du co-proprétaire, inaccessible à toute décision collective susceptible de lui porter atteinte. Mais l'unanimité des autres est-elle nécessaire ?



4387

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE * ENTRETIEN DE LA STRUCTURE
CHARGE COMMUNE



Décision

CA PARIS 23

09/10/1992

Parties

KAPLANIS / MADJOUR

Publication

LOY COP MARS 93

Commentaire

Solution constante.



4388
**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE * ENTRETIEN DE L'ÉTANCHÉITÉ
CHARGE PRIVATIVE * SAUF INCIDENT DE STRUCTURE



Décision CA PARIS 23 09/10/1992

Parties KAPLANIS / MADJOUR

Publication LOY COP MARS 93

Commentaire

Solution constante.



4389

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE TRAVAUX D'ENTRETIEN
INITIATIVE EXCLUSIVE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 09/10/1992

Parties KAPLANIS / MADJOUR

Publication LOY COP MARS 93

Commentaire

Le syndicat a une obligation d'entretien et sa carence peut engager sa responsabilité mais le copropriétaire bénéficiaire de la jouissance exclusive ne peut se substituer au syndicat pour réaliser les travaux d'entretien de la structure, sauf autorisation de justice.



4756

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
EXCLUSIVITÉ ABSOLUE * LIMITES
PASSAGE DE CONTENEURS A ORDURES * INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 26/05/1993
antérieure CA VERSAILLES 21/03/1991

Parties BARRE / LEWI

Publication LOY COP AOUT 93

Commentaire

L'affectation à jouissance privative n'interdit pas la présence de certains éléments d'équipement (sortie de ventilation). Elle est incompatible avec le passage quotidien de conteneurs, lorsqu'il est matériellement possible de l'éviter par un aménagement approprié des parties communes, ce qui était le cas en l'espèce.



4932

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE CONSTRUCTION SANS AUTORISATION
DÉMOLITION COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÉRÉS (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 03/06/1993

Parties BRION / VUITTON

Publication ADM FEV 94 68

Commentaire



5039

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CONSTRUIRE (NON)
AUTORISATION MAJORITÉ ART L 26 NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 23/02/1994

Parties SDC 12 RUE ST FERDINAND / RICOIS
Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire



5041
**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
REFUS D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE
AUTORISATION JUDICIAIRE POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 23/02/1994

Parties SDC 12 RUE ST FERDINAND / RICOIS

Publication LOY COP JUIL 94

* L'autorisation judiciaire prévue par l'art L 30 ne vise que les tra-* vaux prévus par l'art L 25 b)

Commentaire



5070

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE ENTRETIEN DE L'ÉTANCHÉITÉ
DÉPOSE DES AMÉNAGEMENTS A CHARGE DU BÉNÉFICIAIRE



Décision	CASS CIV 3	05/01/1994
antérieure	CA COLMAR	14/06/1991

Parties	SDC RESIDENCE CONTADES / CAHEN
Publication	LOY COP MAI 94

Commentaire



5071
aaa

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE ENTRETIEN DE L'ÉTANCHÉITÉ
INITIATIVE EXCLUSIVE DU SYNDICAT



Les travaux d'entretien de l'étanchéité d'une terrasse soumise à jouissance privative ne peuvent être effectués qu'à l'initiative du syndicat, et non à celle du bénéficiaire du droit de jouissance

Décision

antérieure

CASS CIV 3	05/01/1994
CA COLMAR	29/11/1991

Parties

SDC RESIDENCE CONTADES / CAHEN

Publication

LOY COP MAI 94

Commentaire



5087
**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
CARACTÈRE RÉEL ET PERPÉTUEL DU DROIT



Décision CA PARIS 23 29/04/1994

Parties HADDAD / SCI ETOILE CONSTRUCTION
Publication LOY COP OCT 94

Commentaire



5212

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CONSTRUIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 05/10/1994
antérieure CA MONTPELLIER 27/10/1992

Parties SDC RESIDENCE POINTE VERMEILLE / CLAMAGIRAND
Publication RDI 94 688
LOY COP JANV 95

Ayant relevé que le sol sur lequel C.. avait fait édifier les ouvrages litigieux était une partie commune, même si l'usage privatif lui en était réservé par le règlement de copropriété, la Cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturation, qu'il ne pouvait s'approprier des parties communes pour la construction d'un ouvrage.

Commentaire



5256

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
LOT BÉNÉFICIAIRE NON PRÉCISE PAR LE RÈGLEMENT
PARTIE COMMUNE PURE ET SIMPLE



Décision CASS CIV 3 07/12/1994

Parties DA COSTA / HARISTOY

Publication RDI 95 149

ayant relevé que la cour figurait au nombre des parties communes et que le règlement de copropriété, qui avait prévu l'attribution de la jouissance de la cour ... l'un des lots, ne contenait aucune indication sur l'identification de ce lot, la Cour d'appel qui n'était ni tenue de rechercher ... quel lot aurait pu être attribuée la jouissance exclusive, ni tenue d'interpréter les sti

Commentaire

pulations du RC a, sans avoir à tenir compte de l'utilisation antérieure de cette cour par le propriétaire du lot 1, exactement retenu que tous les copropriétaires avaient le droit de jouir indivisément des parties communes, et légalement justifié ..



5293

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CONSTRUIRE (NON)
AFFECTATION DE TANTIÈMES DE CHARGES INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	04/05/1995
antérieure	CA AIX	10/11/1992

Parties	SDC RESIDENCE LE PANORAMIC / DESTOMBES	
Publication	AJPI 95 893 NOTE GUITARD	LOY COP OCT 95
	RDI 95 584 NOTE CAPOULADE (*)	ADM NOV 95 SOMM NOTE BOUYEURE

Ayant exactement retenu que, selon les stipulations du règlement de copropriété, la toiture terrasse, divisée en zones de jouissance, ne perdait pas son caractère de partie commune, la Cour d'appel en a justement déduit que ce droit de jouissance, même affecté d'une q/part de parties communes correspondant aux charges [...] ne pouvait être assimilé à un droit de propriété ...

Commentaire



5354

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE ENTRETIEN
CHARGE DU SYNDICAT (RC)



Décision CASS CIV 3 30/05/1995

Parties SDC 23 AV DESPREAUX / SCI 23 AV DESPREAUX
Publication RL 95 450 SOMM

Commentaire

Jurisprudence constante.



5361

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE CONSTRUCTION SANS AUTORISATION
ACTION EN SUPPRESSION PRESCRIPTION TRENTENAIRE



Décision CASS CIV 3 19/07/1995
antérieure CA PARIS 23 B 01/10/1993

Parties SDC RESIDENCE SUCHET / COLLELLONI
Publication RDI 95 798 DOSS CNAB IDF NOV 95
LOY COP DEC 95

Commentaire



5415

**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CLÔTURER (NON)
REMISE D'UNE CLEF AU SYNDIC INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 04/11/1994

Parties SDC 49 RUE DE LYON / GUEDJ
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire



5435
**

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
PARTIE PRIVATIVE AVEC SERVITUDE (NON)



Décision

CASS CIV 3

25/01/1995

Parties SDC 9 RUE CONSTANTINE / SCI 12 PLACE DES TERREAUX
Publication AJPI 95 891 NOTE LEOST

Commentaire



1152

*

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
TERRASSE * ENTRETIEN
CHARGE DU SYNDICAT



Décision TGI PARIS 8 29/11/1979

Parties SDC 14 RUE BOTZARIS / GROYSILLIER
Publication GP 80 2 482 NOTE MORAND D 80 IR 446 NOTE GIVERDON

qu'il ressort du règlement de copropriété que ces toitures et terrasses sont parties communes; que l'usage qui en est consenti ... certains copropriétaires ne saurait conférer ... ces fractions de l'édifice le caractère de parties privatives .

Commentaire

La solution est classique mais la formule du tribunal est malheureuse puisque c'est précisément l'usage exclusif qui caractérise la partie privative. En fait ici, l'usage est double : l'un essentiel est la couverture des parties inférieures (partie commune), l'autre accessoire; la possibilité d'usage de la surface (partie privative).



460

*

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE (JARDIN)
DROIT DE SUPERFICIE (NON) CONSTRUCTION SANS AUTORISATION (NON)
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (ART L 35)



Décision	TGI SENLIS	04/03/1975
postérieure	CA AMIENS 1	20/04/1976
Parties	SDC 20 RUE DES CASCADES / BOUCHERY	
Publication	Inédit	IRC 76 42
	GP 76 1 94 NOTE MORAND	

C'est ... tort que le Tribunal se réfère ... l'art L 35 qui concerne les constructions de nouveaux bâtiments par le syndicat. La pétitionnaire souhaitant conserver la propriété privative du bâtiment ... construire la majorité nécessaire était celle de l'art 26 a (cf note Viatte).

Commentaire



1405

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE (TERRASSE)
PERPÉTUITÉ DU DROIT DE JOUISSANCE PRIVATIVE (OUI)
ASSIMILATION A UNE PARTIE PRIVATIVE (NON)



Décision CA AIX 04/03/1975

Parties SDC RESIDENCE CAP CROISSETTE / PILOTIN
Publication RL 76 554 SOMM D 75 SOMM 66
JCP 75 18059 NOTE GUILLOT

Commentaire



5312
aaa

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE (TERRASSE)
DROIT DE CONSTRUIRE (NON) RATIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE VALIDITÉ (NON)
ACTION INDIVIDUELLE EN DÉMOLITION RECEVABILITÉ (OUI)



En présence d'une action individuelle en démolition de construction illicite sur terrasse à jouissance privative, une décision d'autorisation a posteriori de l'assemblée doit être annulée

Décision CASS CIV 3 12/07/1995
antérieure CA AIX 06/12/1990

Parties SDC RESIDENCE LES DUNES / MILIN
Publication RDI 1995 798 LOY COP OCT 95

Commentaire

En l'espèce les constructions irrégulières avaient fait l'objet d'une décision d'autorisation a posteriori de l'assemblée. C'est cette décision qui était attaquée aux fins d'obtenir la suppression.



PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE COMMUNE A DEUX LOTS
CONSTRUCTION IRRÉGULIÈRE D'UNE VÉRANDA
SUPPRESSION



Décision CA AIX 25/01/1989

Parties MIRANCE / FRANCOUL
Publication JURISDATA 043957

Commentaire



4022
aa

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE LIEE A UNE PERSONNE ET NON A UN LOT
RÉSERVE AU PROFIT DU PROPRIÉTAIRE D'ORIGINE
CARACTÈRE VIAGER USUCAPION (NON)



La réserve d'un droit de jouissance privative au profit du propriétaire d'origine a un caractère viager qui confère au syndicat vocation à retrouver la pleine jouissance au décès du bénéficiaire

Décision

antérieure

CA PARIS 16	30/06/1992
TGI BOBIGNY	15/05/1990

Parties

SDC 4 RUE DENFERT ROCHEREAU / CALVEZ

Publication

LOY COP NOV 92
ADM MAI 93 SOMM 57

Commentaire

On se trouve ici dans l'hypothèse très rare où un droit n'est pas attaché à un lot mais à la personne de son propriétaire. Le caractère viager du droit donne vocation à la récupération de la pleine jouissance commune au profit de l'indivision des copropriétaires, ce qui s'oppose au principe même de l'usucapion.



2880

*

PARTIE COMMUNE
LOCATION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 24



Décision	CA PARIS 23 B	15/06/1990
postérieure	CASS CIV 3	10/02/1993
Parties	SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER	
Publication	LOY COP OCT 90	

Commentaire

Il s'agit d'un acte d'administration qui n'entraîne aucune aliénation définitive.



3446

**

PARTIE COMMUNE
MODIFICATION DES MODALITÉS DE JOUISSANCE (PISCINE)
MAJORITÉ ART 26 NÉCESSAIRE
TEXTES SUR LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE INOPÉRANTS



Décision TGI NANTERRE 1 28/06/1984

Parties SDC RESIDENCE ARC EN CIEL / N.

Publication AJPI 85 463 NOTE FORESTIER

Il s'agissait de la fermeture de la piscine pendant la période hivernale. Les textes sur les économies d'énergie ne sont applicables qu'aux travaux qu'ils visent.

Commentaire



2682

**

PARTIE COMMUNE
OBLIGATION D'ENTRETIEN
DÉFAUT ANCIEN D'UTILISATION (COURT DE TENNIS)
REFUS DE REMISE EN SERVICE * MAJORITÉ ART 24 (OUI)



Décision TGI NICE 10/07/1978

Parties SDC RESIDENCE WINTER PALACE / CHARDINY
Publication AJPI JANV 79 24 RL 79 45

Commentaire

La solution est critiquable car le refus de remise en service équivaut à une suppression pure et simple d'une partie commune. La notion de désuétude en matière de copropriété doit être maniée avec une grande prudence.



4684

PARTIE COMMUNE
PARTIE COMMUNE SPÉCIALE A UN BÂTIMENT
ACTION INDIVIDUELLE ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
DEMANDEUR PROPRIÉTAIRE DANS AUTRE BÂTIMENT RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	30/06/1993
antérieure	CA PARIS 23	08/06/1990

Parties	SDC 15 RUE TIQUETONNE / PORCHEL	
Publication	RL 93 528 SOMM	LOY COP OCT 93

Commentaire



1194

PARTIE COMMUNE
RESTRICTION A LA JOUISSANCE
EXPERTISE



Décision CA PARIS 23 B 11/03/1983

Parties /
Publication RDI 83 262

Commentaire



4459

*

PARTIE COMMUNE
SUPPRESSION D'UNE PARTIE COMMUNE
ESCALIER DE SERVICE SUPPRIME POUR ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
MAJORITÉ ART 26 SUFFISANTE



Le syndicat peut décider à la majorité art 26 la suppression d'un escalier de service afin de permettre la construction d'un ascenseur

Décision	CA PARIS 1 A	17/03/1992	Infirmation
antérieure	TGI PARIS	06/06/1991	

Parties	SCI LA FERRONIERE / BARGAIN	
Publication		LOY COP JUIN 92
	ADM OCT 92 SOMM	

Commentaire

Indépendamment de son aspect juridique, le conflit évoqué montre les difficultés sociologiques posées à une communauté immobilière tiraillée entre la conservation de l'immeuble et les exigences d'amélioration du confort liées au progrès technique et à l'évolution des moeurs. Dans ce genre de litige, toutes les positions sont, en principe, ici respectables. et la règle de droit doit concilier des points de vue inconciliables. On peut prétendre, dans cette hypothèse, que les prérogatives d'un copropriétaire ne sont pas à la hauteur de la propriété traditionnelle. C'est oublier qu'un propriétaire, confronté aux lois et règlements divers, n'est pas le maître absolu de son bien.



2170

*

PARTIE COMMUNE
TERRASSE DE CAFÉ SUR TROTTOIR
POSSIBILITÉ DE PRINCIPE (OUI)
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER LE TROUBLE



Décision	CASS CIV 3	07/02/1990
antérieure	CA PARIS 23 B	15/10/1987

Parties	SDC 36 AV DE LA BOURDONNAIS / GUILLAUME
Publication	LOY COP AVRIL 90

qu'en statuant ainsi,sans rechercher en quoi l'exercice d'un commerce de salon de thé-creperie,l'adjonction d'une terrasse sur le trottoir et l'extension de l'activité commerciale ... la totalité du lot 1 étaient contraires ... la destination de l'immeuble lui même et portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires,la Cour d'appel a violé.

Commentaire

Poursuite du bras de fer entre la Cour de Paris et la Cour de Cassation au sujet des changements d'affectation de lot. Il reste difficile de savoir si c'est l'insuffisance de la motivation de l'arrêt qui est en cause ou s'il faut voir dans ces décisions une position de principe.



2171

*

PARTIE COMMUNE
TERRASSE DE CAFÉ SUR TROTTOIR
SUPPRESSION



Décision	CA PARIS 23	15/10/1987
postérieure	CASS CIV 3	07/02/1990
Parties	SDC 36 AV DE LA BOURDONNAIS / GUILLAUME	
Publication	LOY COP DEC 87	

La décision autorise le changement d'activité mais prescrit notamment la suppression de l'enseigne lumineuse et la suppression de la terrasse installée sur le trottoir.

Commentaire

Cette décision a été censurée par la Cour de Cassation. Il est reproché à la Cour de n'avoir pas recherché en quoi les modalités d'exploitation étaient contraires à la destination de l'immeuble et apportaient une gêne aux occupants de l'immeuble.



1488

*

PARTIE COMMUNE
TERRASSE DE CAFÉ SUR TROTTOIR (INSTALLATION)
AUTORISATION ADMINISTRATIVE INOPÉRANTE
ATTEINTE A L'ASPECT EXTÉRIEUR INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 29/10/1974
antérieure CA PARIS 23 A 08/11/1974

Parties SDC 9 AV DU BEL AIR / BARROSO
Publication RL 75 505 GP 75 1 SOMM 18
RTDC 75 341/347 NOTE GIVERDON JCP 75 II 17929 NOTE GUILLOT

que l'autorisation administrative obtenue ne faisait pas obstacle ... ce que le SCP s'oppose ... l'installation d'une terrasse qui [...] affectait les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble .

Commentaire



PARTIE COMMUNE
TROTTOIR PARTIE COMMUNE (ARCADES RUE DE RIVOLI)
OCCUPATION PAR COMMERÇANT (ÉTALAGE) INTERDITE
AUTORISATION ADMINISTRATIVE INOPÉRANTE



Décision TGI PARIS 8 30/09/1987

Parties SDC 186 RUE DE RIVOLI / JEANNE BERSAL
Publication GP 88 2 SOMM 353

Commentaire



983

PARTIE COMMUNE
TROTTOIR VOIE PUBLIQUE ÉTRANGÈRE AU SYNDICAT
OCCUPATION PAR UN COMMERÇANT (ÉTALAGE)
AUTORISATION ADMINISTRATIVE SUFFISANTE (OUI)



Décision TGI PARIS 8 1 13/04/1988

Parties SDC 48 RUE CHARDON LAGACHE / FERES
Publication RL 89 101 SOMM

Commentaire



4572

**

PARTIE COMMUNE
TROTTOIR VOIE PUBLIQUE ÉTRANGÈRE AU SYNDICAT
OCCUPATION PAR UN COMMERÇANT (ÉTALAGE)
PROLONGATION NÉCESSAIRE DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE



Décision CA PARIS 23 16/12/1992

Parties SDC 47 BD MAXIME GORKI / PACTITI
Publication ADM 93 50 LOY COP MAI 93

Commentaire



304

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
POSE DE COMPTEURS EDF ET GDF SUR LES PALIERS
MAJORITÉ ART 25 b (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1	16/03/1981
antérieure	TGI NANTERRE	27/09/1979
postérieure	CASS CIV 3	30/06/1982
Parties	SDC 12 RUE BENJAMIN RASPAIL / DE GUARDIA	
Publication	Inédit	

Commentaire



598

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
POSE DE COMPTEURS EDF ET GDF SUR LES PALIERS
MAJORITÉ ART 25 b (OUI)



Décision	CASS CIV 3	30/06/1982
antérieure	CA VERSAILLES	16/03/1981

Parties	SDC 12 RUE BENJAMIN RASPAIL / DE GUARDIA
Publication	Inédit GP 82 2 PAN 354

Commentaire



750

*

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
BRANCHEMENT D'UN W-C PRIVATIF A UNE DESCENTE
POSSIBILITÉ (OUI) AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision	CA PARIS 1 URG	13/10/1983
antérieure	TGI CRETEIL REF	29/07/1983

Parties	STE CDA CREMATIC / CHAPLAIN
Publication	D 84 IR 382 NOTE GIVERDON

Commentaire

Il faut néanmoins préserver la possibilité de contrôle technique du syndicat. La possibilité de branchement doit être le principe puisque les parties communes ou équipements communs sont à la disposition des lots mais il doit s'agir d'une liberté contrôlée.



869

*

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
PLAQUE PROFESSIONNELLE LOCATAIRE HUISSIER
ACTION EN RÉFÉRÉ POUR INSTALLATION RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 21/11/1983

Parties SDC 43 AV DU CHATEAU / TEBOUL
Publication RL 85 380 SOMM

Les professions libérales étaient autorisées dans l'immeuble

Commentaire



1314

*

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
CONDAMNATION D'UNE PORTE DE BOUTIQUE SUR RUE
DROIT DE LIVRAISON PAR AUTRE ACCÈS (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 12/05/1989

Parties SDC 26 RUE PIGALLE / KASBARIAN

Publication LOY COP JUIL 89

Le copropriétaire exploitant d'un local commercial avait condamné une porte d'accès direct sur rue et faisait effectuer ses livraisons par un autre accès donnant dans les parties communes.

Commentaire

Solution discutable. La tranquillité de l'immeuble exige les mouvements de marchandises par les accès sur rue, la porte ouvrant sur les parties communes étant destinée aux mouvements des occupants lorsque le magasin est fermé à la clientèle ou pour l'accès à des toilettes en cour, à une cave ou aux locaux à ordures.



1503

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
APPOSITION D'UNE FLÈCHE DANS COULOIR D'ACCÈS
MISE EN OEUVRE NORMALE DU DROIT DE JOUISSANCE



Décision CA PARIS 23 07/10/1980

Parties SDC 73 RUE DU ROCHER / CHASSAING

Publication Inédit

Commentaire



1504

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
SORTIE DE SECOURS D'UN BAR DISCOTHÈQUE
UTILISATION NORMALE D'UNE PARTIE COMMUNE



Décision CA PARIS 23 07/10/1980

Parties SDC 73 RUE DU ROCHER / CHASSAING

Publication EDI DATA

Commentaire



2032

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
ORDURES MÉNAGÈRES D'UN LOT A USAGE COMMERCIAL
ENTREPÔT DE SES ORDURES DANS SES PROPRES LOCAUX



Décision	CASS CIV 3	12/01/1988
antérieure	CA VERSAILLES	09/04/1986

Parties	SDC RESIDENCE LA CHENAIE / PIZZERIA LE NAPOLEONE
Publication	RL 88 131 SOMM

Commentaire



2193

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
ENSEIGNE DÉFAUT D'AUTORISATION
INTERDICTION PAR DÉCISION AG DÉCISION VALIDE



Décision CA PARIS 1 09/05/1989

Parties /
Publication JURISDATA 022120

Commentaire



2303

*

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
VOCATION ÉGALITAIRE STATIONNEMENT COUR COMMUNE
AFFECTATION PRIVILÉGIÉE D'USAGE VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 24/04/1984
antérieure TGI PARIS 03/03/1982

Parties SDC 86 RUE DE GRENELLE / BELLISSEN
Publication RL 84 381 ADM NOV 84 29

L'assemblée, pour des raisons de sécurité avait limité ... cinq véhicules dont les propriétaires étaient nommément déterminés, les possibilités de stationnement dans la cour. L'abus de majorité est caractérisé par une atteinte ... l'égalité des vocations ... l'utilisation des parties communes.

Commentaire

Les copropriétaires ont vocation égale à l'utilisation des parties communes. Dès lors toute décision favorisant un groupe de copropriétaires constitue incontestablement un abus de l'assemblée.



2957

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
ACCÈS POUR LIVRAISON A UN LOCAL COMMERCIAL INTERDICTION
CLAUSE D'INTERDICTION VALIDITE (NON)



Décision CA PARIS 8 B 09/04/1987
antérieure TI PARIS 13 05/12/1985

Parties SDC 121 AV D'ITALIE / SCI FONCIERE SUPER ITALIE
Publication ADM NOV 87 NOTE BOUYEURE D 87 IR 130

Commentaire



PARTIE COMMUNE
UTILISATION
TROTTOIR * ÉTALAGE



Décision TGI PARIS 30/03/1977

Parties /
Publication D 78 IR 120

Commentaire



3366

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
ACCÈS (FERMETURE D')



Décision

TGI PARIS

20/04/1977

Parties /

Publication D 78 IR 129

Commentaire



PARTIE COMMUNE
UTILISATION
GALERIE MARCHANDE



Décision TGI PARIS 04/06/1976

Parties /
Publication D 76 IR 315

Commentaire



3453

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
VOCATION ÉGALITAIRE



Décision CA PARIS 23 A 27/03/1991

Parties SDC 31 RUE GENERAL DELESTRAINT / SCI 31 RUE GENERAL DELESTRAINT
Publication LOY COP MAI 91

Commentaire

Cette vocation égalitaire n'est pas exclusive d'un déséquilibre entre les copropriétaires quant à l'utilisation effective. Tel peut utiliser l'escalier dix fois dans la journée, tel autre deux. La vocation égalitaire peut être troublée par un abus caractérisé (prostitution) ou par une aggravation de contribution aux charges (usage professionnel).



3603

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
STATIONNEMENT DE NOMBREUX VÉHICULES
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 20/12/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4177

**

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
VOCATION ÉGALITAIRE
FERMETURE D'UN ACCÈS SUPPRESSION



Décision CA PARIS 19 B 27/02/1992

Parties SDC 1 RUE DOHIS / STE QUENOT

Publication LOY COP MAI 92

Commentaire

La vocation égalitaire des copropriétaires à l'utilisation des parties communes figure au rang des droits primordiaux de chacun. Toute initiative contrariant cet usage est légitimement sanctionnée.



4755

**

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
VOCATION ÉGALITAIRE STATIONNEMENT COUR COMMUNE
AFFECTATION PRIVILÉGIÉE D'USAGE VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 07/05/1993

Parties SDC 15 QUAI DE BOURBON / AXEL
Publication LOY COP AOUT 93
ADM FEV 94 66

Commentaire



5462
**

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
ACCÈS POUR LIVRAISON A UN LOCAL COMMERCIAL
DISPOSITIF LE LIMITANT * SUPPRESSION



Décision CA PARIS 23 23/11/1994

Parties SDC 32 RUE POPINCOURT / STE SAMAX
Publication LOY COP MAI 95 230

Commentaire



6286
aa

COPRO

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
VOCATION ÉGALITAIRE STATIONNEMENT AU DROIT D'UN TROTTOIR COMMUN
AFFECTATION PRIVILÉGIÉE D'USAGE VALIDITÉ (NON)



La vocation égalitaire des copropriétaires à l'utilisation des parties communes interdit l'affectation privilégiée d'emplacements de stationnement de voitures sur un trottoir commun.

Décision

CASS CIV 3 06/05/2003 Cassation

antérieure

CA PARIS 23 14/06/2001

Parties

SDC 4 RUE DE L'ARCADE / STE CONCURRENCE

Publication

Vu les articles 3, 9 et 26 a de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Concurrence est propriétaire d'un lot dans l'immeuble en copropriété 4 rue de l'Arcade qui possède une façade sur une voie privée, dénommée Passage de la Madeleine, dont, aux termes des statuts de l'association syndicale libre le régissant, le sol appartient pour moitié à chacun des immeubles riverains au droit de sa propre façade ;

[...]

Attendu que, pour débouter la société Concurrence de sa demande de résiliation des baux consentis par le syndicat des copropriétaires 4 rue de l'Arcade sur les emplacements de stationnement créés en bordure de l'immeuble sur le Passage de la Madeleine, l'arrêt retient que le syndicat dispose comme bon lui semble de la partie de voie bordant son immeuble sur le passage, le stationnement étant autorisé à son profit à cheval sur les trottoirs par l'association syndicale libre, que possédant une façade de 19,27 mètres sur le passage, il peut à bon droit consentir des baux de stationnement au droit de sa façade et qu'il a loué à qui il veut les trois emplacements de stationnement qu'il possède ;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher comme il le lui était demandé si, du fait que la partie de la chaussée bordant l'immeuble, constituait une partie commune à l'usage de tous les copropriétaires de cet immeuble, les baux consentis avaient été autorisés par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires régulièrement adoptée, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

Commentaire

> Les propriétaires des immeubles riverains du Passage de la Madeleine sont membres d'une association syndicale libre ayant pour objet la gestion du passage ; C'est le cas du Syndicat 4 rue de l'Arcade qui bénéficie d'un droit de stationnement au droit de sa façade. Il a constitué 3 emplacements et les a loués "comme bon lui semblait" à des riverains. La société C. propriétaire d'un lot du 4 a demandé en vain, en une première action, le rétablissement de la libre circulation et l'annulation des baux .

Par une seconde action, la société C. a demandé à nouveau l'annulation des baux en faisant valoir que le droit de stationnement est accessoire aux parties commune, donc indivis entre les copropriétaires du 4 rue de l'Arcade. La location des emplacements devait donc faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale. Cette prétention est admise par la Cour de Cassation dans la ligne d'une jurisprudence antérieure faisant en outre référence à la vocation égalitaire des copropriétaires à l'usage d'une partie commune;

La mise en œuvre de ce principe pose toujours des problèmes quand le nombre des emplacements est inférieur à celui des candidatures. La situation est identique dans le cas du stationnement dans une cour commune.

Un aspect particulier de ce litige peut être vu dans l'arrêt rendu le 05/03/2003 entre les mêmes parties



207

PARTIE COMMUNE
UTILISATION
PANNEAU PUBLICITAIRE ET VENTILATION
UTILISATION ABUSIVE SUPPRESSION



Décision	CASS CIV 3	24/11/1987
antérieure	CA PARIS 23 A	05/03/1986

Parties	SDC 17 RUE DU COLISEE / BEN BRAHIM
Publication	Inédit

Commentaire



PARTIE COMMUNE
UTILISATION ABUSIVE
DÉPÔTS DANS LES PARTIES COMMUNES



Décision CASS CIV 3 24/02/1981

Parties PANTIN / MONET
Publication Inédit GP 81 2 PAN 221

Commentaire



2196

PARTIE COMMUNE
UTILISATION ABUSIVE
ENSEIGNE LUMINEUSE EN FAÇADE
SUPPRESSION



Décision CA PARIS 25/11/1987

Parties /
Publication RDI MARS 88

Commentaire



3034

PARTIE COMMUNE
UTILISATION ABUSIVE
STATIONNEMENT GÊNANT DE VÉHICULE
ABUS CONSTITUÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/10/1990
antérieure	CA PARIS 8 B	08/12/1988

Parties	SDC 12 AV DES GOBELINS / STE ACTANA
Publication	LOY COP DEC 90 RL 91 SOMM 29

Commentaire



PARTIE COMMUNE
UTILISATION ABUSIVE
PARTIES COMMUNES D'UN PARKING
STATIONNEMENT ABUSIF FAUTE



Décision CA PARIS 28/11/1990

Parties /
Publication D 91 IR 25

Commentaire



PARTIE COMMUNE
UTILISATION ABUSIVE
INSTALLATION D'UNE BOITE A LETTRES
ABUS (OUI)



Décision CA PARIS 23 22/01/1991

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



PARTIE COMMUNE
UTILISATION ABUSIVE
DÉPÔT DE GRAVATS
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRES (OUI)



Décision CA PARIS 14 26/09/1990

Parties /
Publication Inédit

Commentaire

6299
aaa

COPRO

PARTIE COMMUNE
UTILISATION ABUSIVE D'UNE PARTIE COMMUNE (HALL D'ENTRÉE)
STATIONNEMENT ABUSIF (CYCLOMOTEUR) LIEU D'HABITATION IMPROPRE
INCENDIE APPLICATION LOI 05/07/1985 (NON)



Un hall d'immeuble n'est pas un emplacement normal de stationnement pour un cyclomoteur. Les dégâts causés à une partie privative par l'incendie de l'engin ne relèvent pas de la loi du 05/07/1985

Décision

CASS CIV 2

26/06/2003

Cassation

Parties

STE ASSURANCES DU CRÉDIT MUTUEL /

Publication

Commentaire

> Rappelons que la loi n° 85-677 du 05/07/1985 a pour objet l'amélioration de la situation des victimes d'accidents de la circulation et l'accélération des procédures d'indemnisation.

> En l'espèce l'incendie d'un cyclomoteur en stationnement dans le hall de l'immeuble s'était propagé à un appartement voisin. Le propriétaire avait obtenu la condamnation de l'assureur du cyclomoteur à la réparation financière des dégradations consécutives, sur le fondement de cette loi. Le jugement énonçait que le hall de l'immeuble est un lieu normal de stationnement.



PARTIE COMMUNE
UTILISATION FERMETURE DE PORTE



Décision TGI PARIS 10/04/1976

Parties /
Publication D 76 IR 313

Commentaire



634

PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
DROIT DE CONSTRUIRE PRÉVU PAR LE RÈGLEMENT
RÉGULARITÉ DE LA CONSTRUCTION



Décision CASS CIV 3 06/11/1984

Parties JEAN / LACOMBRE
Publication ADM MAI 85

Commentaire



5633
aa

PARTIE COMMUNE (ALIÉNATION DE)
LOGE SUPPRESSION DU SERVICE RÉGULIÈREMENT DÉCIDÉE
PROPOSITION D'USAGE COMME LOCAL A POUBELLES
DÉCISION D'ALIÉNATION MAJORITÉ ART L 26 VALIDITÉ (OUI)



Après suppression régulière et définitive du service de gardiennage, la loge peut être aliénée par décision prise à la majorité de l'art. L 26 nonobstant une proposition d'emploi comme local à poubelles.

Décision CA PARIS 25 B 15/01/1999

Parties SDC 78 RUE D'ABOUKIR / BARBATO

Publication LOY COP juin 1999 164

[L'immeuble comporte une loge d'une surface de 10 m². Le règlement de copropriété prévoit un service concierge mais l'assemblée du 15 juin 1982 a décidé de ne pas reprendre de concierge et pris différentes mesures tendant à l'organisation du service : boîtes à lettres, femme de ménage, etc...; l'assemblée du 2 mai 1995 a pris la décision de vendre la loge pour un prix de 100.000 francs par 300 voix sur 440. Cette décision est contestée .]

Qu'il s'ensuit que nonobstant les dispositions du règlement de copropriété, l'aliénation des parties communes destinées à l'usage de loge de concierge n'emporte aucune modification aux modalités de jouissance des lots privatifs et ne saurait être contraire à la destination de l'immeuble, privé de service de gardiennage depuis de nombreuses années;

Qu'en effet Lucine Brodaska épouse Barato soutient vainement que la conservation de la loge serait nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble et au standing de celui ci, alors qu'elle même propose dans ses écritures, non pas d'y rétablir un service de gardiennage, dont elle a approuvé la suppression, mais de la transformer en local à poubelles;

Qu'il en résulte que la décision de cession de la loge a été valablement prise à la majorité qualifiée des deux tiers prévue à l'article L 26 al 1

Commentaire

Cet arrêt pose une question qui n'est pas sans intérêt. La suppression régulière et définitive du service de gardiennage prive la loge de son caractère de partie commune nécessaire à la sauvegarde de la destination de l'immeuble. Dès lors elle peut être aliénée à la majorité qualifiée. La copropriétaire opposante proposait la transformation de cette modeste loge en local à poubelles, c'est à dire de pourvoir l'immeuble, qui en est certainement démunie, d'une partie commune dont les règlements d'hygiène prescrivent l'existence obligatoire.

Élevons le débat en abandonnant la rue d'Aboukir. De nombreux immeubles sont dépourvus de locaux de servitude, dont certains sont ainsi obligatoires. Lorsqu'un réduit tel que cette malheureuse loge est ainsi désaffecté de sa destination initiale, la prise en considération des prescriptions administratives ne commande-t-elle pas de l'affecter impérativement à un usage impératif conforme aux particularités du local déclassé ?

Descendons d'un cran en évoquant le standing de l'immeuble qui a manifestement fait sourire les Conseillers. Il est de fait que dans ces immeubles les poubelles, et de nos jours les conteneurs se trouvent en dépôt permanent dans le hall de l'immeuble ce qui constitue, indépendamment des questions d'hygiène, une tare importante pour un immeuble, si modeste soit-il, et un facteur d'avalissement et de dévalorisation des logements.

On ne peut se prononcer sur le cas particulier de cet immeuble mais le principe de l'argumentation présentée mérite attention.



6279
aaaa

COPRO

PARTIE COMMUNE (CESSION DE JOUISSANCE PRIVATIVE)
VIDE SANITAIRE ACCOLÉ A DESTINATION PROTECTRICE AVEC CANALISATIONS
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT ÉLÉMENT INOPÉRANT
AFFECTATION A USAGE PRIVATIF POSSIBILITÉ (NON)



La nécessité d'accéder à un vide sanitaire à vocation technique par une partie privative ne lui fait pas perdre sa qualité de partie commune et interdit son affectation à usage privatif

Décision

CASS CIV 3

04/04/2002

Rejet

antérieure

CA CHAMBÉRY

02/10/1998



Parties

SDC RÉSIDENCE LE WAALA / DUBOUCHET

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux d'Orgeval Dubouchet, propriétaires du lot n° 22 d'un immeuble en copropriété, ont, en vertu d'une réunion de l'assemblée générale des copropriétaires du 9 avril 1982, accordant aux propriétaires de ce lot un droit de jouissance sur un réduit et les autorisant à faire bétonner le sol en terre battue, aménagé en local habitable, ce réduit constituant un vide sanitaire contigu à leur appartement, après avoir fait abattre le mur séparatif existant ; que le syndicat des copropriétaires les a assignés en remise des lieux en leur état antérieur;

Attendu que les époux d'Orgeval Dubouchet font grief à l'arrêt d'accueillir la demande du syndicat [...],

Mais attendu, d'une part, qu'ayant relevé que le vide sanitaire aménagé ne figurait pas à l'état descriptif de division de l'immeuble et ne faisait l'objet d'aucune stipulation du règlement de copropriété, la cour d'appel, qui a constaté par motifs propres et adoptés, que ce vide sanitaire avait pour objet la protection du gros œuvre du bâtiment en isolant l'immeuble du versant de la montagne à laquelle il était accolé et que de multiples canalisations communes y circulaient, a pu en déduire qu'il constituait une partie commune, quand bien même son accès ne pouvait se faire que par l'appartement d'Orgeval Dubouchet, séparé de cet espace par un mur, partie commune ;

Attendu, d'autre part, que la cour d'appel, sans être tenue de constater que les époux d'Orgeval Dubouchet avaient changé l'esthétique du bâtiment, a légalement justifié sa décision de remise des lieux en l'état en retenant que ces copropriétaires avaient, en abattant un mur, partie commune, outrepassé l'autorisation donnée par l'assemblée générale du 9 avril 1982 ;

Commentaire

> Cette décision constitue l'aboutissement d'une âpre litige puisque l'arrêt critiqué (Chambéry 2 octobre 1998), a été rendu sur renvoi après cassation (3e Chambre civile, 3 juillet 1996). La solution adoptée peut avoir une incidence sur les conflits plus fréquents relatifs à la vente des combles.

> Il est vrai qu'en l'espèce le caractère commun du vide sanitaire était renforcé par l'évidence de sa destination technique (protection contre les risques inhérents à la proximité de la paroi montagneuse et passage de nombreuses canalisations). Mais la Cour de Cassation n'en affirme pas moins que le critère de la nécessité d'accès par une partie privative, souvent retenu pour les combles, n'est pas déterminant.

> Au demeurant la qualification initiale du vide sanitaire n'était pas disputée. Il s'agissait bien d'une partie commune puisque c'est un droit de jouissance privative qui avait été accordée par l'assemblée.

> C'est bien la fonction technique des combles, dans les immeubles anciens, qui n'a jamais été suffisamment mise en valeur par les syndicats plaideurs. Ils auraient évité les difficultés qui apparaissent dix ou vingt ans après une cession de comble ou la reconnaissance de son caractère privatif, lorsqu'il s'avère nécessaire d'effectuer des travaux de couverture ou de réfection des souches de cheminées.

> La décision rendue doit être approuvée.



4598

**

PARTIE COMMUNE (SUPPRESSION)
CONDUIT DE FUMÉE
INUTILISATION ANCIENNE DES CONDUITS
MAJORITÉ ART 26 (OUI) ALIÉNATION DES COMBLES



Décision

CA PARIS 23 A

14/12/1992

Parties

SDC 104 BD EDOUARD VAILLANT / BOUCHER

Publication

LOY COP AVRIL 93

Commentaire

Décision fort contestable.



2683

**

PARTIE COMMUNE (SUPPRESSION)
OBLIGATION SYNDICALE D'ENTRETIEN
DÉFAUT ANCIEN D'UTILISATION (COURT DE TENNIS)
REFUS DE REMISE EN SERVICE * MAJORITÉ ART 24 (OUI)



Décision

TGI NICE

10/07/1978

Parties

SDC RESIDENCE WINTER PALACE / CHARDINY

Publication

AJPI JANV 79 24

RL 79 45

Commentaire

La solution est critiquable car le refus de remise en service équivaut à une suppression pure et simple d'une partie commune. La notion de désuétude en matière de copropriété doit être maniée avec une grande prudence.



6358

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES



Décision

CASS CIV 3

08/07/1998

Parties

/

Publication

Administrer février 1999 59 note Bouyeure
Loy cop décembre 1998 250

RDI 1998 692 note Capoulade

Commentaire



5059

**

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
CHAMBRES DE BONNE SILENCE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
USAGE RÉSERVE AUX PROPRIÉTAIRES DE LOTS DÉTERMINÉS
PARTIES COMMUNES A CES COPROPRIÉTAIRES (SPÉCIALES)



Décision	CA PARIS 23 B	29/10/1993
antérieure	TGI PARIS 8 1	07/05/1991
Parties	SDC 31 bis BD ST MARTIN / GOLDFEDER	
Publication	LOY COP MAI 94	ADM AVRIL 94 69

Commentaire

Le statut juridique de 7 chambres de bonne n'était pas défini mais l'usage en était réservé aux propriétaires de lots déterminés. La Cour entendait qu'il s'agit de parties communes spéciales. Elle en déduit ensuite que leur vente ne pouvait être décidée que par un vote de l'ensemble des copropriétaires.



3044

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
CLOISONNEMENT AU PROFIT D'UN SEUL COPROPRIÉTAIRE
INTERDICTION DE LA CESSION DE PARTIES COMMUNES
APPLICATION (NON)



Décision CA PARIS 8 A 23/10/1990

Parties SDC 41 RUE BEZOUT / HARRIS

Publication LOY COP DEC 90

aucune disposition légale n'interdit au règlement de copropriété de permettre qu'au cas où les lots deviendraient propriété d'un seul, de réunir matériellement tout ou partie de ces parties communes particulières, moyennant une augmentation des charges

Commentaire



2291

*

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DEMANDE D'EXTENSION PAR UN NON COINDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS	18/12/1980
antérieure	TGI PARIS	17/04/1979

Parties	SDC 6 AV DANIEL LESUEUR / GUISET
Publication	DS 81 IR 213 NOTE GIVERDON RDI 81 116

Le propriétaire de locaux au 7^e étage, desservis par l'escalier de service, ne peut demander l'extension de l'escalier principal ou de son ascenseur, celui-ci étant la propriété indivise des appartements des étages desservis.

Commentaire



2292

*

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DEMANDE D'EXTENSION PAR UN NON COINDIVISAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	TGI PARIS	17/04/1979
postérieure	CA PARIS	18/12/1980
Parties	SDC 6 AV DANIEL LESUEUR / GUISET	
Publication	RTDC 79 640 NOTE GIVERDON	RDI 79 378
	D 79 IR 450 NOTE GIVERDON	

Le propriétaire de locaux au 7^e étage, desservis par l'escalier de service, ne peut demander l'extension de l'escalier principal ou de son ascenseur, celui-ci étant la propriété indivise des appartements des étages desservis.

Commentaire



2337

**

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
ESCALIER COMMUN AUX PROPRIÉTAIRES DES ÉTAGES (RC)
CONTRIBUTION AUX CHARGES
EXONÉRATION DES PROPRIÉTAIRES DE BOUTIQUES (OUI)



Décision	CA PARIS	20/03/1971
antérieure	TGI PARIS	03/10/1969

Parties	SDC 74 RUE CONDORCET / CHEVALIER
Publication	RL 71 460 GP 71 1 391 D 71 SOMM 226 JCP 72 17123

Le règlement précise : les propriétaires des appartements auront la "propriété et l'usage commun de l'escalier et des dépendances". Cette "clause exceptionnelle justifiait l'exonération des propriétaires des boutiques.

Commentaire



PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
NÉCESSITE POUR LA GESTION D'UNE ASSEMBLÉE SPÉCIALE



Décision TGI PARIS 8 12/03/1984

Parties /
Publication D 84 IR 81

Commentaire

5060
aaa

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
PROPRIÉTÉ INDIVISE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES
SPÉCIALITÉ LIMITÉE A L'USAGE
VENTE VOTE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision	CA PARIS 23 B	29/10/1993
antérieure	TGI PARIS 8 1	07/05/1991
Parties	SDC 31 bis BD ST MARTIN / GOLDFEDER	
Publication	LOY COP MAI 94	ADM AVRIL 94 69

Commentaire

Le statut juridique de 7 chambres de bonne n'était pas défini mais l'usage en était réservé aux propriétaires de lots déterminés. La Cour entendait qu'il s'agit de parties communes spéciales. Elle en déduit ensuite que leur vente ne pouvait être décidée que par un vote de l'ensemble des copropriétaires.



3631

PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
TRAVAUX AFFECTANT L'HARMONIE DE TOUT L'IMMEUBLE
NÉCESSITÉ D'UNE ASSEMBLÉE TOUS BÂTIMENTS



Décision

CA PARIS 23 A

10/04/1991

Parties

SDC RUE LOBINEAU / DEBBASCH

Publication

LOY COP JUIN 91

Commentaire



6203
aaa

COPRO

PARTIE COMMUNE AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE (JARDIN)
CONSTRUCTION D'UNE VÉRANDA AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
MAJORITÉ OBTENUE ART. 24 EN ASSEMBLÉE BIS (SUR MAJORITÉ ART 25 b)
MAJORITÉ ART 26 NÉCESSAIRE EXTENSION DE LA PARTIE PRIVATIVE (OUI)



La construction d'une véranda sur un jardin, partie commune soumise à jouissance privative, entraîne une extension de la partie privative et ne peut être autorisée qu'à la majorité prévue par l'art. L 26

Décision	CASS CIV 3	20/03/2002	Rejet
antérieure	CA AIX	27/05/1999	

Parties BREMOND / WERY

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les consorts B., copropriétaires de l'immeuble, la Résidence Prado Parc et titulaires d'un droit de jouissance privatif sur un jardin qualifié de partie commune par le règlement de copropriété, ont, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, édifié une véranda sur cette parcelle ; que le 1er février 1996, ladite assemblée a décidé d'accepter la proposition des consorts B. mettant fin au litige relatif à ces travaux ; que M. Wery et treize autres copropriétaires ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble en annulation de cette résolution ; que les consorts Bremond sont intervenus volontairement en cause d'appel ;

Attendu que les consorts Bremond font grief à l'arrêt d'annuler la résolution litigieuse, alors, selon le moyen :

:Mais attendu qu'ayant constaté que les travaux avaient été réalisés par les consorts Bremond par une emprise sur le jardin, partie commune dont ces copropriétaires n'avaient que la jouissance privative, emprise ayant permis un agrandissement de leurs parties privatives et relevé, à bon droit, que l'attribution d'un droit de jouissance privatif n'avait pas pour effet de modifier la nature juridique de l'élément de l'immeuble auquel ce droit s'appliquait et qu'un copropriétaire ne pouvait appréhender une partie commune à des fins personnelles qu'à la condition d'y avoir été autorisé par une décision explicite de l'assemblée générale des copropriétaires ne pouvant être prise, qu'à la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965, ladite autorisation impliquant une modification du règlement de copropriété existant en tant qu'il dérogeait aux modalités de jouissance des parties communes initialement convenues ou la réalisation d'un acte de disposition sur les parties communes, la cour d'appel, qui a retenu que la résolution de l'assemblée générale des copropriétaires acceptant a posteriori de tels travaux moyennant le versement d'une indemnité, était soumise aux conditions de vote dudit article 26, a légalement justifié sa décision ;

Commentaire

> Un copropriétaire construit sans autorisation une véranda dans un jardin commun à jouissance privative a obtenu la ratification a posteriori de son initiative à la majorité simple, en vertu de l'article 25 dernier alinéa (devenu l'art. 25-1 depuis la loi SRU). On vérifie ainsi que "l'aide à l'obtention de décisions" devait être assortie d'une discrimination entre les questions à traiter. L'article 25-1 aggrave la situation. On peut penser que cette considération a orienté la décision de la Cour de Cassation. Sur un pourvoi faiblement motivé, il est vrai, elle écarte les distinctions admises jusqu'à présent et semble placer la question traitée sous le régime exclusif de l'article 26, ce qui écarte, sous l'ancien et le nouveau régime, la possibilité d'un second scrutin.

> Notons quand même que la construction n'était sans doute pas légère. La Cour indique qu'elle aurait entraîné une extension de la partie privative et une modification du règlement de copropriété. Une telle décision ne pouvait donc être prise à la majorité ordinaire, serait-ce par l'artifice d'un second vote. L'argument tiré de travaux affectant les parties communes ne pouvait, par ailleurs, qu'être écarté.

> On peut s'attendre, dans les domaines les plus divers, à des tentatives identiques et l'utilisation du nouveau texte ne manquera pas d'alimenter les rôles de nos juridictions.



859
aa

PARTIE COMMUNE AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE (TERRASSE)
CONSTRUCTION D'UNE VILLA SUR TERRASSE AUTORISÉE PAR L'ASSEMBLÉE
INTERDICTION DE CONSTRUIRE DANS LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
NÉCESSITÉ POUR LE JUGE DE LA CARACTÉRISER



L'assemblée ayant autorisé le copropriétaire ayant la jouissance privative d'une terrasse, le juge saisi d'une action en nullité doit caractériser l'interdiction qui figurerait dans le règlement de copropriété

Décision

antérieure

CASS CIV 3

10/04/1986

CA NÎMES

03/07/1984

Parties

Publication

SDC RÉSIDENCE LE MARLY / STYGMA ANSTALT

RL 86 228 SOMM

GP 09/05/87 SOMM ANN

Commentaire



605

*

PARTIE COMMUNE OU COMMUNE SPÉCIALE
HALL DE L'UN DES IMMEUBLES DE L'ENSEMBLE
PASSAGE OBLIGE POUR ACCÉDER AU GARAGE COMMUN
REMISE DES CLEFS DU HALL AUX UTILISATEURS DE BOXES



Décision TGI CRETEIL 5 22/09/1982

Parties SDC RESIDENCE SITE DU PARC / PY

Publication Inédit

Le tribunal n'a pas vraiment statué sur la qualification du hall liti-gieux mais a relevé que des copropriétaires ne peuvent se voir imposer pour accéder ... des lots accessoires [...] des restrictions ayant pour conséquence de leur faire utiliser un parcours [...] alors qu'en utilisant les parties communes ils peuvent plus facilement

Commentaire



2522

*

PARTIE COMMUNE OU COMMUNE SPÉCIALE
PASSAGE CHARRETIER
PASSAGE OBLIGE POUR ACCÉDER AU BÂTIMENT DU FOND
SOL COMMUN PARTIE COMMUNE GÉNÉRALE



Décision TGI PARIS 02/06/1973

Parties SDC 117 RUE D'ALESIA / SCI PARIS ALESIA
Publication ADM MARS 75 GP 74 2 803 NOTE MORAND

Il s'agissait de travaux dans un passage charretier établi sous le bâtiment rue, établi en syndicat secondaire, mais desservant aussi le bâtiment du fond. Le règlement fait état d'une servitude de passage, terme qualifié d'impropre par le tribunal, le sol étant commun.

Commentaire



4028

PARTIE COMMUNE OU ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT
DESCENTES D'EAUX USÉES (OUI)
QUALIFICATION PARTIES COMMUNES PAR LE RC
CONTRIBUTION EN FONCTION DE L'UTILITÉ (NON)



Les charges afférentes aux descentes d'eaux usées, qualifiées de parties communes par le règlement de copropriété, sont réparties comme charges de conservation

Décision

CA PARIS 1 B

16/06/1989

Parties SDC 68 RUE MARCADET / AUDUC

Publication Inédit

Commentaire



1451

PARTIE COMMUNE OU ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT
GAINÉ DE VENTILATION
PARTIE COMMUNE



Décision

CA VERSAILLES 1 1

29/09/1987

Parties

SDC RESIDENCE MICHEL ANGE / LEGER

Publication

RL 88 226

Commentaire



5167

**

PARTIE COMMUNE OU ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT
JARDIN
PARTIE COMMUNE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

20/07/1994

CA FORT DE FRANCE

31/01/1992

Parties

SDC RESIDENCE MARINA POINTE DU BOU / STE RESTAURANT LA MARINE

Publication

RL 95 99 NOTE GELINET

LOY COP DEC 94

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT
REVÊTEMENT D'ESCALIER
ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT



Décision

CASS CIV 3

23/11/1977

Parties

SCIC / CHARBONNIER

Publication

RL 78 106 SOMM
D 78 IR 294

IRC 78 155

JCP 79 19053 NOTE MORAND

Commentaire



5080

**

PARTIE COMMUNE OU ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT
TAPIS D'ESCALIER
QUALIFICATION PARTIE COMMUNE PAR LE RC
PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 10/05/1994
antérieure TI PARIS 08/01/1991

Parties SDC 66 AV DE LA BOURDONNAIS / BEAULIEU
Publication LOY COP AOUT 94
RDI 94 489

Ayant relevé qu'une clause du règlement de copropriété classait parmi les parties communes le tapis de l'escalier, sans prévoir une répartition spécifique des dépenses y afférentes [...] en a exactement déduit que la dépense devait être répartie entre tous les copropriétaires en fonction de leur quote-part des parties communes

Commentaire



1456

PARTIE COMMUNE OU ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT
TRÉMIE D'ASCENSEUR
ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA ROUEN

19/02/1976

13/03/1974

Parties

MIGRAINE / CLEMENT

Publication

RL 76 221
AJPI 77 210

GP 76 1 SOMM 141

JCP 77 18525

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

1350



Décision

CA PARIS

08/11/1969

Parties /

Publication D 70 250

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

1836



Décision

CASS CIV 3

06/05/1971

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

2991



Décision

CA PARIS 23 B

30/01/1985

Parties /

Publication D 85 IR 430

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

3181



Décision

CASS CIV 3

24/10/1990

Parties

SDC 3 PLACE DE CATALOGNE / GUARINOS

Publication

IRC 92 8

GP 91 PAN 40

Commentaire



4068

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE



Décision

TGI PARIS

21/10/1976

Parties /

Publication

D 78 IR 129

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

4069



Décision

TGI PARIS

09/06/1977

Parties /

Publication

D 78 IR 130

Commentaire



866

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
ACTE SSP DE VENTE AU PROFIT D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECONNAISSANCE DE VALIDITÉ PAR L'ASSEMBLÉE
ACTE DE DISPOSITION (OUI) MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision	CASS CIV 3	18/07/1986
antérieure	CA GRENOBLE	06/11/1984

Parties	DUBOIS / BAILLEUX
Publication	RL 86 456

La reconnaissance par l'assemblée de la validité d'un acte ssp de ven-te par le rénovateur de l'immeuble d'une partie utilisée comme partiecommune constitue un acte de disposition.Cette reconnaissance étant assortie d'une condition qui n'a pu être réalisée pour des raisons admi-nistratives,la reconnaissance de validite est frappée de caducité.

Commentaire

Cette décision, justifiée, nous incite à penser par assimilation qu'une autorisation donnée au syndic de compromettre exige une majorité modulée selon l'objet de l'arbitrage.



2255

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
BALCON
QUALIFICATION PARTIE PRIVATIVE (RC)
PARTIE PRIVATIVE (OUI)



Décision CASS CIV 3 28/03/1990
antérieure CA CHAMBERY 09/02/1988

Parties SDC LE CURLING A / MORIN
Publication IRC DEC 90 NOTE CAPOULADE LOY COP MAI 90

que la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en relevant que le règlement de copropriété classait, parmi les parties privatives, les balcons particuliers, dans leur intégralité, sans distinction ni exception du gros oeuvre, et que les désordres qui affectaient le balcon de M. résultaient de l'effritement du béton dont il était constitué

Commentaire

Nouvelle manifestation de l'application stricte et aveugle des stipulations du règlement dans ce domaine. On aurait préféré que s'appliquât ici la verve d'ordre public du législateur.



3033

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
BALCON
QUALIFICATION PARTIE PRIVATIVE (RC)
PARTIE PRIVATIVE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	24/10/1990
antérieure	TI COLOMBES	08/11/1988

Parties	SDC 3 RUE DE BESANCON / LAURENCON
Publication	LOY COP DEC 90

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
BALCON



Décision CASS CIV 3 23/10/1985

Parties SCI KATER LIGIER /
Publication RL 86 26 SOMM

Commentaire



1388

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
BOITE A LETTRES
PARTIE PRIVATIVE
MODIFICATION PAR MAJORITÉ SIMPLE IMPOSSIBLE



Décision

TGI LYON

13/05/1975

Parties

COTE / RIVOIRE

Publication

RL 76 458 SOMM

JCP 76 18398 NOTE GUILLOT

GP 77 2 SOMM 388 NOTE MORAND

Commentaire

Nous opterions plutôt pour la qualification d'élément d'équipement privé



5490
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
BRANCHEMENT DU LOT AUX COLONNES COMMUNES
PARTIE PRIVATIVE (RC)
PARTIE PRIVATIVE * RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 23 07/07/1995

Parties SDC 6 PLACE ST GERMAIN DES PRE / GIE UNIEUROPE
Publication LOY COP DEC 95

Commentaire

La solution ne fait aucun doute et serait sans doute identique en l'absence de précision au règlement de copropriété.



4021

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CANALISATION AFFECTÉE AU LOT
MISE EN CONFORMITÉ DE BRANCHEMENTS SAUVAGES
INJONCTION ADMINISTRATIVE PARTIE COMMUNE



Décision	CA PARIS 23	22/05/1992
postérieure	CASS CIV 3	22/06/1994
Parties	SDC 116 RUE CROIX NIVERT / SCO PHA	
Publication	LOY COP NOV 92	

Commentaire

Une injonction administrative a imposé la réorganisation d'évacuations privatives sauvages en un réseau conforme aux normes. L'ensemble du réseau est considéré partie commune. A noter que l'arrêt fait état ensuite de ce même réseau comme élément d'équipement commun !



5473

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CANALISATION AFFECTÉE AU LOT
PARTIE COMMUNE (RC)
PARTIE COMMUNE



Décision CA PARIS 23 28/10/1994

Parties SDC 25 bis RUE FRANKLIN / STE PRECIS
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire



3628

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CANALISATION AFFECTÉE AU LOT PRIVATIVE (RC)
ENCASTREMENT DANS LE SOL INDIFFÉRENT
PARTIE PRIVATIVE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 19/04/1991

Parties SDC 9 RUE LABORDE / SCI MAKI
Publication LOY COP JUIN 91

Commentaire



553

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CANALISATION DE CHAUFFAGE
PARTIE PRIVATIVE DANS LE RÈGLEMENT
OBLIGATION DE RESPECTER CETTE QUALIFICATION



Décision CASS CIV 3 23/04/1986

Parties SDC 17 RUE CREBILLON / LANDRY
Publication Inédit

Commentaire



2364

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CANALISATION PARTIE PRIVATIVE (RC)
QUALIFICATION VALIDE
RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE EN CAS DE FUITE



Décision CA PARIS 15 B 18/11/1983

Parties /
Publication D 84 IR 380 NOTE GIVERDON

Commentaire

Une intervention des auteurs du statut dans ce domaine eut été plus opportune que dans d'autres ! La qualification donnée par le règlement relève de l'ancienne coutume, lorsque la copropriété était en fait une superposition de propriétés individuelles.



4793
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CANALISATION TRAVERSANTE PARTIE PRIVATIVE (CLAUSE DU REGLEMENT)
LOT TRAVERSE NON UTILISATEUR SINISTRE D.D.E
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / COPROPRIÉTAIRE



Décision	CA PARIS 7 A	03/03/1993
antérieure	TGI PARIS 1	17/10/1990

Parties	GUEZ / ROYAM INSURANCE	
Publication		RDI 93 408
	ADM DEC 93 55	

il est évidemment contraire à la notion, tant légale que contractuelle de partie privative, qu'une même canalisation intérieure puisse être incorporée, fût-ce pour partie, à la fois dans deux lots privatifs différents et ce à l'insu même du copropriétaire utilisateur de cette canalisation

Commentaire

On notera que le syndicat est déclaré responsable pour partie (20%) car il aurait du connaître cette situation et y remédier !



5458

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CAVE
SILENCE DES TITRES ET DOCUMENTS
PARTIE COMMUNE



Décision	CASS CIV 3	22/02/1995
antérieure	CA PARIS 19	07/10/1992

Parties	SDC 16 RUE MARIE STUART / COHEN	
Publication		LOY COP MAI 95

Commentaire



4992
**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CHAMBRES DE BONNE SILENCE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
USAGE RÉSERVE AUX PROPRIÉTAIRES DE LOTS DÉTERMINÉS
PARTIES COMMUNES SPÉCIALES



Décision	CA PARIS 23 B	29/10/1993
antérieure	TGI PAIS 8 1	07/05/1991
Parties	SDC 31 bis BD ST MARTIN / GOLDFEDER	
Publication	LOY COP MAI 94	ADM AVRIL 94 69

Commentaire

Le statut juridique de 7 chambres de bonne n'était pas défini mais l'usage en était réservé aux propriétaires de lots déterminés. La Cour entend qu'il s'agit de parties communes spéciales. Elle en déduit ensuite que leur vente ne pouvait être décidée que par un vote de l'ensemble des copropriétaires.



5243
**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CHÂSSIS VITRE D'UN ATELIER D'ARTISTE
PARTIE PRIVATIVE



Décision

antérieure

CASS CIV 3 22/02/1995
CA ORLEANS (AUD SOL) 11/03/1993

Parties

Publication

SDC 3 RUE DE L'ESTRAPADE / ILOVALSKY
RL 95 281 SOMM
LOY COP MAI 95

Commentaire

Le chassis vitré n'est pas affecté à l'usage de tous les copropriétaires ou plusieurs d'entre eux. On pourrait penser que toutes les parties de l'immeuble qui assurent extérieurement le clot et le couvert sont réputées parties communes, quelle que soit leur nature. L'importance des surfaces vitrées d'un atelier justifie peut être une dérogation ?



2692

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CHAUFFAGE PAR AIR PULSÉ
CANALISATIONS DE CHAUFFAGE PARTIES PRIVATIVES (RC)
SOUFFLERIE PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 30/10/1978

Parties CABINET GINOT / LAFRAND

Publication GP 79 1 SOMM 119

D 79 IR 442 NOTE GIVERDON

Commentaire

Les installations de chauffage central forment un tout indissociable et il est absurde de classer, dans un règlement de copropriété, les canalisations de chauffage dans les parties privatives pour leur parcours intérieur aux appartements.



1694

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES
PREUVE DE L'AFFECTATION A USAGE EXCLUSIF
NÉCESSITÉ POUR LE JUGE D'UNE RECHERCHE



Décision CASS CIV 3 18/05/1989
antérieure CA AIX 26/03/1987

Parties LAMBERT / FESSEMAZ
Publication GP 89 PAN 24/09/89

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES



Décision

CASS CIV 3

14/02/1990

Parties SDC 10 RUE D'ESTIENNE D'ORVES / BOKOBZA
Publication ADM AOUT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



4692
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT ACCÈS A LA TOITURE
PARTIE COMMUNE



Décision	CA PARIS 23	05/02/1993	
antérieure	TGI PARIS 8 2	22/05/1981	
postérieure	CASS CIV 3	17/05/1995	Cassation
Parties	SDC 3 RUE DU JOUR / SPENGLER		
Publication			LOY COP JUIN 93
	ADM DEC 93 55		

Commentaire

Comment définir dans une telle hypothèse le droit de passage du syndi-cat ? Servitude ? La Cour de Cassation ne la reconnaît pas dans une copropriété. Jusqu' à nouvel ordre on parlera de droit syndical d'accès.



4794
aaa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT ACCÈS A LA TOITURE
PARTIE COMMUNE



Décision	CA PARIS 19 B	06/05/1993	
antérieure	TGI PARIS 8	16/01/1991	
postérieure	CASS CIV 3	30/05/1995	Rejet
Parties	SDC 101 RUE ST DOMINIQUE / GENIN		
Publication			RDI 93 408
	ADM FEV 94 68		

qu'un comble qui ne peut servir qu'à assurer la réparation de la toiture, incontestablement partie commune, constitue lui même une partie commune, peu important qu'il existe une trappe d'accès dans le lot privatif [...] dès lors qu'un accès est effectivement nécessaire, étant observé que cette trappe permet d'accéder à l'ensemble de la toiture ...

Commentaire

L'annotateur RDI fait remarquer que la présence de l'accès dans le lot devrait conférer la caractère privatif. Il s'agit en fait d'une incidence de l'ancienneté de l'immeuble. N'y aurait-il pas ici une servitude de passage au profit du syndicat ?



4840
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT
PARTIE PRIVATIVE ABSENCE D'UTILITÉ COLLECTIVE



Les combles auxquels on ne peut accéder qu'à partir d'une partie privative et qui n'abritent aucun élément d'équipement commun sont des parties privatives

Décision CASS CIV 3 06/10/1993
antérieure CA ROUEN (Sur renvoi) 11/06/1991

Parties SDC 2 RUE DES LILAS / BOKOBZA
Publication ADM JUIL 94 LOY COP DEC 93
RDI 93 536

Ayant relevé [1] que l'accès aux combles s'effectuait à partir de locaux inclus dans les parties privatives des epx T [...] et [2] que ces combles, qui n'abritaient aucun élément d'équipement collectif n'étaient d'aucun usage pour les autres copropriétaires, la Cour d'appel a légalement justifié

Commentaire

On peut toutefois se demander si, techniquement, les combles n'ont pas une utilité permanente pour l'accès à la charpente en cas de travaux de refecton de la couverture. C'est alors le problème du droit d'accès à une partie privative pour l'exécution de travaux communs qui est posé.



5296
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT
PARTIE PRIVATIVE



Décision	CASS CIV 3	17/05/1995	Cassation
antérieure	CA PARIS	05/02/1993	
Parties	SDC 3 RUE DU JOUR / SPENGLER		
Publication			LOY COP AOUT 95
	RDI 95 583		

Commentaire

Comme à l'ordinaire, la Cour de Cassation ne tient aucun compte de la destination naturelle des parties de l'immeuble, en l'occurrence la surveillance et l'entretien de la charpente.



5297
aaa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT INOPÉRANT
PARTIE COMMUNE



Décision	CASS CIV 3	30/05/1995	Rejet
antérieure	CA PARIS	06/05/1993	

Parties	SDC 101 RUE ST DOMINIQUE / GENIN	
Publication	RL 95 459 SOMM	LOY COP AOUT 95

Commentaire



5599

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES



Décision	CASS CIV 3	09/06/1999
antérieure	CA Versailles (Aud. sol.)	25/06/1995

Parties	SDC 3 Rue du Jour / SPENGLER
Publication	RDI 1999 455

Commentaire



5600

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COMBLES



Décision

CA Versailles (Aud. sol.) 25/06/1995

postérieure

CASS CIV 3 09/06/1999 Rejet

Parties SDC 3 Rue du Jour / SPENGLER

Publication RDI 1999 455

Commentaire



4067

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CONDUITS DE FUMÉE PARTIES COMMUNES (RC)
VENTILATION DESSERVANT UN SEUL LOT RESTAURANT
PARTIE COMMUNE



Décision	CA PARIS 23 A	11/05/1992
antérieure	TGI PARIS 8 1	30/10/1990

Parties	SDC 5 RUE RAMEAU / STE FLEURS DE LYS
Publication	ADM NOV 92

Commentaire

On note que le conduit de ventilation est qualifiée partie commune et non élément d'équipement commun, et encore qu'il s'agit d'une partie commune n'ayant vocation à desservir qu'un seul lot, ce qui est absolument contraire au critère légal. Toutefois ce critère est supplétif et les énonciations du règlement l'emportent.



2862

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
CONTRADICTION DES CLAUSES DU RÈGLEMENT
TOITURE D'UN BÂTIMENT = PARTIE COMMUNE
INTERPRÉTATION SOUVERAINE DES JUGES DU FOND



Décision CASS CIV 3 14/02/1984

Parties SDC 92 RUE D'HAUTEVILLE / HADJAKIS

Publication ADM JUIL 84

Commentaire



2378

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COUR AVEC RÉSERVE D'ATTRIBUTION D'USAGE PRIVATIF
DROIT NON EXERCE
PARTIE COMMUNE



Décision

CASS CIV 3

24/01/1990

Parties SDC RESIDENCE ORIENT MATABIAU / SCI LES MYOSOTIS

Publication RL JUIN 90 233 SOMM

Commentaire



727

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COUR STIPULÉE PARTIE PRIVATIVE AVEC NUMÉRO DE LOT
TOTALITÉ DU SOL STIPULÉE PARTIE COMMUNE
COUR PARTIE PRIVATIVE (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/02/1988

Parties SARL CONSEIL HABITAT / L'HOSTE
Publication RL 88 331

Commentaire



3671

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
COUR STIPULÉE PARTIE PRIVATIVE AVEC NUMÉRO DE LOT
PARTIE PRIVATIVE
CHARGES D'ENTRETIEN A CHARGE DU PROPRIÉTAIRE



Décision CASS CIV 3 08/10/1991
antérieure CA PARIS 23 A 07/03/1990

Parties SDC 27 RUE LOUIS BRAILLE / HAJMAN
Publication LOY COP DEC 91
RDI 92

Commentaire



3055

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
DALLE ENTRE ÉTAGES PARTIE PRIVATIVE (RC)
POSSIBILITÉ DE PERCER UNE TRÉMIE
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON)



Décision

CASS CIV 3

24/10/1990

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1101

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
DEVANTURE DE BOUTIQUE
PARTIE PRIVATIVE
TRAVAUX POSSIBLES SANS AUTORISATION PRÉALABLE



Décision CASS CIV 3 26/04/1979
antérieure CA BASTIA 07/11/1977

Parties SDC RESIDENCE LE BOSQUET / AGOSTINI
Publication RL 79 433 ADM FEV 80
GP 79 2 406 D 80 IR 236 NOTE GIVERDON

Les travaux modificatifs d'une devanture ne necessitent donc aucune autorisation préalable,sauf dispositions particulières du règlement decopropriété.En l'espèce la devanture n'avait pas été aménagée lors dela construction de l'immeuble.Cet aménagement pouvait être effectué librement.

Commentaire



4070

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
DEVANTURE DE BOUTIQUE
PARTIE PRIVATIVE
DROIT DE LA MODIFIER (RC) USAGE SANS RESTRICTION



Décision	CA VERSAILLES 1 1	16/04/1992
antérieure	TGI VERSAILLES 2 B	27/02/1991

Parties LAFFON / SCI CLAUDE ET BERNARD

Publication ADM NOV 92

Commentaire

Si le principe est incontestable, encore faut il noter que le bénéficiaire ne peut en bénéficier d'une manière discrétionnaire. Certains abus architecturaux peuvent être sanctionnés.



4071
*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
DEVANTURE DE MAGASIN



Décision

CA PARIS

04/02/1975

Parties /

Publication

D 76 IR 70

Commentaire



2874

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
DORMANT D'UN CHÂSSIS VITRE DE BOX
DORMANT FIXE DANS LE BÉTON PARTIE DU GROS OEUVRE
PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 04/07/1990
antérieure TI GRENOBLE 30/06/1988

Parties SDC GARAGE HELICOIDAL / SENTIS
Publication IRC DEC 90 NOTE CAPOULADE LOY COP OCT 90
RL 91 86 SOMM ADM FEV 91 SOMM NOTE GUILLOT

qu'après avoir relevé, par une interprétation nécessaire exclusive de dénaturation des termes ambigus du règlement de copropriété, qu'aucune clause précise ne s'appliquait aux châssis vitrés, le jugement, qui constate que le dormant, fixé dans le béton ..., fait corps avec le gros oeuvre et qui en déduit exactement que le châssis doit être réputé partie commune ..

Commentaire

Le dormant d'un châssis fait corps avec le gros oeuvre. C'est donc une partie commune alors que les ouvrants s'il en existe sont des parties privatives.



2567

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
DROIT DE SUPERFICIE SUR PARTIE DE TERRAIN COMMUN
CESSION DE MITOYENNETÉ DU MUR DE CLÔTURE
SYNDICAT CRÉANCIER DE L'INDEMNITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/01/1975

Parties SDC 94 BD VICTOR HUGO / FARQUE
Publication RL 75 174 GP 75 1 SOMM 72

qu'à bon droit les juges du second degré relèvent que le droit de superficie ne confère à son titulaire aucun droit de propriété sur le sol sur lequel sont édifiés les murs dont la mitoyenneté est acquise par le voisin ; que c'est donc au propriétaire du sol, en l'espèce le syndicat des copropriétaires, que doit être versée

Commentaire

Cette solution doit être approuvée sans réserve. Mais on notera par ailleurs que la Cour de Cassation fait état ici encore du syndicat des copropriétaires comme propriétaire du sol commun !



5977
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
EXTENSION D'UNE VÉRANDA PRIVATIVE SUR UNE COUR COMMUNE
INCORPORATION DE L'EXTENSION AUX PARTIES COMMUNES (ART 551 C CIV)
TOLÉRANCE ANTÉRIEURE CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



L'extension d'une partie privative sur une cour commune doit être incorporée aux parties communes en vertu de l'article 551 C. civ.

Décision CA PARIS 23 B 31/05/2000

Parties BOULANGER & AUTRES / BRAMI

Publication Loy Cop 2001 21

Commentaire

- > La solution est satisfaisante en pratique.
- > Le visa de l'article 551 du Code civil laisse à penser que la Cour a envisagé, entre les parties, des rapports de voisinage de type classique, et non une infraction aux dispositions du règlement de copropriété.
- > Dès lors on s'interroge sur la théorie en vertu de laquelle l'existence d'une servitude est incompatible avec le régime de la copropriété.



6325
aa

COPRO

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
FLOCAGE D'AMIANTE
FONCTION COUPE-FEU D'INTÉRÊT COLLECTIF PARTIE COMMUNE (OUI)
CHARGE COMMUNE A TOUS LES LOTS



Décision

Dans le silence du règlement de copropriété, le flocage d'amiante appliqué dans une partie privative, établi pour la résistance au feu et la sécurité de tous les lots, est une partie commune.,

CA PARIS 23 B 06/02/2003

Parties SDC RÉSIDENCE LA FAYETTE / SCI 3 JC

Publication LOY COP juillet 2003 161

Commentaire

> La formation B de la 23e chambre de la Cour de Paris reprend la solution exprimée par la formation A dans l'arrêt du 20/06/2001. Elle a, postérieurement au présent arrêt, été approuvée par la Cour de Cassation par arrêt du 07/05/2003. C'est dire que ces trois arrêts doivent être pris en considération !

> Elle est cohérente, dans le silence du règlement de copropriété. Les flocages, même ceux réalisés à l'intérieur de certaines parties privatives, avaient pour fonction d'assurer la sécurité générale de l'immeuble en cas d'incendie. On peut certes rétorquer qu'ils sont nécessités par l'usage particulier qui est fait du lot et inclus dans sa valeur. Le problème se pose alors comme celui de l'isolation phonique d'un lot qui permettrait l'exercice de l'activité de professeur de musique.

> La protection assurée par les flocages, ou les éléments qui les remplaceront est plus générale, ce qui peut justifier la solution. On verra si la pratique la retient pour l'établissement de futurs règlements de copropriété, ce qui n'est pas évident.



6233
aaa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
FLOCAGE D'AMIANTE (PLANCHER HAUT D'UN LOCAL COMMERCIAL EN RDC)
FONCTION COUPE-FEU D'INTÉRÊT COLLECTIF PARTIE COMMUNE (OUI)
REMBOURSEMENT AU COPROPRIÉTAIRE DU DESAMIANPAGE



En raison de la fonction coupe-feu d'intérêt commun du revêtement d'amiante d'une dalle supérieure de garages, les frais de désamiantage constituent une charge commune

Décision	CA PARIS 23 A	20/06/2001	
postérieure	CASS CIV 3	07/05/2003	Rejet
Parties	SDC 127 RUE JEANNE D'ARC / GONDOUIN		
Publication			

Selon l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 sont communes les parties des bâtiments affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Le flocage d'amiante ayant une fonction de sécurité à l'usage des copropriétaires dans leur ensemble - l'expert judiciaire désigné en la cause rapporte que le plancher, jouxtant les locaux commerciaux du rez-de-chaussée au reste de l'immeuble, devait être coupe-feu 3 heures faute de quoi le permis de construire n'aurait pu être accordé - la présomption de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 doit conduire à considérer comme partie commune le revêtement d'amiante de la dalle du plafond des lots à usage de garage du copropriétaire.

Le copropriétaire qui a payé l'enlèvement de l'amiante appliquée sur le plafond de son lot lors de sa vente, celle-ci ne pouvant avoir lieu sans cette décontamination, est fondé à solliciter, auprès de la copropriété, le remboursement du coût des travaux de décontamination.

Commentaire

- > La réponse fournie par la Cour d'appel à la question soulevée est logique mais elle appelle d'autres questions.
- > Puisqu'il s'agit de travaux sur une partie commune, le copropriétaire pouvait-il procéder à la décontamination sans demander préalablement l'autorisation de l'assemblée, nonobstant le caractère obligatoire de l'opération.
- > A-t-il pris la précaution de remplacer la protection par une autre ayant des qualités identiques mais ne présentant aucun risque pour la santé?
- > La solution doit être connue des syndicats car ils doivent envisager des opérations générales de désamiantage pour nombre de dalles de parkings communs !



4922
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
GRENIER
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT
PARTIE PRIVATIVE



Décision CA PARIS 23 28/05/1993

Parties SDC 2 RUE DES POISSONNIERS / GAD
Publication ADM FEV 94 65 LOY COP NOV 93

Commentaire



5693
a

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE DE MUTATION
PARTIE PRIVATIVE DANS ACTES DE VENTES SUCCESSIFS
PARTIE COMMUNE (ED) CLASSEMENT PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 15/05/1973

Parties SOCQUET ES QUAL / LARA REACHE

Publication GP 73 2 SOMM 194
Bull civ I1973 III n° 341 p 247

Commentaire

Solution évidente. Il est nécessaire, en cas de mutation, de vérifier soigneusement les affirmations des vendeurs ou intermédiaires relatives à la situation juridique de certaines parties communes irrégulièrement annexées. Elles sont même parfois incorporées dans le lot principal et un examen des plans peut, seul, permettre de détecter ces anomalies.



6125
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
INTANGIBILITÉ DE LA DÉTERMINATION PAR LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



La classification en parties communes ou privatives établie par le règlement de copropriété ne peut être modifiée qu'à l'unanimité

Décision CA PARIS 23 B 03/10/1997 Confirmation

Parties SDC 42 RUE AMPERE / SCI ERGÉ

Publication LOY COP avril 1998 112

Considérant en outre, que la détermination des parties privatives et parties communes opérée par le règlement de copropriété présente comme celui ci un caractère irrévocable et ne peut donc être modifiée que par l'effet du consentement unanime des copropriétaires.

Considérant en conclusion, que la SCI ERGE apportant la preuve qui lui incombe que la 8^e résolution prise seulement à la majorité des voix de tous les copropriétaires, alors qu'elle touchait aux droits de la propriété sur l'immeuble, doit être annulée et que le jugement, qui en a décidé ainsi, doit être confirmé de ce chef

Commentaire

> La solution s'impose à l'évidence et l'arrêt n'appelle a priori aucun commentaire.

> La question mérite pourtant quelques réflexions. Le législateur de 1965 n'a pas hésité à bouleverser l'organisation d'un certain nombre de syndicats en jetant aux orties certaines clauses et la jurisprudence a considérablement aggravé ces désordres. Une légère normalisation de la qualification de certaines parties était possible sans affliger le droit de propriété. Nous pensons en particulier aux parties traversantes des canalisations dont le classement en partie privative est directement issu des anciennes coutumes. Il y a d'autres exemples.

> La réalisation d'améliorations ne fait pas toujours l'objet des adaptations nécessaires du règlement de copropriété et le sort des améliorations minoritaires, réalisées par un groupe de copropriétaires autorisé par l'assemblée demeure incertain dans tous les domaines (gestion, assurances, etc...).

> Il suffit enfin de consulter les textes pour constater que l'énumération des parties présumées communes est aussi anachronique que celle de l'article 606 du Code civil pour les gros travaux.



3035

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
JOUISSANCE PRIVATIVE
ÉTANCHÉITÉ A CHARGE DU LOT BÉNÉFICIAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/10/1990
antérieure CA PARIS 23 B 24/11/1988

Parties SDC 15 SQ FOCH / DULAAR

Publication LOY COP DEC 90 ADM AVRIL 91 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

La clause est inhabituelle mais valable. Elle est peut trouver applica-tion notamment dans le cas ou la terrasse est très exactement au droitdu lot inférieur bénéficiaire. C'est alors ce lot,et lui seul qui peutêtre affecté par une éventuelle défaillance de l'étanchéité.



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE PARTIE COMMUNE
CONSTRUCTION AUTORISÉE SUR CETTE PARTIE COMMUNE
CONSTRUCTION PARTIE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 08/05/1979

Parties /
Publication JCP 79 G IV 227

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE PARTIE COMMUNE
ASSIMILATION A UNE PARTIE PRIVATIVE (NON)



Décision CA REIMS 25/10/1976

Parties /

Publication RTDC 75 750 D 77 IR 155 NOTE GIVERDON
RTDC 76 581

Commentaire



1565

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE PARTIE COMMUNE (RC)
PARTIE COMMUNE (OUI)



Décision CASS CIV 3 29/10/1973

Parties VAUCLIN / MOULLOIS

Publication RL 74 277

JCP 73 G IV 402

AJPI 74 206 NOTE BOUYEURE

que l'arrê't attaqué a déclaré qu'étaient privatives les parties de cour et de terrain réservées ... l'usage exclusif de [...] alors que l'E.D du R.C comprend dans les parties communes la totalité du sol et qu'il n'inclut dans ledit lot que la jouissance privative de la cour ...;qu'en statuant de la sorte la Cour d'appel a dénaturé ...

Commentaire

L'existence d'un droit de jouissance exclusif sur une partie commune parait anormale. C'est un aspect particulier de la dissociation de l'immeuble. La partie commune a un rôle (assiette de l'immeuble pour le terrain,couverture pour une terrasse) commun non exclusif d'un autre rôle privatif. On rejoint ici la notion de droit superficiaire.



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOCAL A POUBELLES
LOT PRIVATIF DANS L'ÉTAT DESCRIPTIF
AFFECTATION A USAGE COMMUN



Décision CA PARIS 30/10/1980

Parties SDC 56 RUE PHILIPPE DE GIRARD / WALTER
Publication EDIDATA 230504

Commentaire



1204

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOCAL NON INCLUS PAR PLANS DANS UN LOT PRIVATIF
MACHINERIE D'ASCENSEUR INSTALLÉE DANS CE LOCAL
LOCAL PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 16/01/1979

Parties PICOU / CASABIANCA
Publication ADM AOÛT 79

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOCAL RÉSERVE A L'USAGE EXCLUSIF D'UN LOT
PARTIE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 27/02/1991
antérieure CA PARIS 23 B 26/05/1989

Parties DELBEUF / LEVY

Publication LOY COP MAI 91

Commentaire



205

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE



Décision	CASS CIV 3	24/11/1987
antérieure	CA PARIS 23 A	18/02/1986

Parties	SDC 3 PLACE DE LA SORBONNE / CHOQUET
Publication	Inédit

Commentaire



368

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (RC)
LOGE PARTIE PRIVATIVE UTILISATION INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 26/10/1983

Parties SDC LES HAUTS DE PROVENCE / SCI LES HAUTS DE PROVENCE
Publication Inédit ADM DEC 84
D 84 IR 381

La qualification de partie privative figurant dans le règlement doit être maintenue et le syndicat doit payer une indemnité d'occupation ...la société vendeuse. Par contre l'expulsion de la concierge avait été refusée.

Commentaire



369

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE

LOGE

PARTIE PRIVATIVE (RC) COMMUNE DANS NOTICE VENTE

LOGE PARTIE COMMUNE



Décision

CASS CIV 3

15/01/1985

Parties DEBRUE / SCI RESID LES ALIZEES

Publication Inédit

La notice descriptive de vente est considérée comme un titre. En cas de contradiction la Cour d'Appel interprète souverainement en faveur des acquéreurs.

Commentaire



370

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (RC)
LOGE PARTIE PRIVATIVE UTILISATION INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 28/10/1985

Parties SDC 33 RUE DE VINCENNES / STE SOGIFEPAR

Publication Inédit

La qualification contractuelle figurant dans l'état descriptif de division doit prévaloir sur toute autre considération.

Commentaire



438

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (RC)
PARTIE COMMUNE RECTIFICATION JUDICIAIRE



Décision TGI AIX 10/07/1980

Parties SDC / STE SOCOSUD

Publication Inédit

Le règlement prévoyant un service de gardiennage et la société ayant vendu les lots en l'état de l'existence d'une concierge, la loge doit être qualifiée partie commune et le tribunal ordonne la rectification du règlement de copropriété

Commentaire



447

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES



Décision TGI PARIS 8 1 10/07/1980

Parties SDC 56 BD DE CLICHY / VIOLLAT

Publication Inédit

attendu en cet état que le fait d'avoir affecté ce lot de millèmes généraux de copropriété n'a pu, ... lui seul, suffire ... lui faire perdre son caractère de partie commune .

Commentaire



624

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE COMMUNE DANS LE DESCRIPTIF
ATTRIBUTION DE TANTIÈMES PARTIE COMMUNE OUI



Décision CASS CIV 3 15/01/1985

Parties SCI RESIDENCE LES ALIZEES / DEBRUE

Publication ADM AOÛT 85

Commentaire



664

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (ED)
LOGE PARTIE PRIVATIVE



Décision CA PARIS 23 A 19/06/1984

Parties SDC BD VOLTAIRE / BENSOUSSAN

Publication RL 84 523

Considérant que la qualification de lot au sens de l'art. L 1 est exclusive de celle de partie commune.* En conséquence la qualification contractuelle doit l'emporter sur tout autre argument. L'indemnité d'occupation est fixée ... 200 f/mois mais l'expulsion de la concierge est par ailleurs ordonnée.

Commentaire

Solution conforme à celle de la Cour de Cassation dans ce domaine.



740

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE



Décision

CASS CIV 3

26/10/1983

Parties

SDC HAUTS DE PROVENCE / SCI HAUTS DE PROVENCE

Publication

ADM DECEMBRE 84

Commentaire



746

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (RC)
LOGE PARTIE PRIVATIVE UTILISATION INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 19/07/1983

Parties BAREK / STE SEFIF
Publication GP 84 2 PAN 168

La mauvaise foi de la société venderesse qui a fait visiter les appartements avec présence d'une concierge dans l'immeuble n'est pas rete -nue. Il appartenait aux acquéreurs de se faire préciser ce point lorsde la signature des actes chez le notaire.

Commentaire

La Cour de Cassation maintient la rigueur de sa position dans ce domaine : prépondérance est donnée aux indications figurant dans le règlement de copropriété par rapport aux idées que les acquéreurs ont pu se faire lors de la visite des locaux.



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE



Décision CA PARIS 23 06/10/1988

Parties SDC RESIDENCE ST LAMBERT / SCI CONVENTION LE COURBE
Publication Inédit

Commentaire



874

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE



Décision

CASS CIV 3

19/11/1986

Parties

SDC RESIDENCE TURENNE / SCI RESIDENCE TURENNE

Publication

RL 87 57 SOMM

Commentaire



909

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (ED)
LOGE PARTIE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 07/12/1988
antérieure CA VERSAILLES 12/01/1987

Parties SDC 56 RUE J B CLEMENT / SITRI
Publication IRC 89 164 GP 05/02/89 PAN
ADM JUIN 89

en décidant que ces locaux bien qu'érigés en lots et affectés de mil lièmes étaient des parties communes, la Cour d'appel a violé, outre les dispositions de l'art L 2, celles plus générales de l'art 1134 CC, aux termes desquelles les conventions légalement formées tiennent lieu de loi ... ceux qui les ont faites .

Commentaire



1067
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE ABANDON PAR LE PROMOTEUR
TRANSFORMATION EN PARTIE COMMUNE



Décision CA PARIS 23 B 03/03/1989

Parties SDC 92 RUE ST LAZARE / GAUDU
Publication LOY COP AVRIL 89

Un lot privatif faisant l'objet dans le règlement de copropriété d'une possibilité d'abandon a été affecté à l'usage de la loge. Le promoteur n'ayant demandé aucune indemnité pendant plusieurs années, on en déduit qu'il a exercé sa faculté d'abandon tacitement.

Commentaire

Comme à l'ordinaire la Cour interprète en faveur des copropriétaires acquéreurs les clauses qu'elle considère ambiguës du règlement de copropriété.



1490

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PRÉSUMPTION DE COMMUNAUTÉ * APPLICATION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	02/07/1975
antérieure	CA COLMAR	14/11/1973

Parties	DELEAU / SCI MARMOUTIER
Publication	RL 75 440

que prétendre faire dépendre le caractère privatif d'un local de sa seule constitution en lot avec affectation de millèmes aurait pour résultat de permettre au promoteur d'exploiter ... son profit les ambi guités et contradictions contenues dans des titres qu'il aurait lui même élaborés .

Commentaire



1491

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PRÉSUMPTION DE COMMUNAUTÉ * APPLICATION (OUI)



Décision CA COLMAR 14/11/1973

postérieure CASS CIV 3 02/07/1975

Parties DELEAU / SCI MARMOUTIER

Publication D 74 SOMM 50

Commentaire



1492

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
CONTRADICTION DANS LE RÈGLEMENT
QUALIFICATION PRIVILÉGIÉE DE PARTIE COMMUNE



Décision CA PARIS 03/07/1972

Parties SDC 4 RUE DE CRUSSOL / ROSSE

Publication GP 72 2 794

que selon les règles générales d'interprétation des contrats de cette nature la clause douteuse doit en principe s'interpréter en faveur de celui qui a adhéré au contratLes copropriétaires acquéreurs étaient certains de disposer d'une loge partie commune et cette considération doit l'emporter.

Commentaire



1700

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE COMMUNE (RC) AFFECTATION DE TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE



Décision	CA VERSAILLES 1	15/11/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Conf)	27/06/1990
Parties	SDC RESIDENCE BRIAND VANNES / PIERREL ES QUAL	
Publication	GP 15/09/89	DPGI BULL 148

La Cour estime que l'affectation de tantièmes est déterminante pour la qualification de partie privative. Elle n'en considère pas moins que le lot doit demeurer ... usage de loge et que le propriétaire ne peut que percevoir une indemnité d'occupation.

Commentaire

Solution effarante, sur le plan pratique. Ainsi apparaît une nouvelle catégorie : le lot privatif à usage commun. La responsabilité en revient aux défauts de montage des opérations de marchands de biens.



2231
*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PARTIE COMMUNE



Décision TGI PARIS 8 24/09/1980

Parties /
Publication D 81 IR 209

Le fait de créer un lot pour la loge avec affectation de tantièmes nesuffit pas ... en faire une partie parivative.

Commentaire



2254

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE (OUI) * GARDIENNAGE NON PRÉVU (RC)



Décision CA PARIS 23 A 05/03/1990

Parties SDC 37 AV DUQUESNE / SKALKA

Publication
LOY COP MAI 90

En l'absence de toute mention de service de gardiennage dans le règlement de copropriété, la constitution de la loge en partie privative a -vec affectation de tantièmes n'est pas anormale.

Commentaire

A contrario, la mention d'un service de gardiennage dans le règlement aurait, semble-t-il modifié la position de la Cour. Aurait elle envisagé une modification judiciaire du règlement ou une indemnité d'occupation au profit du propriétaire du lot ?



2363

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
LOGE PARTIE PRIVATIVE * UTILISATION INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 B 24/11/1983

Parties SDC 1 BD BESSIERES / FIORENZA

Publication D 84 IR 381

Commentaire



2405

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE



Décision CASS CIV 3 03/05/1990
antérieure CA NIMES CH REUN 22/03/1988

Parties SDC PALAIS ROYAL / SCI PALAIS ROYAL
Publication IRC OCT 90 NOTE CAPOULADE

L'arrêt retient que, par son affectation et sa localisation, en tant que construction sur une partie commune, le lot n° 130 doit être qualifié de partie commune ; qu'en statuant ainsi alors qu'un lot de de copropriété ne peut être classé partie commune sans perdre sa nature et son indépendance, la cour d'appel a violé

Commentaire

Le lot litigieux constitué initialement par un droit de surélévation avait été construit sur une partie commune. Il avait été vendu mais servait en fait de local de conciergerie. Il suffit de constater l'existence d'un lot affecté tantièmes des parties communes pour conclure au caractère privatif de la partie litigieuse.



2496

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE MAINTIEN A USAGE DE LOGE



Décision TGI PARIS 8 03/02/1972

Parties SDC 5 RUE DE PARIS / HACHE

Publication GP 72 2 796

Le tribunal maintient la qualification de lot privatif mais, tenant compte en particulier de l'existence dans le règlement d'un service de conciergerie, maintient ce lot privatif ... usage de loge.

Commentaire

Solution heureuse pratiquement mais juridiquement étonnante. Le caractère privatif d'un lot ne résulte pas tant de sa définition comme telle dans le règlement, qui peut résulter d'une erreur, que de la réalité de la possibilité de sa jouissance privative, qui est niée en l'espèce. Cf Bouyeure GP 72 2 Doctrine 680.



2796

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE * QUALIFICATION RC INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	27/06/1990
antérieure	CA VERSAILLES 1	15/11/1988

Parties	SDC RESIDENCE BRIAND VANNES / PIERREL ES QUAL
Publication	LOY COP AOUT 90 RL 91 86 SOMM

Commentaire

Est il besoin de rappeler que l'un des buts du nouveau statut était de protéger les copropriétaires contre les clauses abusives insérées par des professionnels dans les règlements de copropriété ? La Cour de Cassation privilégie l'argument tiré de l'existence d'un lot, pratique critiquable des rédacteurs de règlements.



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE



Décision CA PARIS 23 B 30/09/1981

Parties /
Publication D 83 IR 433 NOTE GIVERDON RTDC 82 626

Commentaire



3705

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION + NUE PROPRIÉTÉ
INDEMNITÉ DUE AU RÉNOVATEUR PROPRIÉTAIRE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	16/05/1991
antérieure	TGI VERSAILLES 2 2	15/11/1989
Parties	SDC RESIDENCE DAVID HUGO / DEKERNE	
Publication	ADM NOV 91 93 SOMM	JCP 92 II 166 SOMM RL 93 232 SOMM

Commentaire

Les juridictions inférieures, avec l'aide de juristes imaginatifs, ont parfois d'ingénieuses trouvailles pour manifester leur opposition à la politique de la Cour Suprême. On attendra avec impatience la réaction de celle-ci : l'affectation à usage de loge fait apparaître au profit du syndicat un droit d'usage et d'habitation !



3893

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE EXPULSION DE LA CONCIERGE



Décision CA PARIS 23 A 04/12/1991

Parties SDC 72 RUE DU RENDEZ VOUS / POUGET
Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



4470

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (RC) * RC REMIS AUX ACQUÉREURS
LOGE PARTIE PRIVATIVE * INDEMNISATION DU DU SYNDICAT (NON)



Décision CASS CIV 3 03/02/1993
antérieure CA ROUEN (S/ RENVOI) 13/03/1990

Parties SDC 56 RUE J B CLEMENT / SITRI
Publication LOY COP AVRIL 93
RDI 93 254

la Cour d'Appel, appréciant souverainement la valeur et la portée des éléments de preuve soumis ... son examen, a pu en déduire que le vendeur n'avait commis aucune faute et constaté que le syndicat n'établissait pas que le vendeur ait sciemment trompé les acquéreurs.

Commentaire

De l'intérêt pour les acquéreurs, dans le cadre d'une opération de marchand de biens, de lire attentivement le règlement de copropriété. De celui, tout autant, pour les notaires sérieux, d'éclairer dans une telle hypothèse, les acquéreurs. Les marchands de biens triomphent souvent devant le Cour de Cassation.



4588
**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE



Décision	CA ROUEN	13/03/1990
postérieure	CASS CIV 3	03/02/1993
Parties	SDC 56 RUE J B CLEMENT / S.I.T.R.I	
Publication	Inédit	

Commentaire



4877
**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE COMMUNE (RC)
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 26/11/1993

Parties SDC 6 ALLEE DES EIDERS / STE TRANS WORLD INVESTMENT
Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



4957

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
AFFECTATION DE LOT AVEC TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE UTILISATION INOPÉRANTE



Décision

antérieure

CASS CIV 3	25/01/1994
CA GRENOBLE	10/03/1992

Parties

SDC RESIDENCE DES CHALETS / SCI LA PELISSIERE

Publication

LOY COP AVR 94
RDI 94 293

Commentaire

Maintien d'une jurisprudence constante

5295

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (RC)
LOGE PARTIE PRIVATIVE UTILISATION INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 17/05/1995
antérieure CA AIX 19/01/1993

Parties STE MARSEILLAISE D'HABITATIONS / FORNELLI
Publication LOY COP AOUT 95
RDI 95 585 BULL CNB IDF SEPT 95

Commentaire

Maintien de la position stricte de la Cour de Cassation. Mais on note-ra que les juridictions du fond s'obtiennent à vouloir corriger les dérives abusives de certains réglemets de copropriété. N'est ce pas finalement sur le errain du droit de la Consommation qu'il conviendrait deporter ce genre de litige ?



6371
aaa

COPRO

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOGE
PARTIE PRIVATIVE (RC) AFFECTATION A USAGE DE LOT DANS LE RÈGLEMENT
LOGE PARTIE PRIVATIVE UTILISATION INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	04/11/2004	Cassation
antérieure	CA AIX	27/02/2003	

Parties SDC RÉSIDENCE LA ROUVIÈRE / INVESTISSIMO

Publication

Vu l'article 544 du Code civil, ensemble l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 27 février 2003), que des lots en rez-de-chaussée conservés par le promoteur-vendeur en liquidation judiciaire d'un ensemble immobilier en copropriété et utilisés comme conciergeries ont été vendus par adjudication le 24 avril 1997 à la société Investissimo ; que l'adjudicataire a fait délivrer le 24 mars 1998 un congé au syndicat des copropriétaires La Rouvière, locataire verbal, et l'a assigné pour voir valider le congé et prononcer son expulsion et celle des occupants de son chef ;

Attendu que pour rejeter la demande d'expulsion l'arrêt retient que l'affectation des lots est justifiée par la destination de l'immeuble, que l'article 55 du règlement de copropriété selon lequel "le concierge habitera obligatoirement au rez-de-chaussée dans des locaux spécialement affectés à cet effet" est licite et opposable à l'acquéreur, que les caractéristiques de l'immeuble imposent la présence à demeure de concierges, que les locaux du rez-de-chaussée ont été immédiatement affectés en conciergeries par le promoteur-constructeur et équipés d'un matériel spécifique, qu'il les a loués verbalement au syndicat des copropriétaires et que l'attention de l'adjudicataire a été attirée par le cahier des charges sur leur usage impératif ;

Qu'en statuant ainsi, alors que cette stipulation du règlement de copropriété ne pouvait avoir pour effet d'instituer de restriction aux droits de copropriétaires sur leur lot, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

Cette décision s'ajoute à une liste déjà longue d'arrêts de la Cour de cassation qui ont fait prévaloir la pratique critiquable de la privatisation des locaux de gardiennage lors de l'établissement des règlements de copropriété soit par des promoteurs soit par des rénovateurs;

En l'espèce un élément particulier était la mention spéciale dans le cahier des charges relative à la nécessité du gardiennage compte tenu de la nature de l'immeuble.

Il est regrettable que les pouvoirs publics n'aient pas pris la peine de prendre les mesures nécessaires à la sauvegarde légitime des intérêts des copropriétaires.



1701

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOT CONSTITUE PAR JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE COUR
PARTIE PRIVATIVE (NON)
PARTIE COMMUNE AVEC DROIT DE JOUISSANCE



Décision

CA PARIS 25 B

08/12/1988

Parties

/

Publication

RDI 89 2 243 NOTE GIVORD

DPGI BULL 148 36

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
LOTS DÉFINIS D'UNE PARTIE NON CONSTRUITE
PARTIES COMMUNES (NON)



Décision CA PARIS 23 A 24/11/1987

Parties SDC RESIDENCE DU CHEVAL BLANC / SOUCHON
Publication Inédit

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
MITOYENNETÉ



Décision

CASS CIV 3

17/06/1981

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
MITOYENNETÉ



Décision CASS CIV 3 30/06/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



971

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
MITOYENNETÉ
DALLE INTERMÉDIAIRE ENTRE PLANCHER ET PLAFOND
MITOYENNETÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 08/06/1988
antérieure CA CHAMBERY 30/12/1986

Parties PICCOT / BERGER
Publication RL 89 7

La cour avait réparti le co-t de refection d'un plafond en appliquantles règles de la mitoyenneté. qu'en statuant ainsi, alors que le litige ne concernait pas un mur; mais un plafond,la Cour d'appel a violé ...

Commentaire



6036
aa

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
MUR CONSTITUANT CLÔTURE
PARTIE COMMUNE (OUI) ÉLÉMENT DU GROS ŒUVRE
PERCEMENT AUTORISATION NÉCESSAIRE (OUI)



Le mur de clôture est une partie présumée commune comme faisant partie du gros œuvre et ne peut faire l'objet d'un percement sans autorisation de l'assemblée

Décision	CASS CIV 3	28/02/2001	Rejet
antérieure	CA COLMAR 1 B	03/03/1999	

Parties CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL STRASBOURG / STE SCHOTT

Publication

Commentaire

> Le statut des murs de clôture est régi de manière générale par le Code civil. C'est pourquoi le texte est demeuré muet sur ce point. En clôture de droit urbain, un "mur joignant sans moyen" ou "mur contigu" appartient au propriétaire du terrain clôturé. En l'espèce, il est donc partie commune, sans qu'il soit nécessaire de l'intégrer au gros œuvre par une audacieuse fiction.

> Un mur faisant clôture ne peut dépendre du gros oeuvre que lorsqu'il s'agit d'un pignon, donc d'un gros mur. Ce n'était pas le cas puisque le demandeur au pourvoi, locataire du lot, se prévalait d'une clause du bail autorisant le percement des murs autres que les gros murs.

> Le statut d'un mur de clôture ne pose, en copropriété, problème que lorsqu'il s'agit d'un "mur de séparation". Dans ce cas le mur a une double fonction : clôture et support d'un appui de construction. Le problème se pose lorsque l'appui est du côté de la copropriété et concerne une construction privative ou à jouissance privative.

> En l'espèce, le locataire, également locataire sur le terrain voisin, ne pouvait percer la clôture pour faire communiquer ses locaux sans autorisation de l'assemblée. La clause de style du bail ne pouvait concerner la clôture et le bailleur ne pouvait donner à son locataire un pouvoir que lui même ne détenait pas.

> On constate ici, une fois de plus, au mieux, une information insuffisante du preneur, au pis un abus locatif caractérisé.



3942

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
PARKING BLOC
INSTALLATION SANS ATTEINTE AU GROS OEUVRE
PARTIE PRIVATIVE



Décision CA PARIS 23 B 14/02/1992

Parties SDC 2 bis AV MILLERET DE BROU / STE PETITJEAN
Publication LOY COP AVR 92

Commentaire

Le parking bloc dit encore bipark assure la protection des emplacements de stationnement contre les occupants indésirables. Son ouverture peut être commandée mécaniquement ou électroniquement. On notera toute-fois que son installation peut poser problème technique sur une dalle pourvue d'une étanchéité.



3287

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
PARKING LOT PRIVATIF
BANALISATION IMPOSÉE DE 30 % DES PARKINGS
INTERPRÉTATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE



Décision CA VERSAILLES 27/02/1990

Parties SDC 10 RUE ALEXANDRE DUMAS / SCI 10 RUE ALEXANDRE DUMAS
Publication RDI 91 526

Commentaire



3304

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
PARTIE COMMUNE AVEC AFFECTATION DE TANTIÈMES
COUR COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE
PARTIE COMMUNE * INTERDICTION DE CONSTRUIRE



Décision

CASS CIV 3

19/12/1990

Parties

TAIEB / BEAUSOLEIL

Publication

GP 91 1 PAN 88

JCP 91 G IV 66

Commentaire



1351

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
PARTIE PRIVATIVE SANS AFFECTATION DE TANTIÈMES
PARTIE PRIVATIVE
NÉCESSITÉ DE FIXER LES TANTIÈMES AFFECTES



Décision CASS CIV 3 29/11/1972

Parties SDC PALAIS D'ETIGNY / DURAND
Publication JCP 73 II 17338 RL 73 278

Lorsqu'un local, manifestement privatif, ne fait l'objet dans le règlement d'aucune affectation de tantièmes des parties communes, il est nécessaire de faire procéder ... un calcul desdits tantièmes et de le faire participer aux charges en conséquence.

Commentaire



1069

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
POUTRE
PARTIE COMMUNE
OBLIGATION D'ENTRETIEN A CHARGE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 1 URG 09/02/1989

Parties SDC 13 RUE DU JOUR / TOUZE
Publication LOY COP AVRIL 89

Commentaire



1578

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
QUALIFICATION (ART L 2-1)
ORDRE PUBLIC (NON)
COUR AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE * PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 22/05/1973

Parties SDC 8 RUE DU JURA / DELYANNI
Publication RL 74 164 DS 73 SOMM 130

Commentaire



5366
**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
RADIER
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER LA QUALIFICATION
CRITÈRE : EXCLUSIVITÉ OU NON DE L'USAGE



Décision CASS CIV 3 19/07/1995
antérieure CA CHAMBERY 29/09/1993

Parties SDC RESIDENCE LE VALSNOW / STE DAVOINE
Publication BULL CNAB IDF OCT 95
RDI 95 792 LOY COP DEC 95

Commentaire

La Cour de Cassation rappelle avec fermeté que le seul critère de détermination d'une partie privative est l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.



5602

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
RÉDUIT AMÉNAGÉ
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT
PARTIE PRIVATIVE



Décision	CASS CIV 3	03/07/1996	Cassation
antérieure	CA GRENOBLE	07/09/1994	

Parties	SDC LE WAALA / D'ORGEVAL DUBOUCHET
Publication	RDI 1996 4 603

Commentaire



5603

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
RÉDUIT AMÉNAGÉ
ACCÈS EXCLUSIF PAR UN LOT ÉLÉMENT INOPÉRANT
PARTIE COMMUNE PRÉSENCE DE CANALISATIONS ET MURS COMMUNS



Décision	CA GRENOBLE	07/09/1994	
postérieure	CASS CIV 3	03/07/1996	Cassation
Parties	SDC LE WAALA / D'ORGEVAL DUBOUCHET		
Publication	Inédit		

Commentaire



2645

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
SONNETTE
ACCESSOIRE NORMAL DE PARTIE PRIVATIVE
MODIFICATION PAR MAJORITÉ SIMPLE IMPOSSIBLE



Décision TGI LYON 13/05/1975

Parties COTE / RIVOIRE

Publication RL 76 458 SOMM JCP 76 18398 NOTE GUILLOT
GP 77 2 SOMM 388 NOTE MORAND

Commentaire



559

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE



Décision

CASS CIV 3

23/10/1985

Parties

SCI KATER LIGIER /

Publication

Inédit

Commentaire



1846

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE
ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION IMPRÉCIS
PRISE EN COMPTE D'INDICES MATÉRIELS



Décision	CA PARIS 2	04/06/1971
antérieure	TGI PARIS 8	09/04/1970

Parties	SDC 44 QUAI LOUIS BLERIoT / RIGALT
Publication	GP 72 1 332 NOTE MORAND

En l'espece il s'agissait de déterminer la consistance et l'étendue de la terrasse privative. La Cour retient les déclarations de l'architecte constructeur puyis gérant et syndic de l'immeuble.

Commentaire



2132

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE
PARTIE PRIVATIVE
POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Décision CASS CIV 3 26/10/1971

Parties SDC 66 BD MAURICE BARRES / GRATZMULLER
Publication RL 72 47 D 72 296

qu'interprétant le règlement de copropriété sur ce qu'il fallait entendre par toit terrasse, en s'appuyant sur le mode de répartition des frais de construction et d'entretien de la partie ainsi dénommée, et appréciant souverainement le sens et la portée d'une lettre adressée aux acquéreurs d'actions par la Sté F., la Cour d'appel a estimé que la commune intention ...

Commentaire



5175
**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE
PARTIE COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE



Décision

CA PARIS 23

07/10/1994

Parties

SDC 48 RUE MONSIEUR LE PRINCE / DUCOURTIAL

Publication

LOY COP MARS 95

Commentaire



5621

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE A JOUISSANCE PRIVATIVE
ÉTANCHÉITÉ PARTIE COMMUNE
REVÊTEMENT PARTIE PRIVATIVE



L'étanchéité d'une terrasse affectée d'un droit de jouissance privative demeure partie commune sauf disposition contraire précise du règlement de copropriété. Son entretien demeure à charge du syndicat

Décision CA PARIS 23 A 20/10/1999

Parties SDC 28 BD MAGENTA / DERIOT
Publication LOY COP mars 2000 79

[Le règlement de copropriété de l'immeuble est affecté par une rédaction défectueuse. Il classe néanmoins les terrasses dans les parties communes. Il énumère comme parties privatives des éléments de l'immeuble qui servent à l'usage exclusif d'un copropriétaire et qui recouvrent des parties communes tels que les parquets et carrelages]

... la Cour juge que dans ces conditions que la terrasse en elle même est partie commune, y compris son étanchéité, seul son revêtement étant une partie privative, la dite terrasse étant affectée d'un droit de jouissance exclusif au profit de Monsieur Chotin.

Considérant qu'il s'ensuit que le syndicat, responsable aux termes de l'art. L 14, du vice de construction ou du défaut d'entretien des parties communes, doit réparer le préjudice occasionné à Madame Deriot du fait des infiltrations d'eau en provenance de la terrasse litigieuse.

Commentaire

- > L'exécution des travaux d'entretien des terrasses affectées d'un droit de jouissance privative et la prise en charge de leur coût génèrent toujours un contentieux important. De nombreux facteurs concourent à cette regrettable situation : difficultés d'exécution et coût important des travaux, évolution des techniques d'étanchéité et d'isolation thermique, concours en terrasse du droit de jouissance privative et des nécessités d'accès pour la maintenance de certains éléments d'équipement commun (ventilation, ascenseur, etc...). Ajoutons la mise en cause fréquente des modalités de la jouissance privative (aménagement et plantations privatifs trop lourds).
- > Il est admis que le bénéficiaire du droit de jouissance a la charge de l'enlèvement et de la repose du revêtement privatif rendu nécessaire par les travaux. Dans de nombreux cas les modifications techniques apportées à l'étanchéité imposent une modification du revêtement privatif : nouvelle source de litige.
- > La valorisation des lots bénéficiant d'un tel avantage n'a pas toujours été objectivement prise en compte lors du calcul des quotes parts de parties communes et/ou de contribution aux charges. Ces lots étaient souvent réservés, lors de la construction à des partenaires privilégiés. A quoi nombre de bénéficiaires répondent que l'avantage est compensé par de nombreux inconvénients, ce qui est souvent exact.
- > Une telle particularité doit être considérée comme un facteur d'aggravation de la complexité de gestion.



2425

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE EN AVANCÉE AU REZ DE CHAUSSÉE
CONSTRUCTION PRIVATIVE AUX FRAIS DU COPROPRIÉTAIRE
PARTIE PRIVATIVE * CHARGE D'ENTRETIEN PRIVATIVE



Décision

CASS CIV 3

14/02/1990

Parties SDC 1 BD GEORGES CLEMENCEAU / STE VAR INFORMATION

Publication RL 90 276 SOMM

Commentaire



3769

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE INCLUSE DANS LA DESCRIPTION DU LOT
PARTIE PRIVATIVE
OSSATURE DEMEURANT PARTIE COMMUNE



Décision	CA PARIS 23 A	10/07/1991
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	06/10/1993
Parties	SDC 22 RUE PAUL VALERY / STE PROMETO	
Publication		LOY COP OCT 91

Commentaire



4837

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE INCLUSE DANS LA DESCRIPTION DU LOT
TERRASSE PARTIE PRIVATIVE
OSSATURE PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 06/10/1993
antérieure CA PARIS 10/07/1991

Parties SDC 22 RUE PAUL VALERY / STE PROMETO
Publication IRC 94 453 NOTE CAPOULADE (*) LOY COP DEC 93
RDI 93 536

ayant relevé que le règlement de copropriété et l'EDD prévoyaient que la terrasse entrerait dans la composition du lot, et retenu que cette terrasse constituait une partie privative, son ossature faisant partie du gros oeuvre demeurant partie commune, la Cour d'Appel a légalement justifié sa décision de ce chef.

Commentaire



3936

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE PARTIE PRIVATIVE SAUF OSSATURE
INSTALLATION D'UNE VÉRANDA DÉMONTABLE
POSSIBILITÉ (OUI) * SURÉLÉVATION (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	10/07/1991
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	06/10/1993
Parties	SDC 22 RUE PAUL VALERY / STE PROMETO	
Publication		LOY COP OCT 91

Commentaire



4838

**

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE PARTIE PRIVATIVE SAUF OSSATURE
INSTALLATION D'UNE VÉRANDA DÉMONTABLE
POSSIBILITÉ (OUI) SURÉLÉVATION (NON)



Décision CASS CIV 3 06/10/1993
antérieure CA PARIS 10/07/1991

Parties SDC 22 RUE PAUL VALERY / STE PROMETO
Publication IRC 94 453 NOTE CAPOULADE (*) LOY COP DEC 93
RDI 93 545

ayant constaté que la construction projetée ne prolongeait pas verticalement la façade, qu'il n'y avait pas exhaussement à un niveau plus élevé que la toiture de l'immeuble et que la terrasse sur laquelle était prévue la construction était une partie privative, la Cour d'appel en a justement déduit que la résolution [...] requérait [la majorité art. 25]

Commentaire

M. Capoulade rappelle les éléments caractérisant une surélévation comportant une prolongation verticale des façades et un rehaussement à un niveau plus élevé du faite de la toiture et l'adjonction de locaux privés



5661

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSE PRIVATIVE CONSTITUANT LA TOITURE DU LOT INFÉRIEUR
TOITURE PARTIE COMMUNE (RC)
PRÉÉMINENCE DU CARACTÈRE PARTICULIER SUR LA DÉFINITION GÉNÉRALE



En présence d'une contradiction des documents, l'étanchéité d'une terrasse privative, constituant la toiture du lot inférieur, est privative nonobstant la définition de la toiture comme partie commune

Décision	CASS CIV 3	13/07/1999	Cassation
antérieure	CA AIX	18/03/1997	

Parties	LLOYD CONTINENTAL / BONAVIDA
Publication	RDI 1999 676 Note Giverdon

Commentaire

> Cet arrêt montre un exemple de l'imprécision de certains règlements de copropriété établis à partir des formulaires, sans prise en considération de situations particulières propres à chaque immeuble. La terrasse litigieuse n'était pas intégrée à la toiture de l'immeuble. Située au 1er étage, elle constituait une partie privative liée au lot correspondant mais également la toiture du lot inférieur. Le caractère spécialement privatif l'emporte ici sur le caractère général de partie commune attribué par le règlement de copropriété à la *toiture* de l'immeuble.

> On trouve une hypothèse inverse dans les courettes intérieures de ventilation dont le niveau rez de chaussée est occupé par un local privatif attaché à un lot de rez de chaussée, doté d'une couverture propre dont la qualification est rarement traitée par le règlement de copropriété. Dans ce cas on admet généralement que l'entretien de la couverture et des chéneaux demeure à la charge du propriétaire du lot.



2379

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TERRASSON SERVANT DE TOITURE
SILENCE DU RÈGLEMENT
PARTIE COMMUNE



Décision

CASS CIV 3

04/01/1990

Parties

SDC RESIDENCE DUCS DE NORMANDIE / STRE INTER LOCATION

Publication

RL 90 233 SOMM

Commentaire



2780

*

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
TOITURE TERRASSE OU BALCON
BALCON PARTIE PRIVATIVE (RC) TERRASSE COMMUNE (RC)
PARTIE LITIGIEUSE = TERRASSE PARTIE COMMUNE



Décision CA PAU 04/03/1981

Parties SDC RESIDENCE ESKUALDUNA / DELERY

Publication ADM JUIN 82

qu'un balcon est une plate forme en saillie sur la façade d'un bâtiment entourée d'une balustrade : que telle n'est pas la partie de la construction en cause qui n'est pas en saillie sur la façade de l'immeuble et qui est justement qualifiée de terrasse par l'expert, les terrasses étant les toitures d'une maison en plate forme ...

Commentaire



6349
aaa

COPRO

PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE
VUES OUVERTES DANS UN MUR COMMUN ÉCLAIRANT PARTIES PRIVATIVES
ACTION EN SUPPRESSION D'UN VOISIN CONTRE LE SYNDICAT
RECEVABILITÉ (OUI) OPPOSABILITÉ AUX COPROPRIÉTAIRES (NON)



S'agissant de vues ouvertes dans un mur partie commune, l'action du voisin en suppression formée contre le syndicat est recevable mais inopposable aux copropriétaires des lots concernés.

Décision

CASS CIV 3 07/05/2003 Cassation

antérieure

CA PARIS 2 19/10/2000

Parties

SDC 7 ter RUE DUVERGIER / SCI 7 bis RUE DUVERGIER

Publication

LOY COP juillet 2003 164

Vu l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 14 de cette loi

Attendu que le syndicat des copropriétaires a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; qu'il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la [SCI] 7 bis rue Duvergier a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble voisin du 7 ter rue Duvergier en suppression de jours et fenêtres percés dans le mur séparatif des deux propriétés ;

Attendu que, pour déclarer cette action irrecevable en l'absence de Mme X... et de son fils Patrick, respectivement usufruitière et nu-propriétaire des lots concernés, l'arrêt retient que le syndicat, dont la personnalité juridique est distincte de celle des copropriétaires, n'a pas qualité pour défendre seul à l'action tendant à la modification des conditions de jouissance d'un lot privatif et que lorsque le règlement de copropriété stipule que les fenêtres portes-fenêtres, appuis de fenêtres sont des parties privatives, la demande visant à l'obturation d'ouvertures éclairant un lot privatif doit être dirigée contre le copropriétaire dudit lot, même si lesdites fenêtres se trouvent percées dans un mur constituant une partie commune séparant l'immeuble en copropriété du fonds voisin ;

Qu'en statuant ainsi, alors que, si la décision à intervenir n'est opposable aux copropriétaires dont les droits privatifs sont susceptibles d'être affectés par l'action que s'ils ont été appelés en cause, le syndicat, qui a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, a qualité pour agir en vue de la sauvegarde des droits y afférents, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

DAP CES MOTTES - CASSE ET ANNIHE

Commentaire

> Rappelons que la Cour de cassation ne statue que sur les demandes et moyens qui lui sont soumis. En l'espèce, le problème posé était de savoir si la demande à l'égard du syndicat était recevable.

> La Cour répond fort justement par l'affirmative.

> Il n'est pas certain pour autant que la SCI demandant l'obturation des jours est au bout de ses peines car la Cour prend aussi la peine de rappeler que " la décision à intervenir n'est opposable aux copropriétaires dont les droits privatifs sont susceptibles d'être affectés par l'action que s'ils ont été appelés en cause "

> La SCI, triomphant éventuellement dans son action contre le syndicat devra donc agir ensuite à l'encontre des copropriétaires dont les lots sont affectés.

> On trouve donc ici un bon exemple de la relativité des décisions de la Cour de cassation, trop souvent oubliée.



PARTIE PRIVATIVE

1810



Décision

CASS CIV

28/02/1969

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



533
a

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE
OBLIGATION DE VÉRIFIER LA NÉCESSITE D'ACCÈS



L'accès à une partie privative pour l'exécution de travaux communs est subordonnée à son absolue nécessité, qui doit être vérifiée par le juge.

Décision CASS CIV 3 08/06/1988
antérieure CA PAU 15/01/1987

Parties SDC 7 RUE DU 14 JUILLET / GAULTIER
Publication Loy Cop 1988 354 JCP 1988 ed G IV 285
RDI 88 497 IRC 88 297

ne donne pas de base légale [...] la Cour d'appel qui condamne à des dommages et interets, pour préjudice résultant du retard apporté à l'exécution de travaux [...] un copropriétaire qui s'était opposé au passage dans dans son lot [...] sans préciser en quoi le comportement de ce copropriétaire excédait le droit d'user et de jouir librement ...

Commentaire

Cette décision paraît critiquer essentiellement la motivation insuffisante de l'arrêt. Cf avis identique de la note RDI.



606
aa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE
AUTORISATION JUDICIAIRE POSSIBILITÉ (OUI) CONTRÔLE DE LA NÉCESSITÉ



Le propriétaire d'une partie privative comportant l'unique accès à un équipement commun est tenu de laisser accès pour l'exécution de travaux sur cet équipement (poulies supérieures de l'ascenseur).

Décision	CA PARIS 23 A	22/04/1985
antérieure	TGI PARIS	20/01/1983

Parties	SDC 2 RUE OCTAVE FEUILLET / BOSC
Publication	D 1985 IR 424 note Giverdon

Commentaire

> Cette affaire présente un aspect particulier. En l'espèce l'accès n'était pas nécessaire dans le cadre d'un chantier plus large, hypothèse réalisée lorsqu'il faut poser des étais dans une partie privative pour remédier à un affaissement de gros œuvre. Il ne s'agissait pas non plus de réparer une canalisation passant à l'intérieur du lot.

> Comme cela est fréquent dans les immeubles anciens, on ne pouvait accéder aux poulies supérieures de l'ascenseur qu'en passant par une partie privative, vraisemblablement une chambre de domestique.

> Il s'agissait donc d'une difficulté permanente, hypothèse qui n'est pas rare.

> Lorsque la division en copropriété a été effectuée correctement, le règlement de copropriété ne comporte pas seulement une clause de portée générale relative à l'obligation de laisser accès, mais en outre une clause spécifique au cas particulier, ou une mention particulière dans la définition même du lot. Certains auteurs considèrent l'obligation ainsi créée, liée au lot et résultant d'une situation de fait ne comportant aucun remède, comme une servitude au profit du syndicat. La jurisprudence dominante considère que la notion de servitude est incompatible avec le régime de la copropriété. L'observation est importante puisque les actions tendant au respect de l'obligation pesant sur le copropriétaire sont différentes selon leur fondement. Dans la pratique, et en l'état, il convient de saisir le juge en référé sur le fondement de l'urgence de l'intervention. Cette action est confortée par l'existence d'une disposition dans le règlement de copropriété, mais l'absence de celle-ci ne constitue pas un obstacle véritable, surtout lorsqu'il s'agit d'une situation pérenne.



797

*

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE
OBLIGATION DE CARACTÉRISER LA NÉCESSITÉ D'ACCÈS



L'accès à une partie privative pour l'exécution de travaux communs est subordonnée à son absolue nécessité, qui doit être vérifiée par le juge.

Décision	CASS CIV 3	08/06/1988	Cassation
antérieure	CA PAU	15/01/1987	

Parties	SDC 7 RUE DU 14 JUILLET / AUGER		
Publication	RL 89 102	AJPI 89 85	
	IRC 88 297	RDI 88 497 & 89 384	

qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi le comportement de Mme A. excédait le droit de chaque copropriétaire d'user et de jouir librement des parties privatives comprises dans son lot, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

Voir Atias Les travaux urgents Administrer 1987 p 2



1496

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
ACCÈS POUR REPRISE EN SOUS OEUVRE
APPLICATION (OUI)



Décision

CASS CIV 3

05/02/1975

Parties

STE THIERS GAMBETTA / SCI MARECHAL

Publication

RL 75 199

GP 75 1 SOMM 72

AJPI 76 219 NOTE BOUYEURE

Commentaire



1497
aaa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
DÉCISION D'ASSEMBLÉE IMPOSANT L'ACCÈS
DÉFAUT DE CONTESTATION VALIDITÉ (OUI)



Lé décision d'assemblée d'exécuter des travaux communs imposant l'accès à un lot privatif peut, en l'absence de contestation, être exécutée sous surveillance d'expert, avec l'aide de la force publique.

Décision CASS CIV 3 17/03/1971

Parties /

Publication D 71 552 JCP G 1971 IV 112

Commentaire



3018
aa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE
AUTORISATION JUDICIAIRE POSSIBILITÉ (OUI) ART 809 NCPC



Le syndicat peut obtenir une autorisation judiciaire d'accès à une partie privative pour l'exécution de travaux communs par application de l'article 809 NCPC

Décision CA PARIS 14 B 02/03/1984

Parties /
Publication D 85 IR 424 NOTE GIVERDON

Commentaire



3477
aaa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE
OBLIGATION DE VÉRIFIER LA NÉCESSITE D'ACCÈS



L'obligation de laisser accès à une partie privative pour l'exécution de travaux communs est subordonnée à son absolue nécessité, qui doit être vérifiée par le juge.

Décision	CASS CIV 3	27/03/1991	Cassation
antérieure	CA PAU	21/09/1989	

Parties	SDC 7 RUE DU 14 JUILLET / AUGER	
Publication	AJPI 91 836	ADM NOV. 91 SOMM NOTE GUILLOT
	RDI 91 377	

qu'en statuant ainsi, sans préciser en quoi le comportement de Mme A. excédait le droit de chaque copropriétaire d'user et de jouir librement de son lot, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale...

Commentaire

> A la suite d'un incendie ayant endommagé la toiture de l'immeuble, le syndic fait poser une protection bâchée provisoire et préparé l'exécution des travaux de réparation. L'entrepreneur estime qu'il est nécessaire d'accéder au lot de Mme Auger pour l'exécution de ceux ci. Celle ci refuse, d'où le litige, aggravé par l'action d'un autre copropriétaire dont le lot est endommagé par les infiltrations en provenance de la toiture endommagée. Mme Auger s'est finalement inclinée. L'arrêt d'appel lui a imputé la responsabilité du retard occasionné à l'exécution des travaux et la réparation du préjudice subi par son voisin.

> La Cour d'appel de Pau a sans doute affirmé trop péremptoirement que le syndic apprécie souverainement le mode d'exécution des travaux. Cette affirmation aurait pu être réservée à l'avis d'un maître d'oeuvre qualifié. Il faut préciser que le sinistre a eu lieu en octobre 1981. A cette époque le droit d'accès est régi par le seul article L 31 pour les travaux prévus par l'article L 30. Il s'agit là d'une évidente omission du législateur qui ignorait sans doute la nécessité générale, dans un immeuble, d'accéder aux lots privatifs pour l'exécution de travaux communs, seraient-ils de simple entretien.

> L'arrêt de cassation intervient près de dix ans après le sinistre, ce qui montre l'inadaptation du système judiciaire au règlement des litiges urgents dans un délai approprié. Quels auraient été les délais de l'expertise demandée au juge des référés puis à la Cour d'appel ? On admettra avec le conseiller Guillot qu'elle aurait pu être évitée cette longue procédure et, mieux encore, qu'elle aurait pu aboutir à une solution amiable rapide.

> Il n'en est pas moins vrai que l'exploitation faite par la jurisprudence des dispositions de l'article 9 est parfois inadaptée aux nécessités pratiques de l'institution collective.



3697

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
ÉTAIEMENT A L'INTÉRIEUR D'UN LOT
INDEMNISATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 28/10/1985
antérieure CA VERSAILLES 27/02/1984

Parties THOMAS / STE JEANNIOT
Publication RDI 86 242 JCP 86 IV 21 86 242
IRC mai 1986 88

Commentaire



4833
aa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
DÉCISION D'ASSEMBLÉE IMPOSANT DE LAISSER ACCÈS
VALIDITÉ (NON) NÉCESSITÉ D'UNE AUTORISATION JUDICIAIRE



L'obligation de laisser accès à un lot privatif pour l'exécution de travaux communs ne peut résulter d'une décision d'assemblée hors des cas prévus par la loi ou une clause du règlement de copropriété

Décision CA PARIS 23 28/05/1993

Parties SDC 139 BD MALESHERBES / CASTRO

Publication LOY COP NOV 93 414

Il est indiscutable que les éventuels travaux d'entretien ou de réparation de la canalisation partie commune installée dans un lot privatif qui, bien que rendant nécessaire l'accès aux parties privatives, ne relèvent d'aucune des catégories de travaux résultant de la conjugaison des articles 30, 9, 25 e, g, h et i et 26-1 de la loi:

Il s'infère de ce qui précède que bien que la nécessité d'interventions sur la canalisation litigieuse soit évidente, il ne peut qu'être constaté que l'assemblée générale, en votant la résolution obligeant le copropriétaire du lot et le locataire à laisser libre accès aux agents EDF, PTT et service des eaux et à remettre à chaque absence un jeu de clés à la loge, a outrepassé les pouvoirs que lui conférait le règlement de copropriété et qu'elle ne peut se prévaloir en la cause des dispositions de la loi relatives aux travaux d'intérêt commun dans les parties privatives; Dès lors il convient d'annuler la résolution contestée, aussi regrettable que cela soit, en raison du blocage qui résulterait du refus de la copropriétaire de laisser se réaliser des travaux d'entretien indispensables affectant les parties communes à partir de son lot privatif, mais ce, à ses risques et périls dans le cadre de la responsabilité de droit commun.

Commentaire

> La Cour estime que les art. L 30, 9, 25 (e g h i) et 26-1 ne trouvent pas application. L'assemblée ne peut imposer l'accès par décision. La responsabilité du copropriétaire refusant abusivement accès peut être engagée dans le cadre du droit commun.

> A cette situation absurde la Cour oppose une menace claire : celle de la responsabilité de droit commun. Elle reconnaît ainsi dans une obstruction systématique une faute. Une faute suppose une obligation, quelle que soit sa nature.

> On admettra que la Cour était liée par l'objet du litige, limité à la validité et à l'efficacité de la décision arguée de nullité.



5837
aa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
INDEMNITÉ ART L 9 PORTÉE RESTREINTE AUX TRAVAUX PRÉVUS
TRAVAUX D'ENTRETIEN APPLICATION (NON)



Le droit d'accès au lot privatif et le droit à indemnisation prévus par l'article L 9 alinéa 2 à 4 ne concernent que les travaux visés au texte prévus par les art. L 25 e,g,h,i L 26-1 et L 30.

Décision CA PARIS 23 B 20/04/2000

Parties SDC 68/70 RUE MARCADET / RAHE

Publication Loy cop 2000 214 note Vigneron

[Mme Rahe se plaignait de dégradations constatées dans sa cave et dues, selon elle, à l'exécution de travaux par le syndicat des copropriétaires. On ne sait pas l'accès à cette partie privative avait été nécessaire.]

Qu'en l'espèce les travaux dont Mme Rahe se plaint des conditions d'exécution constituaient bien ainsi que l'a énoncé le premier juge, des travaux d'entretien et de réparation votés à la simple majorité de l'article L 24 et non visés par le texte invoqué; qu'il convient de se reporter à cet égard à la résolution 13 II du procès verbal de l'assemblée générale du 27 avril 1999 et à l'ordre de service de l'architecte Vennin du 18 juin 1996 particulièrement explicite sur la nature exacte de ces travaux.

Que le syndicat des copropriétaires et le syndic ne peuvent donc être utilement actionnés que sur le fondement de l'article 1382 du Code civil conformément au droit commun de la responsabilité;

Que Mme Rahe ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par l'un et/ou l'autre et d'un préjudice en résultant.

Commentaire

> L'arrêt fait une application pure et simple des dispositions du texte qui ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien courant pour lesquels la loi ne prévoit rien ! MM. Lafond et Stemmer rappellent que la jurisprudence courante permet de demander au juge des référés l'autorisation d'accès aux lots dans lesquels des travaux intéressant les parties communes (canalisations par exemple) doivent être effectués

> Les règlements de copropriété comportent généralement des clauses à ce sujet. Il est regrettable que le principe du droit d'accès, assorti de garanties appropriées, soit absent du statut, ne serait-ce que pour amender l'absence d'indemnisation généralement stipulée dans ces clauses, par reprise de l'ancienne clause des baux.

> On pourrait d'ailleurs prétendre que si les droits d'accès et d'indemnisation ont été prévus par un texte spécial pour des travaux déterminés, c'est qu'ils n'existent pas pour les autres catégories de travaux ! Le syndicat et le syndic seraient responsables de l'inexécution de travaux dont la réalisation serait impossible .

> La jurisprudence fait une application très restrictive de l'ensemble et n'hésite pas à faire rechercher si les travaux ne peuvent être exécutés sans accès au lot privatif, serait-ce au prix d'importants surcoûts. Est-on vraiment ici dans le cadre de la recherche des économies de charges ?

> M. Vigneron (note in Loy cop) estime que si l'alinéa 2 de l'art 9 réserve le droit d'accès aux travaux réglementaires visés, l'alinéa 4 aurait, quant à lui, une portée générale (CA Paris 23/02/1996). Il résulterait de cette interprétation qu'il n'y aurait pas de droit d'accès pour les travaux d'entretien courant !

> Or c'est bien le droit d'accès qui pose un réel problème. L'indemnisation sera toujours assurée en cas de faute.



5953
aa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
AUTORISATION DU PROPRIÉTAIRE RÉVOCATION POSTÉRIEURE
POSSIBILITÉ (OUI)



L'autorisation d'accès à une partie privative pour l'exécution de travaux communs constitue une tolérance qui peut être révoquée

Décision CA PARIS 23 08/03/1993

Parties /

Publication

Jurisdata 022691

Commentaire



PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 15/12/1995

Parties /

Publication Jurisdata 024239

Commentaire



5956
aa

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE
OBLIGATION DE VÉRIFIER LA NÉCESSITE D'ACCÈS



Un copropriétaire n'est tenu à donner accès son lot pour l'exécution de travaux communs que lorsque les circonstances l'exigent. Le juge doit constater l'existence de cette nécessité.

Décision	CASS CIV 3	12/03/1997	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 B	13/01/1995	

Parties	SDC 34 RUE DES BOURDONNAIS / SCI TOLBIAC CHEVALERET
Publication	Loy cop 1997 187 JCP G 1997 IV 149

Vu l'article 9 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SCI, propriétaire d'un lot dans un immeuble en copropriété et M. Cormon, locataire de ce lot, se sont opposés à la réalisation du raccordement du lot au transformateur imposé par EDF par l'escalier C de l'immeuble et ont procédé aux travaux de raccordement par l'escalier F de celui-ci; qu'après désignation en référé d'un expert, le syndicat des copropriétaires et l'association syndicale ont assigné la SCI et M. Cormon afin que soit ordonné le branchement définitif du lot par l'escalier C et la démolition des travaux réalisés dans l'escalier F; que la SCI et M. Cormon ont demandé le remboursement du coût de l'installation à laquelle ils avaient procédé:

Attendu que pour accueillir la demande du syndicat et de l'association syndicale, l'arrêt retient que les travaux de raccordement du lot au transformateur ont été régulièrement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires et que, même s'il est possible d'adopter la proposition de la SCI et de M. Cormon consistant à passer par l'escalier F de l'immeuble, la réalisation des travaux en passant par l'escalier C est la meilleure sur le plan technique et financier

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le raccordement par l'escalier C rendait nécessaire des travaux sur ou dans les travaux privatives du lot et sans constater que ceux-ci étaient exigés par les circonstances, la Cour d'appel a violé le texte susvisé;

Commentaire

> On ne comprend pourquoi l'arrêt est rendu au visé de l'article 9 alinéa 2 alors que les travaux, réalisés et payés par le copropriétaire ou son locataire, n'ont pas été décidés mais autorisés par le syndicat. Les observations qui suivent sont formulées sous cette réserve.

> Cette affaire présente des aspects particuliers car il s'agissait de raccorder le lot concerné à un transformateur. Le propriétaire et le locataire proposaient d'effectuer ce raccordement par l'escalier F (solution sans travaux dans la partie privative), le syndicat souhaitait qu'il fut effectué par l'escalier C, ce qui exigeait des travaux dans le lot. Il a demandé la suppression des travaux qui avaient été réalisés par les demandeurs par l'escalier F; il résultait d'une expertise que la solution par l'escalier C était la meilleure sur les plans techniques et financiers;

> L'arrêt a-t-il véritablement la portée qu'on lui prête? On peut se demander si la Cour de Cassation, comme dans bien d'autres cas, ne se borne pas à sanctionner la motivation insuffisante d'un arrêt d'appel. A l'appui de cette observation on note que l'expert n'avait pas seulement relevé un avantage financier mais également un avantage technique. La Cour de Cassation imposerait-elle une solution au seul motif qu'elle exige des travaux en partie privative, alors qu'elle est moins bonne techniquement? Il serait navrant de le constater, surtout dans ce cas particulier où le lot était le bénéficiaire des travaux exécutés.



5957

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
CLAUSE IMPOSANT L'ACCÈS SANS INDEMNITÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI) UTILISATION RAISONNABLE NÉCESSAIRE



Une clause du règlement de copropriété peut imposer l'accès aux parties privatives sans indemnité pour l'exécution de travaux communs. Le syndicat reste responsable des dégradations.

Décision CA AIX 04/04/1996

Parties /

Publication Jurisdata 049314

Commentaire



5958

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
CLAUSE IMPOSANT L'ACCÈS SANS INDEMNITÉ
LICÉITÉ (OUI) INDEMNITÉ EN CAS DE DÉGRADATIONS (OUI)



Une clause du règlement de copropriété peut imposer l'accès aux parties privatives sans indemnité pour l'exécution de travaux communs. Le syndicat reste responsable des dégradations.

Décision CA PARIS 09/07/1994

Parties /
Publication Jurisdata 024367

Commentaire



5959

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
CLAUSE IMPOSANT L'ACCÈS SANS INDEMNITÉ
LICÉITÉ (OUI) INDEMNITÉ EN CAS DE DÉGRADATIONS (OUI)



Une clause du règlement de copropriété peut imposer l'accès aux parties privatives sans indemnité pour l'exécution de travaux communs. Le syndicat reste responsable des dégradations.

Décision CA PARIS 07/11/1994

Parties /
Publication Jurisdata 023658

Commentaire



6174

PARTIE PRIVATIVE
ACCÈS NÉCESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
MODALITÉS D'APPLICATION DE L'ART L 9
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÉRÉS (OUI)



Le juge des référés est compétent pour statuer sur une demande d'accès à une partie privative pour l'exécution de travaux communs.

Décision CA PARIS 14 B 12/10/2001 Confirmation

Parties SDC 91 BD MURAT / MEQUIGNON

Publication LOY COP mars 2002 79

Commentaire



1654
aa

COPRO

PARTIE PRIVATIVE
DEVANTURE CONSISTANCE
SITUATION LORS DE LA DIVISION EN COPROPRIÉTÉ
MAINTIEN PUR ET SIMPLE



Décision

CA PARIS 2

12/10/1963

Parties COMBAUD / FLECHE ET ISORE

Publication AJPI 64 394

qu'il en résulte que lors de la vente du lot [...] la transmission de propriété comportait les boutiques telles qu'elles se présentaient au jour de l'établissement du règlement de copropriété du 14 janvier 1957 .

Commentaire



4695
**

PARTIE PRIVATIVE
JOUISSANCE
DROIT DE LOUER (OUI)



Décision

CA PARIS 8

02/02/1993

Parties

SDC 41 RUE DE LA ROQUETTE / JOLLY

Publication

LOY COP JUIN 93

Commentaire



5951
aaa

PARTIE PRIVATIVE
MODIFICATION DES MODALITÉS DE JOUISSANCE PAR L'ASSEMBLÉE
INTERDICTION DES APPAREILS DE CHAUFFAGE A COMBUSTIBLES SOLIDES
NÉCESSITES TECHNIQUES VALIDITÉ DE LA DÉCISION (OUI)



Le syndicat peut valablement prescrire la substitution d'appareils de chauffage privatifs à combustibles liquides ou gazeux à des appareils à combustibles solides pour des motifs techniques justifiés.

Décision CA PARIS 23 B 31/08/2000

Parties SDC 13 RUE FRANCIS-DE-PRESSENSE / MC LACHLAN

Publication Loy cop mars 2001 79 note Vigneron
Dossiers CSAB février 2000 119 note Dunès

[Cet immeuble n'est pas pourvu d'un système de chauffage collectif. Les conduits de fumée sont désormais impropres à l'utilisation des combustibles solides (charbon). L'assemblée du 1er octobre 1998 a décidé de ne permettre désormais que l'utilisation des appareils privatifs à combustibles liquides ou gazeux. Elle a également prescrit, conformément à la réglementation en vigueur, le tubage des conduits aux frais du copropriétaire utilisateur qui assurera également l'entretien dont les frais constitueront des charges privatives. M. Mc Lachman souhaitait conserver son poêle à charbon et a demandé l'annulation de cette décision. Sur cette demande une expertise technique a été ordonnée. Elle justifie le bien fondé de la décision prise et met en lumière l'inadaptation du conduit du lot, malgré des travaux, du demandeur à un chauffage au charbon.]

Considérant que le fait de ne permettre désormais que le chauffage au gaz ou au fuel, et de contraindre ainsi M. Mc Lachlan à abandonner le chauffage au charbon pour un autre mode de chauffage et donc à changer d'appareil, ne restreint pas les modalités de jouissance, par celui ci, de ses parties privatives, dès lors qu'il conserve la possibilité de bénéficier, dans ses lots, d'un chauffage adapté; qu'il n'apparaît pas que le chauffage au gaz ou au fuel soit moins satisfaisant à cet égard.

Considérant que la 5e résolution adoptée le 1er octobre 1998 ne peut donc être annulée au motif qu'elle porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives de M. Mc Lachlan.

Commentaire

- > Le temps fait son oeuvre. Dans des immeubles anciens, certaines parties communes ou éléments d'équipement commun ne répondent plus aux exigences techniques ou à celles de la sécurité. Dans certains cas, les travaux de mise en conformité des existants sont faisables, mais au prix d'une lourde charge financière. Dans d'autres cas ils ne sont même pas réalisables. Dans de nombreux cas les copropriétaires laissent aller à vau-l'eau.
- > Nous sommes en présence d'un syndicat qui a sérieusement pris la situation en main. L'assemblée, après étude, a pris une décision conforme aux nécessités techniques et au souci d'une bonne gestion financière. Cette attitude est suffisamment rare pour que la méthode puisse être chaleureusement approuvée. C'est la position justement adoptée par la Cour d'appel.
- > Elle marque bien les limites existant dans une copropriété entre le domaine des prérogatives individuelles et celui des nécessités collectives. Le laisser-aller qui peut exister dans une maison individuelle n'est pas admissible dans l'habitat collectif où des anomalies techniques en partie privative peuvent avoir des répercussions sur les parties communes ou les autres parties privatives.
- > D'autre part, il convient de ne pas décourager les initiatives syndicales tendant à la coordination des mises en conformité par des décisions judiciaires mal venues ou tatillonnes. Telle est également la conclusion de M. Vigneron qui fait valoir le maintien indispensable de la qualité des prestations privatives obtenues.

1655
aa

COPRO

PARTIE PRIVATIVE
PORTE PALIÈRE MURÉE
SITUATION LORS DE LA DIVISION DE L'IMMEUBLE
MAINTIEN PUR ET SIMPLE

**Décision**

CA PARIS 2

11/10/1963

Parties DULAC ES QUAL / SCI ROTROU

Publication AJPI 64 393

qu'... défaut de mention contraire dans le règlement de copropriété la délimitation des parties communes et des parties privatives se trouve cristallisée au jour de l'entrée en vigueur du pacte de copropriété et dans leur aspect et leur forme tels que la configuration des lieux se présente ... ce jour .

Commentaire



561

PARTIE PRIVATIVE
PRÉSENCE D'UN ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN
RESPONSABILITÉ DU PROMOTEUR
RESPONSABILITÉ DE L'AUTEUR DU RÈGLEMENT



Décision CA VERSAILLES 4 06/11/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2034

*

PARTIE PRIVATIVE
PRÉSENCE D'UN ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN
CHANGEMENT D'AFFECTATION GÊNANT ACCÈS A L'ÉLÉMENT
CHANGEMENT IMPOSSIBLE



Décision	CASS CIV 3	04/01/1990
antérieure	CA AIX 4	22/03/1988

Parties	URSCH / LOSA
Publication	LOY COP MARS 90

La chaudière commune était installée dans un garage privatif transformé en cuisine.

Commentaire



2413

PARTIE PRIVATIVE
PRÉSENCE D'UN ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN
VANNE D'ARRÊT SUR COLONNE
RESPONSABILITÉ DE L'ENTRETIEN A CHARGE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 A 16/05/1990

Parties SDC 94 AV DAUMESNIL / GISQUET

Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



5491
aa

PARTIE PRIVATIVE
PRÉSENCE D'UN ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN
MODALITÉS D'ACCÈS CHAUFFERIE
RESPONSABILITÉ DE L'ENTRETIEN A CHARGE DU SYNDICAT



La présence d'un équipement commun dans une partie privative impose un droit d'accès au profit du syndicat, même s'il n'est pas prévu dans le règlement de copropriété.

Décision CA PARIS 23 A 05/07/1995

Parties SDC 11 RUE DES ARBUSTES / K..
Publication LOY COP DEC 95 533
jurisdata 021681

Commentaire

- > La présence d'un élément d'équipement commun à l'intérieur d'une partie privative est une anomalie assez fréquente dans les immeubles anciens (chaudière, poulies d'ascenseur, branchement d'eau) Il peut s'agir d'une partie commune (radier). Cette situation impose un droit d'accès au profit du syndicat. Le règlement de copropriété n'en fait pas toujours mention. Il ne comporte alors aucune disposition relative à l'exercice du droit d'accès.
- > Dans tous les cas la jouissance de la partie privative concernée, est gravement affectée. Son inviolabilité disparaît et son volume exploitable est réduit.
- > Le droit d'accès, organisé ou non par le règlement de copropriété, peut toujours donner lieu des difficultés de mise en oeuvre qui exigent une intervention judiciaire qui est de la compétence du juge des référés car elles s'insèrent toujours dans un contexte d'urgence.
- > Le droit d'accès peut-il être assimilé à une servitude au profit du syndicat sur une partie privative ? Il en présente les caractéristiques matérielles mais l'existence même de servitudes au sein d'une copropriété est contestée.
- > Quoiqu'il en soit il est conseillé de remédier, dans la mesure du possible, à l'absence de stipulations particulières dans le règlement de copropriété afin d'éviter, en particulier, le défaut d'information d'un éventuel acquéreur du lot.



5955
aa

PARTIE PRIVATIVE
PRÉSENCE D'UN ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT COMMUN
ACCES NECESSAIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 05/07/1995

Parties /
Publication Loy cop 1995 533

Commentaire

- > La présence d'un élément d'équipement commun à l'intérieur d'une partie privative est une anomalie assez fréquente dans les immeubles anciens (chaudière, poulies d'ascenseur, branchement d'eau) Il peut s'agir d'une partie commune (radier). Cette situation impose un droit d'accès au profit du syndicat. Le règlement de copropriété n'en fait pas toujours mention. Il ne comporte alors aucune disposition relative à l'exercice du droit d'accès.
- > Dans tous les cas la jouissance de la partie privative concernée, est gravement affectée. Son inviolabilité disparaît et son volume exploitable est réduit.
- > Le droit d'accès, organisé ou non par le règlement de copropriété, peut toujours donner lieu des difficultés de mise en oeuvre qui exigent une intervention judiciaire qui est de la compétence du juge des référés car elles s'insèrent toujours dans un contexte d'urgence.
- > Le droit d'accès peut-il être assimilé à une servitude au profit du syndicat sur une partie privative ? Il en présente les caractéristiques matérielles mais l'existence même de servitudes au sein d'une copropriété est contestée.
- > Quoiqu'il en soit il est conseillé de remédier, dans la mesure du possible, à l'absence de stipulations particulières dans le règlement de copropriété afin d'éviter, en particulier, le défaut d'information d'un éventuel acquéreur du lot.



1800

*

PARTIE PRIVATIVE
PROPRIÉTÉ DE L'ÉTAT
DOMANIALITÉ PUBLIQUE DU LOT (NON)
COMPÉTENCE ADMINISTRATIVE (NON)



Décision CA Adm PARIS 20/06/1989
antérieure T Adm PARIS

Parties MINIST ECONOMIE ET FINANCES / LA PRESERVATRICE
Publication LOY COP NOV 89 R D PUB 90 545 NOTE LLORENS

quels qu'aient été les aménagements apportés par l'Etat ... la partie privative du lot dont il est propriétaire dans l'immeuble [...], cette partie privative ne peut être regardée comme appartenant au domaine public .

Commentaire

Position fondée sur l'indivisibilité des parties communes et privatives



5066

PARTIE PRIVATIVE
PROPRIÉTÉ DE L'ÉTAT
DOMANIALITÉ PUBLIQUE DU LOT (NON)
APPLICATION DU STATUT



Décision CE 11/02/1994

Parties CIE LA PRESERVATRICE /

Publication LOY COP MAI 94

que, par suite, les locaux acquis par l'Etat, fut ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété n'appartiennent pas au domaine public et ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public ;

Commentaire

La conséquence pratique tirée de cette solution est que les travaux exécutés dans le lot ne sont pas des travaux publics. Ils avaient, dans le cas présent, provoqué un incendie. Le statut s'applique sans aucune doute dans les relations entre l'Etat et le syndicat. Le lot n'en appartient pas moins au domaine public.



4551
**

PARTIE PRIVATIVE
QUOTES PART DE PARTIES COMMUNES
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 23/11/1972

Parties /

Publication JCP 73 II 17338 RL 73 278

Commentaire



4552
**

PARTIE PRIVATIVE
QUOTES PART DE PARTIES COMMUNES
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 26/10/1983

Parties /

Publication

J NOT 84 966

ADM OCT 84

D 84 IR 381

Commentaire



PARTIE PRIVATIVE
QUOTES PART DE PARTIES COMMUNES
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 03/07/1984
antérieure CA LYON 30/09/1982

Parties GESTRIM / CLAYETTE
Publication RL 84 439 ADM MARS 85
JCP 84 G IV 293

Commentaire



790

PARTIE PRIVATIVE
ROBINETS (OUI)
CONTRAT D'ENTRETIEN IMPOSE (NON)
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CA VERSAILLES 1 1 01/06/1987

Parties SDC RESIDENCE ANTONY CHATENAY / JANOT
Publication GP 88 1 SOMM 102 ANN LOY 88 787

Commentaire

La solution est évidente juridiquement. Le souci d'une bonne gestion ne se trouve pas toujours en harmonie avec les principes du droit.



1823

*

PARTIE PRIVATIVE
SERVITUDE D'HARMONIE ESTHÉTIQUE
TEINTE DES PEINTURES
OBLIGATION DE RESPECTER LA DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE



Décision TGI TOULON 2 07/07/1970

Parties SDC GROUPE AZUR / BRANDEBOURG

Publication GP 71 1 SOMM 13

Le copropriétaire qui fait exécuter ... sa diligence les travaux de peinture de ses parties privatives doit respecter les prescriptions edic -tées par l'assemblée, notamment quant aux références techniques de lapeinture ... utiliser.

Commentaire



4620

**

PARTIE PRIVATIVE
TRANSFORMATION D'UN PARKING EN BOX FERME
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

10/03/1993

Parties SDC 3 AV DE TAILLEBOURG / LEQUESNE

Publication IRC JUIL 93 NOTE CAPOULADE (*) LOY COP JUIN 93RDI 93 253
ADM DEC 93 NOTE GUILLOT

Commentaire



4972

**

PARTIE PRIVATIVE
TRANSFORMATION D'UN PARKING EN BOX FERME
ACCORD DU VOISIN NÉCESSAIRE
SUPPRESSION DE LA TRANSFORMATION EFFECTUÉE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	30/09/1993
antérieure	TGI NANTERRE URG.	23/01/1990

Parties GONTHIER / LUCAS

Publication ADM MAI 94 55

Commentaire

La CA fait valoir que le lot parking n'est constitué que par un droit de jouissance du sol commun et ne confère aucun droit réel au titulaire. Si la solution pratique doit être admise, la motivation nous paraît partiellement contestable.



5067

**

PARTIE PRIVATIVE
TRANSFORMATION D'UN PARKING EN BOX FERME
AUTORISATION DU SYNDIC (OUI)
POSSIBILITÉ (OUI) ABSENCE DE GÈNE POUR LE VOISIN



Décision CASS CIV 3 02/02/1994
antérieure CA PARIS 23 07/06/1991

Parties GEERAERT / AMAURY
Publication LOY COP MAI 94
RDI 94 293

Commentaire



760

PARTIE PRIVATIVE
TRANSFORMATION D'UN PARKING EN BOXE GARAGE
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision

CA PARIS

10/06/1983

Parties SDC RUE DE DANTZIG / FONCK

Publication RL 83 450 SOMM

Commentaire



62

PARTIE PRIVATIVE
TRAVAUX PRIVÉS DANS PARTIE PRIVATIVE
CONTRÔLE PAR LE SYNDICAT (NON)



Décision TGI PARIS 8 25/04/1980

Parties SDC 108 BD DE COURCELLES / MELAROCOM

Publication Inédit

Commentaire

En principe le syndic ne dispose pas d'un droit d'accès dans les lots sauf pour l'exécution de travaux communs nécessitant accès. Il nous paraît normal de réserver au syndicat un droit de contrôle sur les travaux privatifs dans la mesure où ils peuvent affecter les parties communes ou créer des risques de voisinage.



4754

**

PARTIE PRIVATIVE
TRAVAUX PRIVES DANS PARTIE PRIVATIVE MEZZANINE
ABSENCE DE TROUBLE CONTRÔLE PAR ARCHITECTE
SOLIDARISATION AVEC GROS MURS INDIFFÉRENTE



Décision CASS CIV 3 26/05/1993
antérieure CA VERSAILLES 20/09/1990

Parties QUIDU / D'HOMBRES
Publication LOY COP AOUT 93
RL 93 357 SOMM

Commentaire

Le principe de la solution n'est pas contestable et les gros murs peu-vent être utilisés comme points d'appui si les précautions techniques d'usage sont respectées. C'est une faute dans la conception ou l'exécution des travaux, indépendante du statut, qui peut entraîner la responsabilité du copropriétaire.



PARTIE PRIVATIVE
UTILISATION POUR LOCATION A USAGE D'HABITATION
ENFILADE DE RÉDUITS SANS EAU NI ISOLATION PHONIQUE
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 30/03/1978

Parties SDC 7 PASSAGE DU GENIE / LEFEVRE
Publication GP 78 2 SOMM 272 JCP 79 19127
J NOT 79 466 NOTE VIATTE

Commentaire



6064
aaa

VARIA

PERSONNES HANDICAPÉES
SIGNATURE MAL VOYANT
DISPOSITIONS ET PRÉCAUTIONS SPÉCIFIQUES



La réception d'un acte authentique auquel est partie une personne ne sachant ou pouvant signer est soumise à des conditions particulières. Pour un acte ssp, des précautions sont requises.

Décision

CA PARIS

15/03/2001

Parties

/

Publication

Commentaire

> L'arrêt rapporté donne l'occasion de revenir sur les problèmes posés par la signature d'un acte, serait-il sous seing privé ou même un simple émargement lorsqu'une personne handicapée est en cause.

> Rappelons, pour les actes authentiques, l'existence de l'article 9 de la loi du 25 ventôse an XI, modifié par la loi du 12/08/1902, qui impose, lorsqu'une partie déclare ne pouvoir ou savoir signer, l'intervention d'un second notaire ou de deux témoins instrumentaires, pour assurer la protection de l'intéressé et la régularité de l'acte.

> Pour l'acte sous seing privé, la signature ne peut valablement résulter d'une croix, d'une empreinte digitale, ni même, avant la réforme récente, d'une signature informatique. La "signature malhabile d'une personne ne sachant ni lire ni écrire sauf tracer son nom" n'est pas admise en preuve (Cass soc 26/11/1987 RTDC 1988 256 note Mestre).

> La réalité des difficultés liées à une telle situation demeure méconnue. Elles se présentent aux professionnels immobiliers assez fréquemment, ne serait-ce que pour l'émargement des feuilles de présence lors des assemblées générales de certains immeubles. En l'absence de dispositions légales appropriées, certaines précautions doivent être prises, comme l'assistance de témoins et la vérification mentionnée d'une pièce d'identité. On peut signaler incidemment que la signature apposée sur une procuration de vote peut être affectée des mêmes vices.



5064

PLAN DE DIVISION
ÉTABLISSEMENT AVANT CONSTRUCTION
CONSTRUCTION NON CONFORME
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 02/02/1994

Parties SDC RESIDENCE LONDON HOUSE /
Publication CITE LOY COP MAI 94 204

Commentaire



5061

PLAN DE DIVISION
PUBLICATION NÉCESSAIRE (NON)
OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR CONDITIONS
REMISE EFFECTIVE DU PLAN DU LOT



Décision CA PARIS 23 23/11/1993

Parties SDC 56 FBG ST ANTOINE / DUCHENE
Publication LOY COP MAI 94

Commentaire



1646

*

PRESCRIPTION
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 05/07/1989
antérieure CA AIX 4 24/09/1987

Parties SDC RESIDENCE L'ARBOIS / GHRISTI
Publication LOY COP OCT 89 IRC 90 207 NOTE CAPOULADE

qu'en statuant ainsi alors que l'action tendait seulement à la reconstruction d'une partie commune irrégulièrement démolie, sans aucune appropriation, par un copropriétaire, la Cour d'appel a violé

Commentaire



5278

**

PRESCRIPTION

ACTION EN NULLITÉ D'AUTORISATION D'ESTER

ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE

CARACTÈRE RÉEL DE L'OBJET DU PROCÈS INOPÉRANT



Décision

CASS CIV 3

07/12/1994

Parties

SDC 3 RUE CERCAY / HAREAU

Publication

RDI 95 164

Commentaire

Le raisonnement est subtil. L'assemblée avait supprimé la jouissance privative d'une partie commune, puis autorisé le syndic à agir pour obtenir l'exécution effective de cette décision. C'est la décision d'autorisation d'ester qui était attaquée. Il s'agissait donc d'une action personnelle, nonobstant le caractère réel de la demande judiciaire.



4129

PRESCRIPTION
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
IMPRESCRIPTIBILITÉ (OUI) CHARGES ART L 10



Décision	CASS CIV 3	12/06/1991
antérieure	CA PARIS	28/03/1989

Parties	SDC 34 RUE SCHEFFER / DANTIN	
Publication	IRC 92 86 NOTE CAPOULADE GP 91 2 PAN 252	RDI 91 379 D 92 SOMM 135 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi, alors que tout copropriétaire intéressé peut, ... tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et faire établir une répartition des charges conforme ... ces disposition, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

La solution de l'imprescriptibilité de l'action tendant à faire constater la contradiction d'un système de répartition avec les dispositions de l'art L 10 est maintenant solidement établie. M. Atias avait écrit : l'art L 43 évince l'art L 42. La stabilité nécessaire des syndicats n'en sera pas mieux assurée.



4481

**

PRESCRIPTION
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	05/06/1992
antérieure	TGI PARIS 8 2	21/12/1990

Parties	SDC 154 BD DE CHARONNE / SCI CARREFOUR CHARONNE BAGNOLE
Publication	ADM MAI 93 SOMM 55

Commentaire



4520
**

PRESCRIPTION
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
CONSTATATION DU SIMPLE EFFET DE LA LOI



Décision CASS CIV 3 09/03/1988

Parties /
Publication D 88 IR 83 JCP 88 G IV 182
D 89 143 NOTE ATIAS

une clause réputée non écrite étant censée n'avoir jamais existé, le syndicat des copropriétaires, comme tout copropriétaire intéressé peut... tout moment faire constater l'absence de conformité des clauses duréglément aux dispositions légales et établir une répartition des charges conforme ... ces dispositions ."

Commentaire

Formulation incertaine car, en l'espèce, précisément, la clause a existé légalement jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau statut ! Au surplus il est admis que la modification de répartition ne peut avoir d'effet rétroactif et que la répartition illégale demeure applicable jusqu'à l'adoption définitive d'une nouvelle répartition.



4908

**

PRESCRIPTION
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 19 B	12/02/1993
antérieure	TGI CRETEIL 5	28/03/1990

Parties	SDC 3 AVENUE DE LA PELOUSE / LORTAL
Publication	ADM DEC 93 53

Commentaire



4250

*

PRESCRIPTION
ACTION EN NULLITÉ DE LOT
ABSENCE DE PARTIE PRIVATIVE
PRESCRIPTION (NON) IMPRESCRIPTIBILITÉ ART L 43



Décision

CA PARIS 23

21/09/1992

Parties

SDC 27 RUE DE LA CHAPELLE / STE LEVI TOURNAY

Publication

LOY COP DEC 92

Commentaire



4138

PRESCRIPTION
ACTION EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)
ACTION RÉELLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	22/01/1992
antérieure	CA PARIS 14 B	02/03/1990

Parties	SDC 16 RUE BERANGER / MILENKOVIC		
Publication	LOY COP AVR 92	RL 92 418	
	JCP 92 II 264	AJPI 93 25	

a exactement retenu que l'action des copropriétaires ayant pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un autre copropriétaire s'était indûment approprié, n'était pas soumise à la prescription decennale edictée par l'art L 42.

Commentaire

Il s'agissait de la construction d'une veranda sur une terrasse partiecommune avec jouissance privative. Cette construction entraînait, selon la Cour une appropriation de la terrasse. L'action tendant à la remise en état était donc une action en restitution, action réelle, et non d'une action en suppression de travaux, action personnelle.



4546

**

PRESCRIPTION
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PUBLICATION DE L'ASSIGNATION NÉCESSITÉ (OUI)
PRESCRIPTION ACQUISE PUBLICATION IMPOSSIBLE



Décision CA PARIS 23 16/06/1992

Parties SDC 112 RUE DE BELLEVILLE / MOATI
Publication LOY COP NOV 92
RDI 92 541 ADM MAI 93 SOMM 57

La solution est fondée sur l'art 30-5 du D. 04/01/55 sur la publicité foncière qui soumet la recevabilité des actions ayant pour objet la résolution, la révocation, l'annulation ou la rescision de droit résultant d'actes soumis à publicité.

Commentaire

L'argument tiré du défaut de publication est une fin de non recevoir qui peut être opposée en tout état de cause mais ne peut être relevée d'office par le juge. En ce qui concerne l'obligation de publier, M. Gi-verdon objecte utilement que le texte concerne les actes de mutation ou portant constitution de droits réels.



3607

PRESCRIPTION
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CA PARIS 23 19/02/1990

Parties /
Publication JURISDATA 90/020403

Commentaire



3732

PRESCRIPTION
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/07/1991
antérieure CA BASTIA 28/03/1988

Parties ROSSINI / SANTELLI

Publication RL 92 42 SOMM
LOY COP NOV 91

Commentaire



3839

*

PRESCRIPTION
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/03/1990
antérieure CA BASTIA 27/10/1987

Parties SDC RESIDENCE PLEIN SOLEIL / LARGEAUD
Publication IRC 90 136 RL 90 340 SOMM

que la Cour d'appel, qui n'était plus saisie que d'une demande dirigée contre un copropriétaire, tendant à la démolition d'une construction dont la réalisation avait été rendue possible par la division de certains lots[...] a pu en déduire qu'il s'agissait d'une action personnelle, née de l'application du statut [...] se prescrivant comme telle par dix ans

Commentaire

Le demandeur avait fondé son action sur une faute quasi delictuelle du défendeur, ancien syndic, qu'il accusait d'une fraude à l'occasion de la division. Sur ce fondement elle ne pouvait tendre qu'au paiement d'une indemnité.



4287

**

PRESCRIPTION
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/11/1991
antérieure CA PARIS 23 A 27/09/1989

Parties SDC 37 RUE RENNEQUIN / PUJOL
Publication D 91 IR 273 D 92 SOMM 142 NOTE GIVERDON
AJPI 92 598

que relevant que les prétentions de P. tendaient à la démolition de la construction {..] et non à la revendication de la propriété du sol de la cour...la Cour d'appel a retenu exactement qu'il s'agissait d'une action personnelle se prescrivant par dix ans selon les dispositions de l'article L 42 .

Commentaire

L'action en démolition d'ouvrages irrégulièrement construits sur une partie commune n'est pas une action en revendication mais une action fondée sur une infraction au règlement. Comme telle, elle est soumise à la prescription decennale. Solution contraire à celle retenue pas plusieurs décisions de la Cour de Paris.



4534

PRESCRIPTION
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 19/02/1990

Parties /
Publication JURISDATA 90/020403

Commentaire



5149

**

PRESCRIPTION
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/02/1994
antérieure CA PARIS 18/10/1991

Parties SDC 68 AV HERBILLON / MERCIER
Publication LOY COP AVR 94
RL 94 318 SOMM

Commentaire



4040
*

PRESCRIPTION
ACTION INDIVIDUELLE EN CESSATION D'INFRACTION AU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE



L'action individuelle tendant à la répression d'une infraction au règlement de copropriété est une action personnelle soumise à la prescription décennale

Décision CA PARIS 16 03/07/1992

Parties MARIN / STE CDL

Publication ADM MAI 93 SOMM 56 LOY COP NOV 92

Commentaire



5405

PRESCRIPTION
ACTION INDIVIDUELLE EN RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision CA PARIS 23 10/02/1995

Parties SDC RESIDENCE DU DRAGON / BELLAS
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire



5406

PRESCRIPTION
ACTION INDIVIDUELLE EN RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
POINT DE DÉPART VICE DE CONSTRUCTION CHAUFFAGE
DATE DE RÉVÉLATION DE L'ORIGINE DU TROUBLE



Décision CA PARIS 23 10/02/1995

Parties SDC RESIDENCE DU DRAGON / BELLAS
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

Solution très contestable. C'est bien la date de constatation du trouble qui est celle du point de départ. Peu importe que la cause en ait été trouvée ultérieurement.



5310
**

PRESCRIPTION
ACTION INDIVIDUELLE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE.
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON) ACTION RÉELLE
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/05/1995
antérieure	CA PARIS 23	22/03/1993

Parties	SDC 24 RUE SAINT VINCENT / FABIA ROVIRA	
Publication	AJPI 95 893 NOTE GUITARD	LOY COP AOUT 95
	BULL CNAB IDF SEPT 95	

qu'en statuant ainsi, alors qu'ayant pour objet de restituer aux par-ties communes ce qu'un copropriétaire s'était ind-ment approprié pour son usage exclusif, l'action de M. F.. était une action réelle, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire



4727

**

PRESCRIPTION
ACTION OBLIQUE CONTRE UN LOCATAIRE
PRESCRIPTION BIENNALE (ART 33 D 30/09/53)
LOCATAIRE COMMERÇANT APPLICATION (NON)



Décision	CA VERSAILLES 12	21/01/1993
antérieure	TGI VERSAILLES 3 1	13/11/1990

Parties	SDC 6 BIS RUE DE LA PAROISSE / STE DESSANGE
Publication	ADM NOV 93 60

Commentaire



4726

**

PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE INFRACTION AU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI) ACTION OBLIQUE (IDEM)



Décision	CA VERSAILLES 12	21/01/1993
antérieure	TGI VERSAILLES 3 1	13/11/1990

Parties	SDC 6 BIS RUE DE LA PAROISSE / STE DESSANGE
Publication	ADM NOV 93 60

Commentaire



4044

*

PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
ACTION RÉELLE
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



L'action en restitution de partie commune est une action réelle soumise à la prescription trentenaire

Décision	CA PARIS 23 A	22/04/1992
antérieure	TGI PARIS 8 2	14/06/1990

Parties	SDC 3 CITE DE L'ALMA / REVIRON	
Publication		ADM NOV 92

Commentaire

Solution constante. Mais il est parfois difficile de déterminer s'il y a eu appropriation ou non, ce qui est le critère.



4231
**

PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)
EMPRISE SUR UN PALIER



Décision CASS CIV 3 03/10/1991

Parties /

Publication RDI 92 120

Commentaire



4723

**

PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
ACTION RÉELLE
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	21/01/1993
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	27/09/1991

Parties SDC / STE SDEB

Publication ADM NOV 93 59

Commentaire



5275

**

PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE EN RESTITUTION DE PARTIE COMMUNE
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/11/1994

Parties SDC 34 RUE DE PONTHEIU / MENGS
Publication RDI 95 164

Commentaire



4537

PRESCRIPTION
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT PRESCRIPTION ACQUISE
COUVERTURE DU VICE IMPOSSIBLE APRÈS PRESCRIPTION



Décision CA PARIS 23 B 01/06/1990

Parties /

Publication

ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire



117
aa

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ACTION INDIVIDUELLE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DU SYNDICAT (OUI)



Décision	CASS CIV 3	24/02/1988
antérieure	CA PARIS 23 B	23/05/1986

Parties SDC LE GRAND PARC DE BRUNOY / STE SMGT
Publication Inédit

qu'en statuant ainsi, alors que l'action de la SCI, en qualité de propriétaire de lots et celle du syndicat des copropriétaires, qui tendaient à la réparation du même vice, étaient indivisibles et que la SCI avait assigné l'entreprise avant l'expiration du délai de garantie biennale, la cour a violé

Commentaire



2393

*

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (NON)



Décision CASS CIV 3 10/12/1985
antérieure CA BESANCON 18/04/1984

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE / HENRY
Publication RL 86 387 JCP 86 IV 70
ADM JUIN 86 SOMM NOTE GUILLOT AJPI 87 180

Les interventions individuelles postérieures ... l'expiration du délai garantie decennale dans une procédure diligentée par le syndicat nepeuvent bénéficier de l'interruption de prescription car l'action in-troduite par le syndic ne tendait pas ... la réparation d'un trouble collectif concernant l'ensemble des copropriétaires.

Commentaire

Interprétation stricte Une interprétation contraire était parfaitement possible.



3643

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
VENTE DU LOT (NON)
DÉCENNALE ART L 42 1



Décision CASS CIV 3 23/05/1991
antérieure CA NIMES 12/07/1989

Parties SDC RESIDENCE LE ROYAL / MALARTRE

Publication GP 20/02/92 NOTE SOULEAU (*)
IRC 92 192 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIL 91

qu'en statuant ainsi, alors que le point de départ du délai de prescription est le jour où a été commise l'infraction au règlement de copropriété, sans qu'une vente postérieure du lot puisse l'interrompre, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire



3776

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ASSIGNATION DEVANT JURIDICTION INCOMPÉTENTE (OUI)
ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 23 18/05/1990

Parties SEFIMEG / BALLIGAND

Publication LOY COP AOUT 90

Commentaire

Il est généralement admis qu'un délai prefix n'est susceptible ni de suspension ni d'interruption. Au surplus une erreur de compétence ratione loci est difficilement excusable en la matière ! Cette décision ouvre une faille dans la construction jurisprudentielle rigoureuse concernant le caractère exécutoire des décisions d'assemblées.



3810

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/04/1991

Parties SDC RESIDENCE LES CHAMPS LAGARDE / DOUILLET
Publication RDI 91 389

Commentaire

Les effets de l'interruption sont limités à l'objet de l'action syndi-cale. Toute demande individuelle étrangère au contenu de la demande dusyndicat serait atteinte par la prescription.



3811

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/03/1987

Parties /
Publication BULL III 55 P 32

Commentaire



4364

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 18/05/1992

Parties SDC 101 RUE SADI CARNOT / STE GET ETANCHEITE
Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire

Pour le cas inverse voir Cass Civ 3 10/12/85 (1288) et 22/07/87 (794). La CA se fonde ici sur l'indivisibilité des actions.



4509

*

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ACTION SYNDICALE ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
INTERRUPTION PAR DÉCISION D'ACTION SYNDICALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/07/1986

Parties SDC 21 RUE DU VIEUX COLOMBIER / SCI LE VIEUX COLOMBIER

Publication ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT

L'ouverture d'un mur commun avait été réalisée en 1968. Une AG en Octobre 1976 décide la suppression, puis une AG en mai 1977 autorise le syndic ... engager l'action. Il est reconnu que la décision de l'assemblée en octobre 1976 a interrompu l'action.

Commentaire



5019

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (NON)



Décision	CASS CIV 3	16/03/1994
antérieure	CA CHAMBERY	26/06/1991

Parties	/ FAUGERE
Publication	ADM JUIL 94 NOTE DUTHIL

Commentaire

L'action syndicale n'étant pas recevable pour les dégradations affectant les lots privatifs ne pouvait interrompre la prescription.

6247
aaa

COPRO

PRESCRIPTION
INTERRUPTION
DEMANDE RECONVENTIONNELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DU SYNDICAT INTERVENANT EN APPEL (OUI)



Sur une demande en paiement d'un entrepreneur constructeur contre un copropriétaire, l'effet interruptif de la demande reconventionnelle de celui ci, effectuée dans le délai, dans le délai profite au syndicat

Décision

CASS CIV 3

20/03/2002

Parties SCI LES CYCLADES / STE ENTREPRISE THELU

Publication

Commentaire

- > Dans cette affaire, le copropriétaire assigné en paiement a formulé une demande reconventionnelle contre l'entreprise constructrice, fondée sur des désordres constatés dans les parties communes de l'immeuble. Le syndicat est intervenu en cause d'appel pour solliciter réparation des mêmes désordres. C'est l'identité d'objet des deux demandes qui rend recevable l'intervention du syndicat, ce dernier bénéficiant ainsi de l'interruption du délai de prescription consécutive à la demande reconventionnelle du copropriétaire.
- > Il faut pourtant y ajouter le lien existant entre le syndicat et le copropriétaire qui, dans un premier temps, exerçait en fait un recours dont le syndicat était le principal titulaire.
- > La solution, rarement exprimée, est parfaitement satisfaisante.



2479

*

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART
ACTION SYNDICALE INFRACTION AU RÈGLEMENT
ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA LOI (13/07/1965)



Décision TGI PARIS 8 26/06/1971

Parties SDC 18 RUE JEAN GOUJON / STE CHRISTIAN DIOR
Publication GP 71 2 562 NOTE MORAND AJPI 72 377

qu'en effet il résulte du texte qui vient d'être cité [art L 42 1] que les actions visées par la loi sont celles qui naissent de son application, ce qui implique nécessairement que le point de départ du délai de la prescription doit être fixé à la date de la loi elle-même, c'est à dire au 13 Juillet 1965, date de sa mise en application

Commentaire

Il est évident que de la prescription d'une action ne peut courir qu'à compter du jour où elle pouvait juridiquement être exercée. Mais en vérité l'action n'existait-elle pas avant l'entrée en vigueur du nouveau statut ? Le point de départ ne pourrait-il donc être antérieur à cette entrée en vigueur ?



710

*

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
SYNDICAT SECONDAIRE DATE DE CONSTITUTION (NON)
ACTION DU SYNDICAT ANTÉRIEUR POSSIBILITE (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/11/1983

Parties /
Publication ADM AOÛT 84 QUOT JUR 05/04/84

Il s'agissait d'une action en suppression d'ouvrages aménagés sur les parties communes. La Cour de Cassation estime que la société propriétaire du bâtiment, avant constitution du syndicat secondaire, avait la possibilité d'agir et qu'en conséquence le délai courait avant création du syndicat secondaire.

Commentaire



3636

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
RÉALISATION DÉFINITIVE DU PRÉJUDICE
FIN DES TRAVAUX CAUSANT LE PRÉJUDICE



Décision	CA PARIS 23 B	19/04/1991
antérieure	TGI PARIS 8	30/10/1989

Parties	SDC 26 RUE DE BIEVRE / MONOURY VILLEMIN
Publication	LOY COP JUIN 91 ADM AOUT 91 64

Commentaire



3642

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
JOUR DE L'INFRACTION
VENTE DU LOT INTERRUPTION (NON)



Décision	CASS CIV 3	23/05/1991
antérieure	CA NIMES	12/07/1989

Parties	SDC RESIDENCE LE ROYAL / MALARTRE	
Publication	IRC 92 194 NOTE CAPOULADE	RDI 91 388
	D 92 SOMM 141 NOTE GIVERDON	LOY COP JUIL 91

qu'en statuant ainsi, alors que le point de départ du délai de prescription est le jour où a été commise l'infraction au règlement de copropriété, sans qu'une vente postérieure du lot puisse l'interrompre, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

La Cour d'Appel avait fixé le point de départ au jour de l'acquisition par le nouveau copropriétaire. Ce système aboutirait à l'extrême à l'impossibilité pratique du jeu de la prescription.



3729

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
DATE DE RÉVÉLATION DES CAUSES DU PRÉJUDICE
VICE DE CONSTRUCTION



Décision CA PARIS 23 A 11/09/1991

Parties SDC 9 RUE HERNE / MOURIC

Publication LOY COP NOV 91

Commentaire



4283
aa

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
ACTION EN RESPONSABILITÉ CONTRE LE SYNDICAT (ART L 14)
DATE DE L'APPARITION DES DÉSORDRES PRIVATIFS



Décision	CASS CIV 3	26/05/1992
antérieure	CA BORDEAUX 1	03/04/1990

Parties	SDC RESIDENCE DU PONTET / BALLY	
Publication	IRC 93 8 NOTE CAPOULADE GP 93 I PAN 25	RDI 92 375 AJPI 93 178

que l'action du copropriétaire contre le syndicat est soumise à la seule prescription de l'art L 42 1, la Cour d'appel, qui n'a pas précisé la date de l'apparition, dans l'appartement de ..., de désordres consécutifs aux vices de construction affectant les parties communes, n'a pas donné de base légale...

Commentaire

La copropriétaire avait invoqué les désordres privatifs par demande reconventionnelle du 05/06/85. Le syndic avait assigné les constructeurs le 11/07/75 pour des dégradations sur parties communes, qui sont à l'origine des désordres privatifs. La Cour retient à juste titre que les deux délais sont indépendants.



4688

*

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
LOCATIONS IRRÉGULIÈRES SUCCESSIVES INFRACTION AU RÈGLEMENT
DATE DU DERNIER BAIL (NON) DATE DU BAIL INITIAL



Décision	CA PARIS 23 B	15/06/1990
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	09/06/1993
Parties	SDC 7 RUE ALBERT SAMAIN / STE TOURNIER	
Publication	LOY COP OCT 90	

Le règlement précisait que la clause de destination du lot constituait une servitude perpétuelle ".La Cour juge qu'il s'agit d'une impropri"été de terme et requalifie.

Commentaire

Occasion intéressante de revenir sur le caractère réel ou personnel de l'obligation née du règlement de copropriété. L'arrêt est dans la lignede l'interprétation classique et de la conception du législateur. La réalité sociologique nous paraît différente. La rédaction du règlement de copropriété invite à une recherche dans ce domaine.

4689

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
LOCATIONS IRRÉGULIÈRES SUCCESSIVES INFRACTION AU RÈGLEMENT
DATE DE DERNIER BAIL (NON) DATE DU BAIL INITIAL



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA PARIS 15/06/1990

Parties SDC 7 RUE ALBERT SAMAIN / SCI TOURNIER
Publication RL 94 201 LOY COP OCT 93
RDI 93 428

Commentaire

Décision importante. On pourrait évoquer la notion d'infraction conti-nue, qui relève, il est vrai, du droit pénal. On doit en déduire que l'inopposabilité de la tolérance antérieure d'une infraction trouve sa limite dans le jeu de la prescription décennale.



4836

**

PRESCRIPTION
POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42 1)
DÉBUT DE L'INFRACTION
VENTE DU LOT INTERRUPTION (NON)



Décision CA PARIS 23 06/07/1993

Parties SDC 14 RUE BARBETTE / ARTAUD

Publication LOY COP NOV 93

* Le renouvellement permanent de l'infraction est inopérant. Il s'agit* d'une prescription extinctive de l'action.

Commentaire



6058
aaa

VARIA

PRESCRIPTION
PRESCRIPTION BIENNALE
FOURNITURE D'EAU PAR UNE SOCIÉTÉ D'ÉCONOMIE MIXTE
PRESCRIPTION BIENNALE (OUI) ART 2272 C. CIV. AL. 4



La fourniture d'eau à des particuliers non marchands par une société d'économie mixte relève des dispositions de l'article 2272 alinéa 4 du C. civ. Le pris s'en prescrit par deux ans.

Décision	CASS CIV 1	13/03/2001	Cassation
antérieure	CA RIOM	30/04/1998	
postérieure			Sans renvoi

Parties PROMPT / JOURDON

Publication

Les dispositions de l'article 2272, alinéa 4, du Code civil instaurant une courte prescription de deux ans sont applicables à une société d'économie mixte pour les marchandises, fussent-elles de l'eau, qu'elle vend aux particuliers non marchands.

Commentaire

- > Cette décision incite à revenir sur le problème posé par les prestations ou marchandises fournies par une institution collective au profit d'une autre institution collective, en dehors de toute activité marchande.
- > La problème est posé notamment pour les copropriétés à services intégrés, les ensembles immobiliers et les associations syndicales. Le régime de ces prestations peut être affecté par des dispositions propres aux marchands. On le savait déjà pour la TVA mais l'arrêt rapporté fait une application de la prescription biennale qui pourrait être étendue à ces types d'organisation. De même, les règles de responsabilité pourraient être déterminées en fonction de la "professionnalisation" de l'institution.
- > L'adhésion de certains syndicats de copropriétaires à des groupements d'achat qui pourraient être assimilés à des Groupements d'intérêt économique rend également nécessaire une mise en garde.



6322
aaa

VARIA

PRESCRIPTION

PRESCRIPTION QUINQUENNALE ART 2277 C.CIV. ARRÉRAGES DE RENTE

PRESCRIPTION QUINQUENNALE DU JUGEMENT (NON)

PRESCRIPTION TRENTENAIRE DU JUGEMENT (OUI)



La courte prescription d'une créance n'est pas applicable du jugement condamnant au paiement de cette créance

Décision

CASS CIV 2

27/09/2001

Rejet

antérieure

CA CAEN

02/11/1999

Parties

AXA ASSURANCES / CPAM DE L'ORNE

Publication

C'est à bon droit qu'une cour d'appel décide que la poursuite de l'exécution d'un jugement portant condamnation au paiement des arrérages d'une rente est régie par la prescription trentenaire de droit commun, à la différence de la demande en paiement de ces arrérages qui est, quant à elle, soumise à la prescription quinquennale de l'article 2277 du Code civil.

Commentaire



5311
**

PRESCRIPTION
QUALIFICATION DE L'ACTION
DÉPLACEMENT DE PORTE SUR PALIER COMMUN
ACTION RÉELLE EN RESTITUTION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/05/1995
antérieure	CA PARIS 23	22/03/1993

Parties	SDC 24 RUE SAINT VINCENT / FABIA ROVIRA
Publication	LOY COP AOUT 95

Commentaire



4114

PRESCRIPTION
RECouvreMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (ART 2277 CC) (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision CA PARIS 6 A 13/06/1990

Parties UFFI ES QUAL / VELIMIROVITCH

Publication RDI JUIL 90 410

Commentaire

Solution classique. On pourrait discuter l'existence d'une prescription en la matière en vertu de la transparence du syndicat : on ne prescrit pas contre soi-même. En l'état, la solution classique est celle de la prescription décennale.



4700
**

PRESCRIPTION
RECOUVREMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision

CA PARIS 6

17/02/1993

Parties

SDC 17 RUE DOCTEUR PLICHON / COMBES

Publication

LOY COP JUIN 93

Commentaire



4789

**

PRESCRIPTION
SERVITUDE (RENONCIATION A PRESCRIPTION D'UNE)
SYNDICAT FONDS DOMINANT
SYNDIC POUVOIR DE RENONCER (NON)



Décision	CASS CIV 3	10/02/1993
antérieure	CA PARIS	18/10/1990

Parties	SDC 26 RUE WASHINGTON / DELATTRE
Publication	RDI 93 267

Commentaire



3771

PRESCRIPTION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION (SYNDICALE)
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision CA PARIS 23 B 28/06/1991

Parties SDC 37 RUE PAUL BERT / JOUBERT

Publication LOY COP OCT 91

Commentaire

La jurisprudence paraît solidement fixée sur ce point



4186

**

PRESCRIPTION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION (SYNDICALE)
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision

CA PARIS 19 B

27/02/1992

Parties

SDC 1 RUE DOHIS / STE QUENOT

Publication

LOY COP MAI 92

Commentaire



4195

*

PRESCRIPTION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION (SYNDICALE)
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision CASS CIV 3 18/12/1979
antérieure CA AIX EN PROVENCE 13/04/1977

Parties VAISSADE / NICOL

Publication RL 80 212 D 80 IR 453 NOTE GIVERDON
ADM AVRIL 80 NOTE GUILLOT

L'arrêt paraît retenir pour le calcul de la prescription une date de point de départ antérieure ... l'entrée en vigueur du nouveau statut de la copropriété qui créait la prescription.

Commentaire



4363

PRESCRIPTION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION (NON) EN RESTITUTION (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON) TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	24/02/1993
antérieure	CA PARIS 23	23/11/1990

Parties	SDC 22 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / MICHAU	
Publication	IRC 93 119 NOTE CAPOULADE LOY COP MAI 93	D 93 IR 67 RDI 93 273

qu'en statuant ainsi alors qu'ayant pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un copropriétaire s'était indument approprié, l'action du syndicat était une action réelle et n'était pas soumise ... laprescription decennale édictée par l'art L 42 1, la Cour d'appel a violé

Commentaire

L'action tendait à la démolition d'un mur de remise empiétant sur unecour commune. L'action en suppression d'ouvrage est réelle s'il y a empiètement sur les parties communes, personnelle dans le cas contraire.Solution inutilement compliquée. Dans tous les cas,il y a violation dela charte commune.



5201
**

PRESCRIPTION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉCISION D'ASSEMBLÉE IMPOSANT LA SUPPRESSION
PRESCRIPTION ACQUISE INEFFICACITÉ DE LA DÉCISION



Décision	CASS CIV 3	16/02/1994
antérieure	CA PARIS	18/10/1991

Parties	SDC 68 AV HERBILLON / MERCIER	
Publication	RL 94 318 SOMM	LOY COP AVR 94

Commentaire



5362

**

PRESCRIPTION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TERRASSE JOUISSANCE PRIVATIVE
CONSTRUCTION PRESCRIPTION TRENTENAIRE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23 B

19/07/1995

01/10/1993

Parties

Publication

SDC RESIDENCE SUCHET / COLLELLONI

DOSS CNAM IDF NOV 95

Commentaire



5372

PRESCRIPTION
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE POINT DE DÉPART
REPLACEMENT A L'IDENTIQUE NOUVEAU DÉLAI (OUI)



Décision CA AMIENS CH REUN 20/03/1995

Parties SDC RESIDENCE VAUVENARGUES / UNIPIERRE I
Publication ADM NOV 95 SOMM NOTE BOUYEURE

Commentaire

Le remplacement à l'identique d'une installation irrégulièrement effectuée fait courir à nouveau le délai de prescription.



5850

PRESCRIPTION ACQUISITIVE



Décision

CASS CIV 3

17/04/1996

Parties /

Publication

Commentaire



5459

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
CAVE
PRESCRIPTION ABRÉGÉE APPLICATION (NON)
CAVE NE FIGURANT PAS DANS UN TITRE (ART 2265 C.CIV)



Décision CA PARIS 23 13/12/1994

Parties SDC 17 RUE LOUIS BONNET / AZOULAY
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire

Le juste titre nécessaire pour la prescription abrégée suppose que la partie revendiquée figure dans un titre, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Il est des cas où la responsabilité de l'auteur de l'état descriptif peut se trouver engagée.



4045

*

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
COUR ENCLAVÉE AU SEIN D'UN LOT PRIVATIF
USAGE EXCLUSIF ET PRIVATIF DEPUIS PLUS DE 30 ANS
USUCAPION (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	22/04/1992
antérieure	TGI PARIS 8 2	14/06/1990

Parties	SDC 3 CITE DE L'ALMA / MONASSIER	
Publication		ADM NOV 92

Commentaire

Hypothèse de fait plus fréquente qu'on ne pourrait le croire. C'est parfois même un lot qui se trouve ainsi enclavé. C'est ainsi que l'acquisition de chambres séparées pour constituer un appartement par une opération de regroupement laisse apparaître, trente ans après, des situations cocasses.



3589

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
DROIT D'USAGE PRIVATIF D'UNE COUR COMMUNE
USUCAPION POSSIBILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 19/12/1990

Parties SDC 3 AV CORENTIN CARIOU / TAIEB

Publication ADM JUIN 91 NOTE GUILLOT

Commentaire



3113

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
LOT PRIVATIF APPENTIS
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

09/11/1990

Parties SEVERIN / PERFETTA

Publication LOY COP JANV 91

Commentaire



PRESCRIPTION ACQUISITIVE
LOT PRIVATIF CAVE
POSSIBILITÉ (OUI)
ACQUÉREUR DE BONNE FOI



Décision CA PARIS 23 06/11/1987

Parties /
Publication JURISDATA 027879

Le point de départ du délai est fixé au jour de l'acquisition par les auteurs du défendeur ... l'action en revendication.

Commentaire



4795

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
LOT PRIVATIF INDIVIS
USUCAPION AU PROFIT DE L'UN DES INDIVISAIRES
POSSIBILITÉ (OUI) CONDITIONS REMPLIES (OUI)



Décision	CASS CIV 3	26/05/1993
antérieure	CA PARIS	09/11/1990

Parties	SEVERIN / PERFETTA	
Publication	LOY COP DEC 93	RDI 93 411

Commentaire



4613
**

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
OCCUPATION DE BONNE FOI D'UN LOT
CONTRARIÉTÉ DU TITRE AVEC ÉTAT DESCRIPTIF
USUCAPION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 15/10/1992

Parties ZILBER / SCHAAL

Publication GP 93 SOMM 16

Commentaire



4048
*

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
PARTIE COMMUNE
TOLÉRANCE DE SON USAGE IRRÉGULIER
USUCAPION (NON)



Décision CASS CIV 3 08/10/1985

Parties /

Publication RL 86 39

Commentaire



4049
*

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
PARTIE COMMUNE
TOLÉRANCE DE SON USAGE IRRÉGULIER
USUCAPION (NON)



Décision CA VERSAILLES 26/03/1979

Parties /

Publication ANN LOY 81 1240
GP 80 1 SOMM 175

Commentaire



4050
*

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
PARTIE COMMUNE
BONNE FOI



Décision

TGI PARIS

09/05/1975

Parties /

Publication

D 76 IR 69

Commentaire



PRESCRIPTION ACQUISITIVE
PARTIE COMMUNE
BONNE FOI



Décision TGI PARIS 20/05/1976

Parties /

Publication D 76 IR 320

Commentaire



4722

**

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
PARTIE COMMUNE
TOLÉRANCE DE SON USAGE IRRÉGULIER LOCATION
USUCAPION (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	21/01/1993
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	27/09/1991

Parties SDC / STE SDEB

Publication ADM NOV 93 59

Commentaire

La location par un copropriétaire d'une partie commune au profit d'untiers ne peut lui permettre d'invoquer la prescription acquisitive



5457

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
PARTIE COMMUNE
POSSIBILITÉ (OUI)
EN L'ESPÈCE (NON) DÉLAI TRENTENAIRE NON ACCOMPLI



Décision	CASS CIV 3	22/02/1995
antérieure	CA PARIS 19	07/10/1992

Parties	SDC 16 RUE MARIE STUART / COHEN
Publication	LOY COP MAI 95

Commentaire



6337
aaa

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
PRESCRIPTION ACQUISITIVE ABREGEE AU PROFIT DU SYNDICAT
JUSTE TITRE ETAT DESCRIPTIF (NON)
USUCAPION (NON) SERVITUDE DE SURPLOMB DU FONDS VOISIN



Décision	CASS CIV 3	30/04/2002	Cassation
antérieure	CA NIMES	28/05/2000	

Parties SDC 5 RUE MONS / MERCIER

Publication

Prescription de dix à vingt ans. - Conditions. - Juste titre. - Copropriété. - Servitude de surplomb. - Etat descriptif de division (non).

L'état descriptif de division d'un immeuble en copropriété ne confère aucun droit particulier au syndicat des copropriétaires et ne constitue pas le juste titre requis par l'article 2265 du Code civil pour se prévaloir de l'acquisition par usucapion d'une servitude de surplomb du fonds voisin.

CIV.3. - 30 avril 2002. CASSATION

N° 00-17.356. - C.A. Nîmes, 18 mai 2000. - Consorts Mercier c/ syndicat des copropriétaires de l'immeuble 5 rue du Mons à Avignon

Commentaire



4047

*

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
TERRASSE
ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION IMPRÉCIS
PRISE EN COMPTE D'INDICES MATÉRIELS



Décision	CA PARIS 2	04/06/1971
antérieure	TGI PARIS 8	09/04/1970

Parties	SDC 44 QUAI LOUIS BLEROT / RIGALT
Publication	GP 72 1 332 NOTE MORAND

En l'espece il s'agissait de déterminer la consistance et l'étendue de la terrasse privative. La Cour retient les déclarations de l'architecte constructeur puis gérant et syndic de l'immeuble.

Commentaire



6124
aa

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
TERRASSE PARTIE COMMUNE
ACTES DE POSSESSION ACCOMPLIS A TITRE DE PROPRIÉTAIRE
CONSTATATION NÉCESSAIRE OMISSION DANS L'ARRÊT DE LA COUR



La prescription acquisitive exige une possession continue et non interrompue, paisible, publique et non équivoque, et à titre de propriétaire, ce qui doit être constaté dans la décision judiciaire

Décision	CASS CIV 3	25/02/1998	Cassation
antérieure	CA BASTIA	20/02/1996	

Parties SDC IMMEUBLE LES ALOES / POZZO DI BORGO
Publication LOY COP avril 1998 111

Vu l'article 2229 du Code civil

Attendu, selon l'arrêt attaqué que les époux P. ont acquis, par actes des 09/07 et 07/10/1968 les appartements a7 et b7 de l'un des bâtiments d'un immeuble en copropriété ainsi que la terrasse surplombant les appartements, conformément à l'autorisation des copropriétaires réunis en assemblée générale le 28/04/1968, à charge pour eux d'en assurer l'entretien et la réparation; qu'à la suite d'infiltrations ils ont été autorisés à effectuer les travaux d'étanchéité de la toiture-terrasse et ont assigné le syndicat des copropriétaires en paiement des frais de remise en état; que le syndicat des copropriétaires a demandé reconventionnellement la restitution de la terrasse et sa remise en état .

Attendu que pour constater que les époux P. sont propriétaires de la terrasse surplombant les appartements a7 et b7 du bâtiment et accueillir leur demande, l'arrêt retient que les acquéreurs de bonne foi ont prescrit leur titre par la possession paisible, publique et non équivoque pendant dix ans au moins;

Qu'en statuant ainsi, sans relever d'actes de possession accomplis personnellement à titre de propriétaires par les époux P. , la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision.

Commentaire

> On fait couramment remarquer que la Cour de Cassation juge les décisions judiciaires qui lui sont soumises et non les litiges eux-mêmes. En voici un excellent exemple.

> L'arrêt semble exprimer que les magistrats corses n'ont pas lu l'article 2229 jusqu'au bout : " et à titre de propriétaire". Pourtant, relatant l'arrêt d'appel, la Cour de Cassation indique que les époux P. ont acquis les appartements, "ainsi que la terrasse ... conformément à l'autorisation des copropriétaires ". Faut-il entendre que c'est seulement le droit de jouissance de la terrasse qui a été acquis ?



PRESCRIPTION ACQUISITIVE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UN AUVENT
APPLICATION (NON)



Décision CASS CIV 2 13/06/1974

Parties KUSS / BOULET

Publication D 74 IR 195 GP 74 SOMM 170

Commentaire



4140

*

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
UTILISATION PRIVATIVE D'UNE TERRASSE
TOLÉRANCE DE SON USAGE IRRÉGULIER
CONTRADICTION AVEC LE TITRE DU COPROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 23 B 20/03/1992

Parties SDC 39 RUE DU RANELAGH / DOUINEAU
Publication ADM OCTO 92 SOMM LOY COP JUIN 92
RDI 92 367 (*)

Commentaire

On ne prescrit pas contre son titre !



2184

PRESCRIPTION ACQUISITIVE
VITRINE
POSSIBILITÉ (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision

CA PARIS 19

04/10/1989

Parties /

Publication JURISDATA 024789

Commentaire



6354
aaa

COPRO

PRESCRIPTION ACQUISITIVE ABREGÉE
EXCEPTION SYNDICALE A REVENDICATION D'UN TIERS SUR SOL COMMUN
RECEVABILITÉ (OUI)

JUSTE TITRE : ENSEMBLE DES TITRES DES COPROPRIETAIRES



L'ensemble des titres des copropriétaires constitue le juste titre permettant au syndicat d'opposer la prescription acquisitive abrégée à une action en revendication d'un tiers sur le sol commun.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

30/04/2003

Cassation

CA AIX

29/05/2001

Parties

SDC ENSEMBLE BAIE DE VALMER / MARTIN

Publication

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

2742



Décision

CA PARIS 23 B

04/05/1979

Parties /

Publication D 80 IR 452 NOTE GIVERDON

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

2753



Décision

CA PARIS 23 A

20/12/1979

Parties /

Publication D 80 IR 276 NOTE GIVERDON

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

2826



Décision

CA PARIS 23 B

02/12/1981

Parties /

Publication D 82 IR 439 NOTE GIVERDON

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

5878



Décision

CA PARIS 23 A

18/03/1998

Parties SDC 5 RUE FIZEAU / DESIMEUR

Publication Loy cop juillet 1998 195

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONSTITUTION DU BUREAU



Décision CA PARIS 23 A 06/05/1998

Parties SDC 129 RUE DE L'ABBÉ GROULT / WAJNGART
Publication Loy cop décembre 1998

Commentaire



6308
aa

COPRO

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONSTITUTION DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE
OMISSION DES MODALITÉS DE CONSTITUTION DANS LE PROCÈS VERBAL
VALIDITÉ (NON)



Le procès verbal de l'assemblée doit mentionner les modalités de constitution du bureau de l'assemblée. Il est nul en l'absence de cette mention.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	26/02/2003	Cassation
CA CHAMBÉRY	08/09/2000	

Parties

SDC RÉSIDENCE LES VOLNETS I / PETIT PERRIN

Publication

LOY COP juin 2003 137

Commentaire

- > Il faut noter que, par le même arrêt, la Cour de cassation se prononce sur différentes procédures mettant en cause trois syndicats de copropriétaires et l'union de syndicats constituée entre eux.
- > La présente note concerne la demande en nullité d'une assemblée de la copropriété les Volnets I
- > En l'espèce deux copropriétaires seulement assistaient à l'assemblée. La Cour de Chambéry en a déduit qu'ils devaient être désignés respectivement pour présider l'assemblée et constituer le bureau. Cette solution simpliste n'a pas reçu l'agrément de la Cour de cassation. Elle constate que le procès verbal ne comporte pas la mention des conditions du vote sur la désignation du président de séance et du bureau.
- > On s'interroge sur les intentions profondes des hauts Magistrats quand ils rendent certaines décisions qui rappellent une rigueur militaire de l'ancien temps. La situation était particulièrement insolite dans ce grand ensemble comportant trois syndicats administrés par un même syndic qui était de plus le représentant légal de l'union dont l'assemblée générale se trouvait constituée par une seule personne physique.
- > La situation n'était guère plus satisfaisante pour le syndicat Volnets I. Un enseignement à tirer de l'arrêt : quand le syndic se trouve dans une telle situation, il doit au moins donner au procès verbal une apparence de régularité en se tenant au plus près des dispositions statutaires.



4359

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCOMPTE DES VOTES ERRONÉ
IMPOSSIBILITÉ DE DÉTERMINER LES VOTES FAVORABLES
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 14/11/1991

Parties SDC RESIDENCE VERGERS DE ST BRICE / SEMPEREC
Publication JCP NOT 93 II 76

Commentaire

4630
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉCOMPTE DES VOTES INSUFFISANT
MENTION DE SEULS VOTES CONTRE
NÉCESSITE DE MENTIONNER LES VOTES POUR



Décision CA PARIS 23 10/03/1993

Parties SDC 21 RUE MANIN / MACHELACHE

Publication RDI 93 420 LOY COP JUIL 93
ADM DEC 93 53

Commentaire

Solution particulièrement rigoureuse. Il est normalement possible de déterminer le nombre des voix favorables par différence. Encore faut il alors préciser l'existence ou l'absence d'abstentions.



133

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE MENTION DES ABSENTS
RECOURS A LA FEUILLE DE PRÉSENCE (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 05/02/1987

Parties SDC LE FONTENOY / VINCOTTE
Publication Inédit

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE NOTIFICATION
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (OUI)



Une décision non notifiée aux opposants et défaillants est valable, l'omission de notification n'étant sanctionnée que par l'absence de point de départ du délai de contestation.

Décision	CA PARIS 19 B	26/09/1996	
postérieure	CASS CIV 3	03/03/1999	Cassation
Parties	VUITTON / ATLAN		
Publication	LOY COP Dec 1996 498		

[Le syndicat comporte, sur un terrain commun 4 bâtiments. Il n'existe pas de syndicats secondaires mais le règlement de copropriété prévoit des parties communes propres à chaque bâtiment dont les toitures terrasses. Il prévoit qu'aucune construction ne pourra être édifiée sur les terrasses privatives. L'action judiciaire a été engagée conjointement par le syndicat et certains copropriétaires en vue de la suppression de constructions réalisées sur des terrasses privatives. Le syndicat agit en vertu d'une autorisation donnée par l'assemblée du 17 juin 1992. Certains copropriétaires se sont joints à cette action et demandent la suppression de constructions qui peuvent avoir été édifiées dans un bâtiment autre que celui dans lequel se trouve le lot dont ils sont propriétaires. Le procès verbal de l'assemblée du 17 juin 1992 n'a pas été notifié aux absents et opposants]

La décision prise par l'assemblée générale des copropriétaires s'impose à ces derniers tant que sa nullité n'a pas été prononcée; dès lors il importe peu de savoir, comme le soutient l'opposant à cette délibération, de savoir si le procès verbal de ladite assemblée générale lui a été ou non notifié par le syndic, l'absence de notification n'ayant pas pour effet de lui rendre la décision inopposable, mais seulement de ne pas faire courir le délai de contestation.

Commentaire

- > L'affirmation de la Cour, conforme à un courant très majoritaire, peut choquer. Il est vrai que ni la loi ni le décret n'ont mis en valeur le rôle d'information dévolu au procès verbal de l'assemblée. On sait que sa diffusion aux présents et représentés non opposants n'est pas même prévue. La pratique a remédié à cette lacune.
- > Pour ce qui est des absents et opposants la notification régulière est une obligation pesant sur le syndicat et son syndic. Réduire à la suite du droit de contestation des décisions la sanction de l'omission de notification semble léger alors qu'elle est limitée dans le temps (prescription décennale) et qu'il peut s'agir de décisions portant atteinte à un droit fondamental du copropriétaire.
- > En parallèle les sanctions affectant l'irrégularité, et a fortiori le défaut, de la convocation d'un copropriétaire sont autrement plus lourdes, dépassant même le raisonnable lorsque, dans ce cas, la notification du procès verbal a été réalisée régulièrement.
- > Ces observations paraissent plus pertinentes encore lorsque la décision fait directement grief à un copropriétaire, en autorisant le syndic à engager une procédure contre lui. La pratique de l'omission de notification pourrait alors entrer dans une stratégie perverse. D'un autre côté la survie pendant dix ans (et plus par voie d'exception) de la menace de remise en cause d'une ou plusieurs décisions ne semble pas conforme à l'intérêt supérieur de la collectivité qui exige la fixation définitive et rapide des décisions collectives.
- > On peut donc regretter que les ajouts de la loi du 31 décembre 1985 aient été limités à un délai pour notifier dépourvu de sanction et à une suspension d'exécution des travaux dont le terme (expiration du délai de contestation) laisse perplexes.



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (ASSESEUR)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 17/10/1984

Parties SDC 33-39 RUE DE SEVRES / STE DE GERANCE DE PASSY
Publication Inédit

Commentaire



546

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (MEMBRES DU BUREAU)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/07/1986
antérieure CA PARIS 23 A 05/03/1985

Parties SDC 28 AV HERBILLON / LECOMTE
Publication Inédit ADM NOV 86 SOMM NOTE GUILLOT
GP 86 2 PAN 201

que l'arr[^]t décide ... bon droit que l'omission des signatures de mem-bres du bureau sur le procès verbal n'entraîne pas la nullité des décisions prises par l'assemblée générale.

Commentaire

Le défaut de signature n'affecte pas la validité des décisions prises par l'assemblée mais seulement la force probante du procès verbal. Cette position paraît trop laxiste, alors que la Cour Suprême est si pointilleuse dans d'autres domaines.



626

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (MEMBRES DU BUREAU)
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	05/03/1985
antérieure	TGI CRETEIL	05/04/1982
postérieure	CASS CIV 3	17/07/1986
Parties	SDC 28 AV HERBILLON / LECOMTE	
Publication	Inédit	

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (MEMBRES DU BUREAU)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 04/07/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (MEMBRES DU BUREAU)
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI NICE 16/09/1986

Parties /
Publication IRC AOUT 88

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (MEMBRES DU BUREAU)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 26/05/1986

Parties SDC / C...
Publication IRC SEPT 86 148

Commentaire



1484

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (PRÉSIDENT ET BUREAU)
VALIDITÉ (NON)
VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE (NON)



Décision TGI PARIS 28/04/1973

Parties SDC 44 RUE DU CHERCHE MIDI / HULOT

Publication RL 75 312

que ces exigences [art D 17] sont impératives et formulées pour que le procès verbal présente un caractère d'authenticité qui ne puisse être ensuite utilement discuté ; ...qu'en l'absence des signatures requises le PV ne satisfait pas aux exigences légales et ne peut faire preuve régulière des délibérations.

L'assemblée n'est pas à proprement parler nulle mais elle demeure vaine puisque la preuve des décisions ne peut être rapportée.

Commentaire

On notera que la tribunal fait état de la nullité du procès verbal et ajoute que l'assemblée ne peut être regardée comme ayant été valablement tenue . La demande en nullité du procès verbal est elle concernée par le délai de l'art. 42 ?



920

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (PRÉSIDENT)
VALIDITÉ (OUI)
DÉCISIONS INCONTESTABLES



Décision TGI PARIS 8 22/10/1980

Parties SDC BD RASPAIL / MALLARD
Publication RL 81 327 D 81 IR 400 NOTE GIVERDON
JCP 81 G IV 375

que le procès verbal ... comporte, quant à la composition de l'assemblée, des énonciations qui concordent avec celles de la feuille de présence; qu'il est donc légalement réputé prouver l'authenticité des décisions qu'il relate, alors même qu'il n'aurait pas été signé par le Président [...], que cette formalité n'est pas substantielle

Commentaire

Décision d'espèce, malgré de contestables affirmations de principe. Le président avait quitté l'assemblée avant la fin. Son refus de signature portait sur un point de détail et l'énoncé des décisions prises et des votes enregistrés n'était pas contestable. Le procès verbal peut alors conserver sa valeur si le contenu en est prouvé indubitablement.



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (PRÉSIDENT)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 13/05/1980

Parties /
Publication DS 80 IR 95

Commentaire



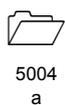
PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (PRÉSIDENT)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA ORLEANS 11/03/1969

Parties /
Publication AJPI 70 446 NOTE BOUYEURE

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (PRÉSIDENT)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 11/02/1994
antérieure TGI PARIS 8 30/06/1992

Parties SDC 15 RUE DELHOMME / RIAHLI
Publication ADM JUIN 94 55

Commentaire

Il existe des décisions en sens contraire. Cette solution doit être admise car la signature du président peut, seule, conférer une germe de valeur au procès verbal. Il s'agit bien entendu de la signature de l'original. La copie diffusée ou notifiée peut être dépourvue de signature. Il est toutefois préférable de diffuser une photocopie comportant la ou les signatures des membres du bureau et du secrétaire.



2614

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (SECRÉTAIRE)
SIGNATURE DU PRÉSIDENT * SUFFISANCE



Décision

CASS CIV 3

16/11/1976

Parties

ALLONCLE / BENDAHMANE

Publication

GP 77 1 SOMM 93

D 77 SOMM 153

Commentaire

Appréciation peut être légère. Il arrive que le syndic, secrétaire de séance soit en désaccord formel avec les mentions du procès verbal et refuse en conséquence de s'associer à une rédaction qu'il estime, souvent à juste titre, vicieuse. Il est donc nécessaire de rechercher s'il s'agit d'une erreur ou d'un refus intentionnel.



5160
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉFAUT DE SIGNATURE (SECRÉTAIRE)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 14/10/1994

Parties SDC 148 RUE FBG ST DENIS / ZIMMERMANN
Publication RL 94 545
LOY COP AVRIL 95

Commentaire



2885

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DISPARITÉ DES EXEMPLAIRES
VALIDITÉ (NON)
NULLITÉ DE TOUS LES EXEMPLAIRES PAR EXTENSION



Décision	CASS CIV 3	04/07/1990
antérieure	CA PAU 1	19/05/1988

Parties	SDC SEC RESIDENCE MONTEMAR / GONCALVES
Publication	LOY COP OCT 90 IRC JANV 91 ADM MARS 91 NOTE GUILLOT RL 91 206

que la Cour d'Appel qui n'était pas tenue de procéder d'office ... unerecherche qui ne lui était pas demandée et qui, sans contradiction ETrépondant aux conclusions, en a déduit qu'il existait des exemplairesdifférents du procès verbal .. a pu en prononcer la nullité.

Commentaire

Incident plus fréquent qu'il ne pourrait paraitre, même en l'absence detoute fraude. Des confusions peuvent se produire entre les différentsprojets établis, qu'il convient de dater scrupuleusement pour déterminer l'exemplaire définitif. La décision elle même est -elle pour autant annulée ? (Cf Note Guillot Adm Jul 93 36 3)



2772

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ERREUR MATÉRIELLE (DÉCOMPTE DES VOIX)
RECTIFICATION POSSIBLE VALIDITÉ (OUI)



Décision

TGI PARIS 8 1

12/11/1980

Parties

SDC 15 RUE MARBEAU / LADOUX

Publication

GP 81 1 SOMM 151

D 81 IR 400 NOTE GIVERDON

RL 81 267

Commentaire

Il est inutile d'annuler une assemblée en raison d'une erreur matérielle qui peut être réparée sans contestation possible par l'examen de l'ensemble des documents de l'assemblée.



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉTABLISSEMENT PAR HUISSIER DE JUSTICE
VALIDITÉ



Décision CA PARIS 05/12/1984

Parties /
Publication D 85 IR 428 NOTE GIVERDON

Commentaire



1942

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉTABLISSEMENT SUR UNE FEUILLE VOLANTE
VALIDITÉ (OUI)

**Décision**

CASS CIV 3

06/02/1973

antérieure

CA AIX

18/05/1971

Parties

SDC RESIDENCE PONT DE BRUSC / LEROY

Publication

RL 73 283 NOTE VIATTE

GP 73 1 283 NOTE MORAND

qu'en statuant ainsi alors que l'art 17 du règlement de copropriété [prévoyant la tenue du registre des PV par le syndic] ne concerne que les devoirs du syn - dic dont les négligences ne peuvent rendre nulle une décision une dé cision régulièrement prise au regard des dispositions du règlement de copropriété qui con- cernent les assemblées générales,la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire



316

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
PRÉSUMPTION DE SINCÉRITÉ SAUF PREUVE CONTRAIRE



Décision TGI PARIS 04/02/1981

Parties SDC 139 RUE DE LONGCHAMP / VEYRE
Publication Inédit ADM JUIN 81 NOTE GUILLOT

Commentaire



560

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
PHOTOCOPIE NON SIGNÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

28/10/1985

Parties

SDC 47 RUE DE LOURMEL / DAVID

Publication

Inédit

GP 86 1 PAN 23

D 87 534 NOTE FENAU

Commentaire



969

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
INVRAISEMBLANCE D'UNE MENTION
NULLITÉ TOTALE PAR EXTENSION



Décision CA PARIS 16 24/04/1975
antérieure TGI 8 14/02/1974

Parties SDC 10 RUE LAUZIN / BARANGER
Publication RL 75 442 GP 75 2 650

considérant qu'on ne peut croire que dlle B.. ait sollicité des pour suites contre elle m[^]me ; que l'évidente fausseté de la seconde men- tion d'une prétendue unanimité enlève toute valeur ... la première ..*Le procès verbal comportait l'approbation des comptes et la résolutionde poursuivre en recouvrement B.,avec unanimité dans les deux cas.

Commentaire

Affirmation de principe bien audacieuse. Il n'est pas rare que des débiteurs contestataires manifestent leur accord pour une procédure de recouvrement à leur encontre, soit par bravade, soit parce qu'ils estiment pouvoirs profiter de cette occasion pour faire valoir leurs objections comme moyens de défense.



1803

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
PRÉSUMPTION DE SINCÉRITÉ SAUF PREUVE CONTRAIRE



Décision CA PARIS 23 B 29/09/1989

Parties SDC 33 RUE DE VAUGIRARD / LEGOFF

Publication LOY COP NOV 89

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
PRÉSUMPTION DE SINCÉRITÉ SAUF PREUVE CONTRAIRE



Décision TGI PARIS 20/01/1988

Parties /
Publication ANN LOY 88 1255

Commentaire



3389

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
ABSENCE DE RÉSERVES SUR LA RÉGULARITÉ * VALIDITÉ



Décision CA PARIS 23 B 18/01/1991

Parties SDC 200 AV DU MAINE / DROUIN

Publication LOY COP AVRIL 91 D 92 SOMM 138 NOTE LAFOND

Commentaire



5267
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
PRÉSOMPTION DE SINCÉRITÉ SAUF PREUVE CONTRAIRE



Décision CA PARIS 23 A 04/10/1994

Parties SDC 62 RUE TIQUETONNE / SCI S.K.K
Publication RDI 95 161

Commentaire

5921
aa

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
FORCE PROBANTE
PRÉSUMPTION DE SINCÉRITÉ SAUF PREUVE CONTRAIRE
ABSTENTION CONTESTÉE PREUVE CONTRAIRE NON RAPPORTÉE



Les mentions figurant au procès-verbal font foi jusqu'à preuve contraire. Celle ci ne peut résulter de correspondances antérieures manifestant l'opposition à la résolution soumise au vote

Décision CA PARIS 23 B 19/12/1997 Confirmation

Parties SDC 60 BD DE CLICHY / VOITURIEZ
Publication Loy Cop avril 1998 105

Commentaire

- > Le principe énoncé de la présomption de sincérité du procès verbal doit être reconnu. La pratique montre néanmoins qu'il ne correspond pas toujours à la réalité, en raison de la confusion fréquente des scrutins.
- > En second lieu, la preuve contraire en cette matière, est à ranger parmi les plus diaboliques. La proclamation claire des résultats des votes en cours d'assemblée est le seul remède à ce genre de difficulté. La pratique n'en est pas toujours facile pour les immeubles importants
- > En l'espèce le copropriétaire faisait valoir des correspondances antérieures manifestant son opposition à la résolution soumise au vote. Or c'est le propre du débat de provoquer des retournements de tendance en fonctions des avis exprimés C'est souvent un refus de participer au vote qui est traduit dans le procès verbal par la mention d'une abstention.



4297

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ
ACTION EN NULLITÉ
NÉCESSITE D'UN GRIEF (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/11/1976

Parties ALLONCLE / BENDAHDANE

Publication GP 77 1 SOMM 93 D 77 SOMM 153

Commentaire

Appréciation peut être légère. Il arrive que le syndic, secrétaire de séance soit en désaccord formel avec les mentions du procès verbal et refuse en conséquence de s'associer à une rédaction qu'il estime, souvent à juste titre vicieuse. Il est donc nécessaire de rechercher s'il s'agit d'une erreur ou d'un refus intentionnel.



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MENTION D'UN VOTE UNANIME INEXACTITUDE
ERREUR INOPÉRANTE RÉSULTAT DU VOTE INCHANGÉ



Décision CASS CIV 3 16/11/1976

Parties ALLONCLE / BENDAHMANE
Publication GP 77 1 SOMM 93

Commentaire



63

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
NOTIFICATION PAR ÉMARGEMENT
VALIDITÉ



Décision

CASS CIV 3

29/04/1980

Parties

SDC LA PALMERAIE / DAGRAS

Publication

Inédit

ADM JUIL 87 NOTE GUILLOT

RDI 87 286

Commentaire

Le texte et l'expérience incitent à opter pour la notification par lettre recommandée avec A.R .



260

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 ABSENCE
VALIDITÉ (NON) DÉLAI D'OPPOSITION NON COURU



Décision CASS CIV 3 28/10/1985

Parties SDC 9 RUE DE LA LOGE / GARRAUD

Publication

Inédit

RDI 1/87 92

AJPI 86 636 SOMM

GP 86 2 416 SOMM NOTE SOULEAU

Commentaire

A noter que le copropriétaire était présent à l'assemblée. Il a pris connaissance du procès verbal et a écrit une lettre de contestation au syndic. On doit approuver la solution car il appartient à celui qui notifie une décision opposable, quelle que soit sa nature, de faire connaître les délais et moyens de recours.



261
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 ABSENCE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

05/02/1974

Parties

SDC LE COIN JOLI / FORT

Publication

Inédit
RL 74 562 SOMM

D 74 381

Commentaire

Cette position paraît justifiée. Il appartient à celui qui veut se prévaloir d'une déchéance d'informer son partenaire de l'existence de cette déchéance. Si la demande en nullité est formée tardivement, il faut présumer que c'est par ignorance du délai, bien que ce ne soit pas toujours exact.



262

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 ABSENCE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 20/09/1979

Parties SDC 11 RUE JOUFFROY / POIRIER
Publication Inédit D 80 273 NOTE SOULEAU

Commentaire



305

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 ABSENCE
VALIDITÉ (NON)



Décision	CA NANCY 1	12/03/1981
antérieure	TGI NANCY	23/01/1981

Parties	SDC IMMEUBLE KENNEDY / GEST	
Publication	Inédit	RL 81 496
	D 82 IR 88	

Commentaire



424

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
LETTRE RECOMMANDÉE SIMPLE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA MONTPELLIER 02/07/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
REMISE AU FILS DU COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ



Décision TGI MARSEILLE 3 16/12/1986

Parties SDC LES COMTES NORD / TOMI
Publication ANN LOY 88 783

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
EXCEPTION DE NULLITÉ SOULEVÉE EN APPEL
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/02/1987

Parties /
Publication ANN LOY 88 783

Commentaire



945

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
PLI RECOMMANDE NON RÉCLAMÉ
RÉITÉRATION PAR HUISSIER NÉCESSAIRE



Décision	CA VERSAILLES 1	12/07/1982
antérieure	TGI NANTERRE	02/02/1981
postérieure	CASS CIV 3	10/05/1984
Parties	SDC 57 RUE DE SEVRES / FROMENTEAU	
Publication	RL 83 332	IRC 1982 230

Commentaire



1247

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
COMMUNICATION DE PIÈCES ENTRE AVOCATS
ASSIMILATION (NON)



Décision CA PARIS 23 B 15/03/1989

Parties SDC 9 BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER
Publication LOY COP MAI 89
RDI 89 499

La communication du procès verbal au cours d'une instance judiciaire peut tenir lieu de notification du procès verbal. Comparer pour un notification de vente avec fiche 1751.

Commentaire

Voir pour la notification d'une mutation par communication de pièces Cass Civ 3 23/01/79 (1751) et CA Paris 26/01/79 (1752). Ces décisions qui ont validés les notifications sont extrêmement critiquables.



1290

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 * ABSENCE
VALIDITÉ (OUI) * DÉFAUT DE GRIEF



Décision TGI NICE 17/10/1977

Parties SANTUCCI / ZIZOUNE

Publication RL 78 327

D 78 IR 431 NOTE GIVERDON

que cette disposition ne concerne que la notification des décisions prises,non la manière dont elles ont été prises et constatées,et n'a d'autre but que de sauvegarder le droit de recours institué par l' art L 42 [...];que l'irrégularité commise est sans conséquence dès lors que la recevabilité du recours n'est pas discutée .

Commentaire

Le défaut de mention de l'art 42 ne vicie pas l'assemblée et ses décisions mais la notification. Le délai de contestation de deux mois n'est donc pas ouvert par la notification irrégulière. Si la recevabilité de la contestation effectivement engagée n'est pas en cause,l'irrégularité de la notification est donc sans importance.



1555

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 * ABSENCE
DÉFAUT DE GRIEF VALIDITÉ



Décision	CA LYON	30/10/1971
antérieure	TGI LYON	13/03/1970

Parties	SDC RUE CLOS VERGER / FICHOT	
Publication	RL 72 341 NOTE VIATTE	GP 72 1 335

mais attendu que ces différentes formalités n'ont pas un caractère substantiel et que la nullité de la notification qui pourrait tenir ... leur omission tombe devant la démonstration que celui qui entend s'en prévaloir n'en a subi aucun grief .

Commentaire

La CA relève que les appelants avaient contesté par lettre la décisionnaires et annoncé qu'ils allaient engager une procédure. Elle en déduit bien audacieusement qu'ils connaissaient les termes de l'art 42 et la rigueur du délai ! Qu'ils aient assigné après expiration de ce délai démontrait bien évidemment le contraire.



2089

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
DÉLAI DE NOTIFICATION NON RESPECTÉ
ABSENCE DE SANCTION VALIDITÉ DES RÉSOLUTIONS (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 10/11/1989

Parties SDC RESIDENCE LE PARC DES CASCADES / SARRAZIN

Publication LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire

Solution incontestable. Il n'en est pas moins regrettable d'insérer des règles dans le statut si elles ne sont pas sanctionnées. Le retard de diffusion n'est d'ailleurs pas toujours imputable au syndic mais peut être du à des difficultés de mise au point du procès verbal par le bureau de l'assemblée.

2234
aa**PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)**
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
DÉFAUT
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (OUI)

Le défaut de notification des décisions aux opposants et défaillants n'affecte pas la validité de ces décisions.

Décision CASS CIV 3 07/02/1990
antérieure T I PANTIN 13/05/1987**Parties** CT HOCHÉ IMMOBILIER / MARABUTO
Publication RL 90 280 LOY COP AVRIL 90 191
ADM NOV 90 SOMM NOTE GUILLOT

que l'absence de notification aux copropriétaires opposants ou défaillants des décisions de l'assemblée générale n'entraînant pas la nullité desdites délibérations ...

Commentaire



2236

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
DÉFAUT
DÉCISION IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE



Décision	CASS CIV 3	29/04/1987
antérieure	CA AIX	04/07/1985

Parties	SDC RESIDENCE LES TROIS ILES / COUDERT	
Publication	RL 88 231	ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT
	AJPI 87 749 NOTE TALON	GP 87 2 SOMM 170

La notification du procès verbal est sans interet pour l'exécution dès lors que les copropriétaires ont eu connaissance des décisions.

Commentaire



2579

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 * ABSENCE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA AIX 21/10/1975

Parties SDC RESIDENCE LE ST JACQUES / CUMERO
Publication AJPI 76 798 NOTE BOUYEURE

que la notification de la décision prise par l'assemblée ... ne comportant pas cette reproduction [de l'art L 42]
n'a pu faire courir le délai de deux mois .

Commentaire

Il est conforme aux principes généraux du droit qu'une notification faisant courir un délai de contestation sanctionné par une déchéance du droit de contester mentionne les modalités de contestation, spécialement le délai.



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL



Décision TGI PARIS 10/03/1980

Parties /
Publication D 80 IR 401 NOTE GIVERDON

Commentaire



3041

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
NOTIFICATION D'UNE COPIE NON SIGNÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 8 A

23/10/1990

Parties SDC 41 RUE BEZOUT / HARRIS

Publication LOY COP DEC 90

Commentaire



3085

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
PREUVE DE LA NOTIFICATION PAR LRAR
DÉFAUT DÉLAI NON COURU



Décision	CA PARIS 23 B	20/05/1987
antérieure	TGI BOBIGNY 5	26/06/1985

Parties	SDC 74 BD JEAN JAURES / ABITBOL
Publication	D 87 IR 148

Commentaire



3390
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 * ANCIENNE RÉDACTION
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 21/01/1991

Parties SDC 39 RUE DU DOCTEUR BLANCHE / AVALLE
Publication LOY COP AVRIL 91
IRC 92 330 NOTE LAFOND

Le texte de l'art L 42 doit être reproduit dans sa totalité et donc dans sa teneur actuelle, l'art 18 du décret du 17 Mars 1967 (dont les dispositions sont impératives) ne prévoyant pas qu'il puisse être amputé.

Commentaire

Sanction méritée, mais sans commune mesure avec l'intérêt commun. Laisser planer pendant des années un risque de contestation alors que la partie manquante du texte n'affecte pas l'exercice du droit de contestation est une absurdité.



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
NOTIFICATION PAR ÉMARGEMENT
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 10/03/1977

Parties /
Publication D 78 IR 124 NOTE BRANE

Commentaire



4285

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
REMISE A L'ÉPOUSE DU COPROPRIÉTAIRE
VALIDITÉ (OUI) PERSONNE HABILITÉE (OUI)

**Décision**

CASS CIV 3

02/12/1992

Parties SDC RESIDENCE LE PLAIN VALLON / ALLARD LATOUR
Publication IRC 93 45 NOTE CAPOULADE RDI 93 131

que la Cour d'appel, n'a pas violé les textes visés au moyen en relevant que la lettre recommandée avec accusé de réception, présentée au domicile de M. ALLARD le 16 Juillet 1987 avait été régulièrement reçue par une personne habilitée ... cet effet et que l'accusé de réception avait été re-tourné signé au syndic le lendemain.

Commentaire

Rappelons ici que le soin apporté à la tenue et à la surveillance des fichiers de copropriétaires demeure très insuffisant. Ce travail n'est pas facilité par le laxisme de certains copropriétaires ou professionnels correspondants.



4286
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
NOTIFICATION PAR ÉMARGEMENT
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

12/04/1972

Parties /

Publication Inédit

Commentaire

Il est parfaitement exact que le texte de l'art D 63-2 limite aux notifications de convocations et d'avis de procédure la possibilité de notifier par simple émargement. Pour les convocations, cette méthode doit être formellement prohibée dans la pratique, en raison des risques de contestation qui ne peuvent être couverts par le Code des Postes.



4826

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 ANCIENNE RÉDACTION
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

01/06/1993

Parties

SDC 57 AV GEORGES MANDEL / CHAMBAUDOIN

Publication

RDI 93 543

LOY COP NOV 93

Commentaire



4827

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 ABSENCE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

28/05/1993

Parties

SDC 2 RUE DES POISSONNIERS / GAD

Publication

ADM FEV 94 65

LOY COP NOV 93

Commentaire

Solution évidente. Mais c'est à tort qu'il est précisé que le délai de contestation est porté à 10 ans. La tardiveté de la notification n'est pas sanctionnée. Il est donc possible de régulariser la notification a posteriori.



4959

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
PRÉSUMPTION DE REMISE A PERSONNE QUALIFIÉE
CODE DES POSTES ET TELECOM. APPLICATION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	25/01/1994
antérieure	CA PARIS 23	31/01/1992

Parties	SDC RESIDENCE LES BELLEVUES / SA SUPERMEUBLEMENT
Publication	LOY COP AVR 94 RDI 94 299

Aucune disposition législative ou réglementaire n'exige que la notification de la décision de l'AG [...] soit faite ... la personne m[^]me du copropriétaire opposant ou défaillant et cette notification par lettre recommandée, avec demande d'avis de réception, obéit aux règles édictées par le Code des Postes et Télécommunications.

Commentaire

Cette décision justifiée démontre la supériorité de cette méthode de notification sur la remise par émargement qui laisse au syndic la charge de prouver la régularité de la notification.



5009
a

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 REPRODUCTION TRONQUÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 14/02/1994
antérieure TGI BOBIGNY 5 02/12/1992

Parties SDC 10 RUE D'ESTIENNE D'ORVES / BOKOBZA
Publication ADM JUIN 94 57
LOY COP AOUT 94 ADM NOV 95 SOMM NOTE BOUYEUR

Commentaire



5269
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 ANCIENNE RÉDACTION
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 25/11/1994

Parties SDC 21 RUE MASSENET / SCI PRAT RONGIER
Publication RDI 95 162

Commentaire



5369
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 * ANCIENNE RÉDACTION
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

24/01/1995

Parties

SDC 15 RUE GIT LE COEUR / SERVANT

Publication

ADM NOV 95 SOMM

Commentaire



5716

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
DÉFAUT VALIDITÉ DE LA DÉCISION (OUI)
CONTESTATION POSSIBLE PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	20/05/1987
antérieure	TGI BOBIGNY 5	26/06/1985

Parties	SDC 74 BD JEAN JAURES / ABITBOL
Publication	D 87 IR 148

Commentaire



5784
a

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 REPRODUCTION TRONQUÉE
VALIDITÉ (NON)



La notification du procès verbal aux opposants et défaillants doit comporter la reproduction intégrale de l'alinéa 2 de l'article L 42. A défaut sa nullité doit être constatée. Le délai de contestation n'a pas couru.

Décision CA PARIS 23 A 22/10/1997 Confirmation

Parties SDC RÉSIDENCE AMADEUS / KERN

Publication LOY COP janv. 1997 18

Commentaire



6127
aaa

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
MENTION DE L'ART 42 REPRODUCTION TRONQUÉE
VALIDITÉ (OUI) SUFFISANCE DE L'INFORMATION RELATIVE AU RECOURS (OUI)



La reproduction incomplète mais suffisante de l'art. L 42 al. 2 n'affecte pas la validité de la notification du procès verbal, faut de grief pour le demandeur, suffisamment informé du recours possible.

Décision CASS CIV 3 31/05/2000 Rejet
antérieure CA LYON 13/05/1998



Parties SDC PARC DE LA GRAVIERE / CAMILLA

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Camilla, propriétaire de lots dans un groupe d'immeubles en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires et la société Régie Coupat, syndic, en annulation de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 février 1994 et en désignation d'un administrateur provisoire au motif que la société Régie Coupat ne pouvait plus se prévaloir de la qualité de syndic ;

Attendu que M. Camilla fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevable son action à l'encontre de la décision de l'assemblée générale, alors, selon le moyen, "que la notification d'une décision d'assemblée générale ne fait courir le délai de recours de deux mois qu'à condition qu'elle comporte la reproduction intégrale du texte de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ; que l'arrêt, qui se contente d'affirmer qu'un simple rappel imprécis et partiel des dispositions de la loi précitée suffit à la licéité de la notification, a violé les articles 640 du nouveau Code de procédure civile, 42 de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967" ;

Mais attendu qu'ayant constaté que le procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 février 1994, notifié à M. Camilla se terminait par la citation du texte de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 précisant l'existence d'un délai de recours de deux mois à compter de cette notification, et relevé que M. Camilla était ainsi parfaitement informé, qu'ayant signé l'avis de réception le 6 avril 1994, il disposait de deux mois jusqu'au 6 juin 1994 pour contester les décisions prises par cette assemblée générale, la cour d'appel, qui a retenu que l'absence de la fin de la phrase de l'alinéa 2, de l'article 42, selon laquelle le syndic devait notifier le procès-verbal dans les deux mois de la tenue de l'assemblée générale ne pouvait avoir aucune conséquence pour le copropriétaire dès lors que la notification était bien effectuée dans le délai imparti au syndic, en a exactement déduit que la notification du procès-verbal de l'assemblée générale était régulière ; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire



3937

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NOTIFICATION DU PROCÈS VERBAL
REMISE CONTRE EMARGEMENT VALIDITÉ (OUI)
AUTHENTICITÉ DOUTEUSE DE L'ÉMARGEMENT VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	07/11/1990
antérieure	TGI CRETEIL 5	28/12/1988

Parties SDC 41 AV D'ALFORTVILLE / GALLAND

Publication D 92 SOMM 139 NOTE LAFOND

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DES MODALITÉS DE CONSTITUTION DU BUREAU
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 02/06/1986

Parties SDC 125 AV DE VERSAILLES / TEMBLAIRE
Publication AJPI 86 633 D 86 IR 297

Commentaire



5161
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DES MODALITÉS DE CONSTITUTION DU BUREAU
VALIDITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS 8 3

20/09/1994

Parties

SDC 6 RUE DES ROSIERS / ZMUCKIN

Publication

RL 94 546 SOMM

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 21/11/1980

Parties /

Publication Inédit

D 81 IR 400 NOTE GIVERDON

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 30/11/1983

Parties /

Publication

RDI 84 95

D 84 IR 408 NOTE GIVERDON
ANN LOY 85 812

Commentaire



1443

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

09/07/1985

Parties SDC 39 RUE DU DOCTEUR BLANCHE / AVALLE

Publication Inédit

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 07/05/1984

Parties /

Publication

IRC 84 279

D 84 IR 408

RL 85 38

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 28/01/1982

Parties /

Publication

D 82 IR 441 NOTE GIVERDON

Commentaire



2916

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 28/11/1989

Parties SDC 129 AV DU ROULE / FLAYEUX

Publication RDI JUIL 90 414

Il était mentionné que la décision avait été prise ... la majorité "."

Commentaire

La solution est évidente. Il convient d'apporter à la tenue de l'assemblée et à l'établissement du procès verbal un minimum de soin.



2917

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

13/06/1990

Parties SDC 17 AV DE LA BOURDONNAIS / CASTENOT

Publication LOY COP AOUT 90

La résolution portait sur la nomination du syndic. Un rectificatif dif-fusé deux ans après faisait état d'une omission par erreur matérielle.

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 07/10/1987

Parties /

Publication RDI 88 141 D 87 IR 220

Commentaire



3289

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON) NÉCESSITÉ D'UN GRIEF (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

10/07/1990

Parties SDC 39 RUE DU DOCTEUR BLANCHE / AVALLE

Publication RDI 90 531

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON) NÉCESSITÉ D'UN GRIEF (NON)



Décision CASS CIV 3 04/02/1987

Parties /
Publication D 88 140 NOTE ATIAS

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 15/11/1990
antérieure TGI NANTERRE 1 B 21/04/1989

Parties SDC 104 RUE DU MENIL / ASNIERES
Publication ADM MARS 91 64

La décision concernant la désignation du président de l'assemblée, ilconvient finalement d'annuler finalement l'ensemble de l'assemblée.

Commentaire

C'est effectivement la décision qui devait être annulée,mais l'annulation de la décision entraînait un vice général de la procédure de te-nue de l'assemblée et,finalement l'annulation de l'assemblée elle même



3388

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

21/01/1991

Parties

SDC 39 RUE DU DOCTEUR BLANCHE / AVALLE

Publication

LOY COP AVRIL 91

Commentaire

Voir la décision, entre les mêmes parties du 09/07/85 (1472).



3651

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
RECONSTITUTION A PARTIR DE LA FEUILLE DE PRÉSENCE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 21/03/1991
antérieure TGI NANTERRE 1 B 30/03/1990

Parties SDC RESIDENCE CHARCOT / IRIART
Publication ADM JUIL 91 SOMM 47 RL 91 506 SOMM

Commentaire



4181

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)
IMPOSSIBILITÉ DE CONTRÔLER LA MAJORITÉ RECUEILLIE



Décision

CA PARIS 23 A

25/02/1992

Parties SDC 168 BD DIDEROT / CANO

Publication

LOY COP MAI 92

Commentaire

Solution classique et justifiée.



4259

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)
MENTION DES SEULS VOTES FAVORABLES INSUFFISANTE



Décision

CA PARIS 23 11/09/1992

antérieure

TGI PARIS 8 07/02/1990

Parties

SDC 49 RUE CAMBRONNE / CHARLES

Publication

ADM JANV 93

LOY COP DEC 92

RDI 93 130

Commentaire

Décision à méditer par certains syndics.



4265
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS

11/06/1990

Parties /

Publication

RDI 90 414

Commentaire



4266

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS

07/04/1977

Parties /

Publication

D 78 IR 124

Commentaire



4671
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
PRÉSIDENTE ET CONSTITUTION DU BUREAU
VALIDITÉ (NON) ABSENCE DE GRIEF INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	16/06/1993
antérieure	CA PARIS	11/07/1991

Parties	SDC 82 RUE CHARDON LAGACHE	/	MARIAIS
Publication	IRC 93 339 NOTE CAPOULADE		LOY COP OCT 93
	RDI 93 421		AJPI 94 292 NOTE GELINET

qu'en statuant ainsi, tout en constatant l'absence dans le procès ver-bal de la mention des conditions de vote sur la présidence et la composition du bureau de l'assemblée, la Cour d'Appel, indépendamment de l'existence d'un grief, a violé les textes susvisés [art L 24 ; art D 15art D 17]

Commentaire

La solution est évidente et de telles obligations ne sont pas diffici-les à respecter. La nomination du pprésident et des membres du bureauest une décision comme une autre (Cf note Lafond in Administrer).



4672

**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)
VOTE SUR CONSTITUTION DU BUREAU * APPLICATION (OUI



Décision

antérieure

CASS CIV 3

16/06/1993

CA PARIS

11/07/1991

Parties

SDC 82 RUE CHARDON LAGACHE / MARIAIS

Publication

LOY COP OCT 93

Commentaire



5360

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	22/03/1995
antérieure	CA PARIS	18/11/1992

Parties	SDC RESIDENCE GRANDE ROMAINE / BERTOLUS
Publication	RL 95 416 NOTE GELINET

qu'en statuant ainsi alors que le procès verbal mentionne seulement que la constitution du bureau a été opérée après approbation des participants, sans fournir d'indications sur les conditions de ce vote et sur ses résultats, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

En l'espèce, c'est la totalité de l'assemblée qui est viciée par l'annulation de la décision constituant le bureau.



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES



Décision CA PARIS 19 B 11/12/1997

Parties SDC 6 RUE D'ARTOIS / FOURCAULT
Publication Loy cop juil 1998 194

Commentaire



927

*

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
OMISSION DU DÉTAIL DES VOTES (DÉCISION NÉGATIVE)
VALIDITÉ (OUI)
PREUVE POSSIBLE PAR AUTRES MOYENS



Décision CA LYON 1 13/07/1983

Parties SDC RESIDENCE ILOT BURIE / DAMARIN
Publication RL 84 313 GP 84 1 SOMM 31

L'AG avait rejeté une demande de M. DAMARIN, celui ci ayant seul voté pour, et l'ayant reconnu par lettre. La Cour estime que dès lors, l'irrégularité formelle du procès verbal n'est pas de nature ... entrainer la nullité de la décision .

Commentaire

5484

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PHOTOCOPIE PRODUCTION DE L'ORIGINAL IMPOSSIBLE
VALEUR PROBANTE ATTESTATION DE COPROPRIÉTAIRES
COMMENCEMENT DE PREUVE (OUI) SUFFISANCE (NON)



Décision CASS CIV 3 28/06/1995
antérieure CA VERSAILLES 02/12/1992

Parties SDC RESIDENCE LA VILLE AU BOIS / CIE SIS ASSURANCES
Publication LOY COP NOV 95
RDI 95 784

Commentaire

Par suite de la mise en liquidation d'un précédent syndic, les archi-ves du syndicat ont disparu. La photocopie produite, et accompagnée denombreuses attestations, ne comportait aucune signature.



4871
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PRÉSIDENT
DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT MENTION OMISE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

05/12/1993

Parties

SDC 50 RUE GAMBETTA / CHAUMEAU

Publication

LOY COP FEV 94

Commentaire



5306
**

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PRÉSIDENT
DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT MENTION OMISE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 10/03/1995

Parties SDC 19 RUE BLONDEL / LUGASSY
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire



PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RECTIFICATION PAR LE SEUL SYNDIC (NON)
AUTHENTIFICATION NÉCESSAIRE PAR LE PRÉSIDENT



Décision TGI PARIS 8 05/05/1977

Parties SDC PLACE DU GENERAL BEURET / VAUDOYER
Publication RL 78 111 GP 78 1 22 NOTE MORAND

Commentaire



6158
aaa

PROCÈS VERBAL (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
RÉSULTATS D'UN VOTE
INDICATIONS FIGURANT SUR LA FEUILLE DE PRÉSENCE
EXPLOITATION POSSIBLE (OUI)



En présence d'un procès verbal imprécis, il est possible pour a vérifier le résultat d'un vote, de recourir aux indications figurant sur la feuille de présence.

Décision CA LYON 6 13/06/2001

Parties PEYRE / MANCINI

Publication LOY COP février 2002 44 / 51

Commentaire



545

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)



Décision

CASS CIV 3

02/07/1986

Parties SDC 13 RUE DE TOLBIAC / DYRBA

Publication Inédit

Commentaire



5410
aaa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRÔLE DE VALIDITÉ
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU BUREAU DE L'ASSEMBLÉE
CONSTITUTION NÉCESSAIRE AVANT VÉRIFICATION



Décision CA AIX 30/03/1995

Parties SDC RESIDENCE BEL HORIZON II / APERS
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

Le bureau peut donc être constitué par le vote de personnes dont la légalité de la présence n'a pas été vérifiée !



4925

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉPOUX
MANDAT APPARENT DE L'ÉPOUSE SEULE PRÉSENTE
OPPOSABILITÉ AU MARI



Décision	CA PARIS 19 B	14/05/1993
antérieure	TGI PARIS 8 2	14/11/1990

Parties	SDC 1/3 RUE ST CLAUDE / PERNOT DU BREUIL
Publication	ADM FEV 94 66

Commentaire



5026

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES (RÉGIME COMMUNAUTAIRE)
MARI REPRÉSENTANT LA COMMUNAUTÉ
ÉPOUSE DÉTENTRICE DE PROCURATIONS DE VOTE (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/07/1994
antérieure CA VERSAILLES 16/01/1992

Parties SDC SEC RESIDENCE DE PASSY / MARCHESSEAU
Publication ADM NOV 94 NOTE CAPOULADE LOY COP DEC 94
RDI 94 697

Commentaire

Pour une indivision, quelle que soit sa nature, une seule personne physique peut exercer le droit de vote. Si le mari exerce le droit de vote, l'épouse est dessaisie des voix dont elle est titulaire. Elle peut dès lors recevoir des procurations de vote d'autres copropriétaires et il n'y a pas lieu de cumuler les deux catégories de voix.



5882

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES (RÉGIME COMMUNAUTAIRE)



Décision

CASS CIV 3

11/03/1998

Parties SDC RESIDENCE DU BEL EBAT / LABY

Publication Loy cop mai 1998

Commentaire



4269

**

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ÉPOUX SÉPARÉS DE BIENS
MANDAT APPARENT DE L'ÉPOUSE SEULE PRÉSENTE (OUI)
OPPOSABILITÉ AU MARI (OUI) ART 815 ET 1540 (NON)



Décision CA PARIS 23 B 11/09/1992
antérieure TGI PARIS 8 20/02/1990

Parties SDC 2 RUE TIMONIER / ANTONY
Publication ADM JANV 93
ADM AOÛT 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

La solution peut faciliter le travail du syndic et du bureau mais n'est pas moins dangereuse alors surtout que la Cour admet l'inopposabilité au syndicat d'un éventuel dépassement de pouvoir.



889

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INCAPACITÉ DU MANDATAIRE (ANCIEN SYNDIC)
APPROBATION DE SES COMPTES INCAPACITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 11/03/1987
antérieure CA GRENOBLE 25/06/1985

Parties SCI VAL GARDENA / STE SOGEPUY
Publication RL 87 449 GP 87 2 PAN 152
D 87 IR 67

qu'en statuant ainsi alors que l'interdiction faite au syndic et ... ses préposés de recevoir mandat de représenter un copropriétaire s'applique ... toute décision relative ... la gestion de ce syndic, même après la cessation de ses fonctions, la Cour a violé..

Commentaire

Cette décision doit être approuvée, l'ancien syndic ne pouvant être admis à voter l'approbation de ses propres comptes.



1071

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INCAPACITÉ DU MANDATAIRE (CLAUSE RC VALABLE)
DÉCISION ADOPTÉE AVEC SON CONCOURS
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

11/02/1975

Parties

SDC PALAIS MARIE GABRIELLE / STE MARIE GABRIELLE

Publication

RL 75 303

ADM JUIL 75

AJPI 76 219

JCP 75 II 18013 NOTE GUILLOT

la Cour d'appel énonce que la violation de cette disposition qu'elle a, ... bon droit, déclaré valable, n'a pour conséquence de rendre nulle la délibération ... laquelle le mandataire irrégulier a participé qu'... condition que son vote ait eu une influence sur le sens de la résolution prise; qu'en statuant ainsi les juges du second degré ont violé ...

Commentaire

Solution logique si l'on admet que la décision collective n'est pas une simple addition de vote mais la résultante d'un concours d'opinions après débat contradictoire. Ce débat est vicié lorsqu'un tiers non qualifié y participe.



1918

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INCAPACITÉ DU MANDATAIRE (CLAUSE RC VALABLE)
DÉCISION ADOPTÉE AVEC SON CONCOURS
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	05/07/1989
antérieure	CA PARIS	16/06/1987

Parties	SDC 101 BD DE GRENELLE / DRAKIDES
Publication	IRC NOV 89 365

l'arr[^]t retenant que le mandataire de M. M n'étant pas elle m[^]me co- propriétaire,avait participé aux délibérations sans l'accord exprès de l'assemblée,a prononcé ... bon droit,la nullité des résolutions

Commentaire



2055

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INCAPACITÉ DU MANDATAIRE (PRÉPOSE DU SYNDIC)
DÉCISION ADOPTÉE AVEC SON CONCOURS
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 7 B

07/12/1989

Parties SCI PARIS ETOILE / GIMENEZ

Publication LOY COP MARS 90

Commentaire

C'est en réalité l'assemblée elle même qui doit être annulée,sa composition étant viciée.

5127
aaa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INDIVISION ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES
MARI REPRÉSENTANT LA COMMUNAUTÉ
ÉPOUSE DÉTENTRICE DE PROCURATIONS DE VOTE (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/07/1994
antérieure CA VERSAILLES 16/01/1992

Parties SDC SEC RESIDENCE DE PASSY / MARCHESSEAU
Publication ADM NOV 94 NOTE CAPOULADE LOY COP DEC 94

Commentaire

Pour une indivision, quelle que soit sa nature, une seule personne physique peut exercer le droit de vote. Si le mari exerce le droit de vote, l'épouse est dessaisie des voix dont elle est titulaire. Elle peut dès lors recevoir des procurations de vote d'autres copropriétaires et il n'y a pas lieu de cumuler les deux catégories de voix.



4260

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INSTRUCTIONS DE VOTE
OPPOSITION A UNE DÉCISION NON RESPECTÉE
ACTION EN NULLITÉ DE DÉCISION RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 25/09/1992

Parties SDC 25 RUE DES VINAIGRIERS / GUERY
Publication LOY COP DEC 92

Commentaire

La pratique des instructions de vote se généralise heureusement et permet de lutter contre l'absentéisme. La décision est parfaitement justifiée et l'on attend une décision sur la responsabilité d'un mandataire négligent !



6178
aaa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (OUI)



La participation à l'assemblée d'un mandataire irrégulièrement désigné impose son annulation. C'est au syndic seul qu'il appartient de contrôler la régularité des procurations de vote et des émargements.

Décision CA PARIS 19 B 22/11/2001 Infirimation

Parties SDC 1 VILLA FREDERIC-MISTRAL / SACUTO

Publication LOY COP avril 2002 98

Commentaire

- > Il n'est pas douteux que la participation à l'assemblée d'un mandataire sans qualité est un vice justifiant l'annulation sans que le seul retranchement des votes qu'il a émis puisse y remédier.
- > L'affirmation de la responsabilité du seul syndic dans une telle hypothèse est plus contestable.
- > Le statut ne précise pas les modalités de la phase initiale de l'assemblée et il arrive que le syndic soit exclu des opérations de contrôle des procurations et d'émargement de la feuille de présence. Il en est ainsi lorsque le renouvellement de son mandat est contesté par le conseil syndical qui s'arroge alors l'exclusivité de ces opérations.
- > S'il est vrai, comme l'affirma la Cour, que le président "n'est pas un spécialiste du droit de la copropriété", il faudrait que le législateur donne au syndic, professionnel réputé spécialiste de ce droit, le pouvoir explicite de contrôler la phase préliminaire et de présenter ses observations et suggestions au président et au bureau.
- > Il est encore vrai que ce contrôle, lorsqu'il est effectué réellement par le syndic, est souvent trop léger. Lors de la précédente assemblée, le frère non-copropriétaire d'une copropriétaire, détenant sa procuration, avait été désigné comme membre du conseil syndical ! La Cour en déduit que c'est la mandante qui a ainsi été désignée. Or la mandante pouvait être désignée nommément bien que physiquement absente.



5020
aa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
IRRÉGULARITÉ OU INEXISTENCE
RETRANCHEMENT DES VOTES IRRÉGULIERS (NON)
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 03/06/1994

Parties SDC 4 RUE ALASSEUR / ASTRUC
Publication ADM AOUT 94 NOTE BOUYEURE RL 94 450 SOMM

Commentaire

C'est une évidence que le syndicat doit justifier de l'existence des procurations de vote établies au profit des mandataires ayant émargé la feuille de présence. A défaut c'est l'assemblée elle même qui doit être annulée. Rappelons que ces documents doivent être archivés et conservés.



5365

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT APPARENT
INEXISTENCE
PROCURATION DE VOTE ÉCRITE NÉCESSAIRE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA RIOM

19/07/1995

22/06/1993

Parties

SDC CENTRE COMM DES VERGNES / SCI AUMEDIA

Publication

RDI 95 787

BULL CNAB IDF OCT 95

Commentaire



1079

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT IMPÉRATIF
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA AIX

31/01/1984

Parties

/

Publication

BULL AIX 84/1 19

Commentaire



5051
aa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT IMPÉRATIF
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	14/01/1994	Infirmation
antérieure	TGI BOBIGNY	21/04/1992	

Parties	SDC RESIDENCE LA FORESTIERE / TOUSSAINT
Publication	ADM JUIN 94 58 LOY COP JUIL 94

Commentaire

Il convient de prendre en compte les instructions de vote figurant sur une procuration de vote, en l'espece de voter pour la nomination comme syndic du cabinet X..



5966
aa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDAT TACITE
INDIVISAIRE ART 815-3 C. CIV APPLICATION (OUI)
INDIVISAIRE AYANT PRIS EN MAIN LA GESTION AU SU DES AUTRES



L'indivisaire ayant pris en main la gestion d'un lot indivis a la faculté, en vertu de l'art. 815-3 C. civ de représenter l'indivision à l'assemblée générale et d'exercer l'action en nullité de celle-ci.

Décision	CASS CIV 3	11/10/2000	Cassation
antérieure	CA PARIS 23	05/11/1998	

Parties SDC 22 RUE BOUSSINGAULT / LEMOINE

Publication Loy cop janvier 2001 14

Commentaire

> On notera que la décision est prise au visa de l'article 815-3 alinéa 2 du Code civil. Il ne s'agit pas ici des modalités de délivrance de la convocation et des conditions de représentation des indivis à l'assemblée. En l'absence de précisions ou formalités complémentaires, la mission du mandataire commun est limitée à celle définie par le statut. En l'espèce il n'est pas fait allusion, ne serait-ce que par simple évocation à l'existence d'un tel mandataire. Par ailleurs, comment le syndicat peut-il apprécier, au moment même de l'assemblée, la réalité de la situation de l'indivision et la possibilité d'application de l'article 815-3 ?

> On peut comparer cette décision à celle rendue par CA Paris 23 B le 25/05/2000. En ce cas, après avoir rappelé que le syndic, à défaut de mandataire commun doit convoquer tous les indivisaires (ce qui n'est pas vraiment exact), précise qu'il n'en résulte pas pour chaque indivisaire la possibilité de contester l'assemblée ou une décision. Cette faculté est réservée à celui des indivisaires qui a géré pour le compte des autres.



3169

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDATAIRE DÉTENANT PLUS DE TROIS POUVOIRS
RÉDUCTION DU NOMBRE DES MANDATS



Décision

CA PARIS 7

20/12/1971

Parties SDC 15 BD DE LA REINE / SORBON

Publication Inédit

La validité des décisions n'est pas affecté par la détention d'un nombre de mandats supérieur ... trois si, après réduction ... ce nombre, la décision reste prise ... la majorité nécessaire.

Commentaire

Dans cette hypothèse le débat préalable au vote n'est pas vicié par la présence d'un étranger. La solution est donc parfaitement logique.



5965
aaa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MANDATAIRE DÉTENANT PLUS DE TROIS POUVOIRS
ADMINISTRATEUR DE BIENS GESTIONNAIRE LOCATIF DE LOTS
APPLICATION DE LA LIMITATION LÉGALE (NON)



La limitation du nombre des procurations de vote détenues par un même mandataire n'est pas applicable à un administrateur de biens pour la représentation des bailleurs dont il gère les lots.

Décision CA AIX 4 07/12/2000

Parties SDC ENSEMBLE L'AIGLE D'OR / BOULARD

Publication AJDI 2001 148 note Giverdon

Commentaire

> La difficulté était prévisible et justifierait une disposition législative particulière.

> On comprend le souhait des propriétaires bailleurs d'être représentés par leur gérant à l'assemblée mais, en l'état des textes, la position adoptée par la Cour d'appel d'Aix est dépourvue de tout fondement juridique. La portée de la limitation légale est générale. Les interprétations prétoriennes sont suffisamment rigoureuses, voire étroites sur des points de procédure pour ne pas permettre le contournement de dispositions fondamentales.

> Le cas pratique traité pose un problème connexe : celui de la procuration permanente de vote qui résulterait du mandat de gestion locative. On ne peut contester au propriétaire bailleur la faculté de gérer ses affaires comme il l'entend mais cette question, comme la précédente, mérite réflexion. La jouissance du lot par voie de location exige du propriétaire des dispositions personnelles appropriées au fonctionnement de l'institution

> Dans certains immeubles, les bailleurs sont majoritaires. Leurs intérêts, respectables, sont parfois contraires à ceux des propriétaires occupants, voire à ceux des locataires. Néfaste dans les immeubles classiques, cette situation devient désastreuse dans des immeubles plus importants. Elle est à l'origine de la cessation des *difficultés* de nombreux syndicats.

> On ne peut envisager une quelconque discrimination entre les copropriétaires, occupants ou bailleurs. Ces problèmes relèvent des mentalités, d'où l'extrême difficulté à leur apporter des solutions satisfaisantes. Le syndicat doit, en toute hypothèse, rester protégé contre des recours ultérieurs fondés sur le dysfonctionnement du mandat de gestion locative.



1085

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NULLITÉ
RETRANCHEMENT DES VOTES IRRÉGULIERS
DÉCISION VALIDE SI MAJORITÉ APRÈS RETRANCHEMENT



Décision TGI MARSEILLE 10/12/1979

Parties SDC RESIDENCE ST CHARLES II / CHIESA

Publication ADM MARS 81 NOTE GUILLOT

Le syndic avait voté pour les mandants. Le tribunal élimine ces votes irréguliers mais valide les décisions prises, la majorité étant suffisante après retranchement. Or le syndic avait délibéré en vertu de ces mandats ce qui faussait le mécanisme de la délibération.

Commentaire

La solution doit être rejetée si l'on admet que la décision n'est pas une simple addition d'avis mais le résultat d'une interaction des avis émis au cours du débat. Celui est faussé si certains avis sont émis par des personnes n'ayant pas qualité pour le faire. Il est vrai que le syndic peut émettre un avis, mais à titre consultatif.



1086

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
NULLITÉ
RETRANCHEMENT DES VOTES IRRÉGULIERS
DÉCISION VALIDE SI MAJORITÉ APRÈS RETRANCHEMENT



Décision CA PARIS 23 A 25/05/1983

Parties SDC 66 AV DE NEW YORK /

Publication AJPI 84 74

La décision prise est validée si la majorité nécessaire a été obtenue après retranchement des votes irréguliers. Il n'est donc pas tenu compte de l'intervention dans la délibération de mandants irréguliers.

Commentaire

Dans cette conception, il y a donc simple addition des volontés individuelles sans interaction au cours de l'assemblée.



975

*

**PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PORTÉE****Décision** CASS CIV 3 09/11/1988
antérieure CA BORDEAUX 17/03/1987**Parties** PELLET / MOUSSET**Publication** RL 89 21

ADM AVRIL 89

que l'arrêt a légalement justifié sa décision en retenant que le mandat donné par P. ... F. de le représenter aux assemblées générales de copropriétaires permettait ... ce dernier de l'engager ... l'occasion des actes d'administration de la copropriété mais nullement d'accomplir en son nom des actes de disposition.

Commentaire



2884

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PORTÉE ABSENCE DE LIMITATION
POSSIBILITÉ DE VOTER UNE RÉOLUTION AMENDÉE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 13/06/1990

Parties SDC 26 RUE DANREMONT / THEIL

Publication LOY COP OCT 90

La modification d'un tableau de répartition de charges en cours d'assemblée et, en l'absence de réserves, le mandataire a pouvoir pour adopter une résolution amendée.

Commentaire

La Cour fait expressément mention de la possibilité d'insérer des réserves dans la procuration de vote, donc de donner un véritable mandat impératif. En l'absence d'un tel mandat, ou d'instructions limitatives, le mandataire dispose d'un pouvoir total de vote et engage son mandant dans la même mesure.



PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PORTÉE DÉPASSEMENT DES POUVOIRS DU MANDATAIRE



Décision CA AIX 08/06/1978

Parties /
Publication BULL AIX MARS 78 N° 172

Commentaire



PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PORTÉE DÉPASSEMENT DES POUVOIRS DU MANDATAIRE



Décision CA PARIS 22/10/1987

Parties /
Publication JURISDATA 27835

Commentaire



4737

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PORTÉE DÉPASSEMENT DES POUVOIRS DU MANDATAIRE
ORDRE DU JOUR COMPORTANT UNE RÉPARATION
DÉCISION DE RÉNOVATION MANDAT APPARENT (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 11/09/1992
antérieure TGI PARIS 8 20/02/1990

Parties SDC 2 RUE TIMONIER / ANTONY
Publication ADM JANV 93
ADM AOUT 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

La solution peut faciliter le travail du syndic et du bureau mais n'est pas moins dangereuse alors surtout que la Cour admet l'inopposabilité au syndicat d'un éventuel dépassement de pouvoir.

6284
aa

COPRO

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE AU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL
PRÉSIDENT NON DÉSIGNÉ
VALIDITÉ DE LA PROCURATION DE VOTE (NON)



En l'absence de désignation du président du conseil syndical, une procuration de vote établie au profit du " président du conseil syndical " est nulle.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA LYON

28/01/2003

06/06/2001

Cassation

Parties

SDC QUAI JULES COURMONT / DUTHEIL DE LA ROCHERE

Publication

LOY COP mai 2003 104

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 une cour d'appel qui retient la régularité du vote émis à une assemblée générale par un membre du conseil syndical au nom d'un autre copropriétaire alors qu'elle relève que ce dernier avait délégué son droit de vote aux termes d'un pouvoir à "M. ou Mme le président du conseil syndical" et que les membres du conseil syndical n'avaient pas désigné de président.

Commentaire



64

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
IRRÉGULARITÉ (REMISE AU SYNDIC)
NULLITÉ DE LA DÉCISION CONTESTÉE



Décision TGI PARIS 8 29/04/1980

Parties SDC 133 RUE ST DENIS / BESSE
Publication Inédit DS 80 IR 275

Commentaire



357

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23	27/04/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Conf)	28/03/1990
Parties	SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY	
Publication	Inédit	ADM OCT 88 SOMM
	LOY COP JUIN 88	RDI 88 347

qu'aucune irrégularité ne peut être relevée dès lors que rien n'établit que le syndic ait fait une utilisation personnelle ou une distribution de quatre pouvoirs en blanc dont il a été destinataire de manière ... nuire aux intérêts de l'un quelconque des copropriétaires, ou de l'ensemble de la copropriété

Commentaire

Solution confirmée par la Cour de Cassation. Cette décision marque un revirement de la jurisprudence sur cette question particulière. On ne peut qu'en être satisfait sur le plan pratique.



660

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
VALIDITÉ (OUI)
POSSIBILITÉ DE VOTER SUR TOUTES QUESTIONS (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/10/1984
antérieure	CA PAU	16/02/1983

Parties SDC RESIDENCE GLORIA / GUYETAUT

Publication RL 85 25

Le pourvoi prétendait que, s'agissant de la cession de certaines par -ties communes les détenteurs de procurations établies en blanc ne pou -vaient voter. La Cour de Cassation juge que, dans la mesure où les man -dants avaient été suffisamment informés par la convocation, ils avaient donné mandat spécial pour l'opération concernée.

Commentaire



1072

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
VALIDITÉ DE PRINCIPE (OUI)
DISTRIBUTION SÉLECTIVE PAR SYNDIC VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 16/02/1989

Parties SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY

Publication LOY COP AVRIL 89

L'art L 22 s'il ne prohibe pas formellement l'envoi de pouvoirs en blanc subordonne nécessairement la licéité de cette pratique à la preuve que les pouvoirs n'ont pas été distribués par le syndic à des mandataires choisis par lui et ou ils n'ont pas été, ce faisant, utilisés pour fausser la régularité des votes

Commentaire



PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC



Décision CA PARIS 23 B 10/06/1981

Parties /
Publication D 82 IR 139

Commentaire



1081

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC



Décision

CA PARIS 23 B

11/07/1985

Parties

/

Publication

D 86 IR 82

Commentaire



PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC



Décision TGI PARIS 20/01/1968

Parties /
Publication GP 68 2 133

Commentaire



1084

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC



Décision

CASS CIV 3

11/02/1975

Parties /

Publication JCP 75 II 18013

Commentaire



PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC



Décision CA PARIS 23 B 10/06/1981

Parties /
Publication DS 82 IR 139

Commentaire



1088
**

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
IRRÉGULARITÉ (REMISE AU SYNDIC)
VALIDITÉ (NON) NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision

CA AIX

16/01/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1089

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
IRRÉGULARITÉ (REMISE AU SYNDIC)
VALIDITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS

06/02/1976

Parties

/

Publication

DS 76 IR 317

Commentaire



2277

**

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
VALIDITÉ (OUI)
UTILISATION HORS INTERVENTION DU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 28/03/1990
antérieure CA PARIS 23 B 27/04/1988

Parties SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY
Publication ADM JUIN 90 NOTE GUILLOT LOY COP MAI 90
GP 90 2 PAN 136

que l'art L 22 ne prohibe pas l'envoi de pouvoirs en blanc, dès lors qu'ils ne sont pas distribués par le syndic lui même ... des mandatai- res choisis par lui ...

Commentaire

Solution satisfaisante pour la pratique des assemblées. Le critère de validité de cette pratique est l'utilisation sans fraude des procurations ainsi remises. La solution est également recommandée par la Commission de la Copropriété. Reste le problème des instructions de vote à joindre au pouvoir, dans la mesure du possible.



3762

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
VALIDITÉ (OUI)
UTILISATION HORS INTERVENTION DU SYNDIC



Décision	CA PARIS 23 A	25/06/1991
postérieure	CASS CIV 3	04/11/1993
Parties	SDC 20 RUE JOUVENET / MEILLAUD	
Publication		LOY COP OCT 91

Commentaire



4180

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
VALIDITÉ (OUI)
UTILISATION HORS INTERVENTION DU SYNDIC



Décision	CA PARIS 23 B	06/03/1992
postérieure	CASS CIV 3	19/01/1994
Parties	SDC 195 PASSAGE DELANOS / ZIMMERMANN	
Publication		LOY COP MAI 92
	IRC 92 371	

Commentaire

La solution est désormais acquise. On notera que la Commission relative à la copropriété parait confier au Président de l'assemblée, après son nomination, le soin d'exploiter ces procurations. Comment le Président peut-il avoir été élu avant l'exploitation des pouvoirs en blanc ?



4943

**

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION DE VOTE EN BLANC
VALIDITÉ (OUI)
REMISE AU PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL



Décision

CASS CIV 3

04/11/1993

Parties

SDC 20 RUE JOUVENET / MEILLAUD

Publication

RDI 94 102

RL 94 107 SOMM

Commentaire



PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION PAR COMMUNICATION TÉLÉPHONIQUE
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 08/12/1975

Parties DE SANDRO /
Publication DICT PERM Vø ASSEMBLEE Nø 29

Commentaire



3804

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
PROCURATION PERMANENTE * POSSIBILITÉ (OUI)
PROCURATION SPÉCIALE A L'ASSEMBLÉE ÉTABLIE
PRÉÉMINENCE DE LA PROCURATION SPÉCIALE



Décision CASS CIV 3 04/04/1991

Parties SDC 101 BD DE GRENELLE / DRAKIDES
Publication RDI 91 381
ADM 92 64 NOTE GUILLOT

Commentaire

On notera qu'une procuration permanente est incompatible avec la connaissance préalable de l'ordre du jour. Elle implique donc éventuellement des instructions de vote complémentaires. L'établissement d'une procuration spéciale pour une assemblée entraîne caducité de la procuration permanente, au moins pour cette assemblée.



3799

**

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
ABSENCE DE MANDAT SUR CE POINT



Décision

CA PARIS 23 A

04/04/1990

Parties SDC 116 RUE LAURISTON / STE TRANSURBA

Publication LOY COP JUIN 90

Commentaire



5881

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR



Décision

CA PARIS 23 A

09/06/1999

Parties SDC 31 RUE OCTAVE FEUILLET / SCP FRANQUEVILLE

Publication Loy cop novembre 1999 269

Commentaire



1073
++

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REJET PAR LE BUREAU D'UNE PROCURATION RÉGULIÈRE
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/02/1989
antérieure CA PAU 11/06/1987

Parties SDC RESIDENCE DU ROI LOUIS / JUNQUA
Publication IRC NOV 89 364 ADM AOUT 89 NOTE GUILLOT
LOY COP AVRIL 89 REP DEFRENOIS 89 34633-125

L'atteinte au droit fondamental d'un copropriétaire de participer ou de se faire représenter à l'assemblée générale entraîne la nullité des décisions prises, sans qu'il y ait à rechercher si le vote de ce copropriétaire [...] aurait eu une incidence sur la majorité requise par la loi .

Commentaire

Le droit pour tout copropriétaire d'assister ou se faire représenter à l'assemblée général est un droit fondamental, contrepartie de l'abandon de certaines prérogatives liées au droit de propriété au profit de la collectivité.



1885

*

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
REJET PAR LE BUREAU D'UNE PROCURATION RÉGULIÈRE
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	22/02/1989
antérieure	CA PAU	11/06/1987

Parties	SDC RESIDENCE BOIS LOUIS / RUIZ
Publication	RL 89 430

L'atteinte au droit au droit fondamental d'un copropriétaire de participer ou de se faire représenter à l'assemblée entraîne la nullité des décisions prises sans qu'il y ait à rechercher si le vote de ce copropriétaire ou de son mandataire aurait eu une incidence sur la majorité requise par la Loi

Commentaire

5013
aa

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SPÉCIALITÉ DE LA PROCURATION DE VOTE
PROCURATION DONNÉE POUR UNE ASSEMBLÉE DÉTERMINÉE
VALIDITÉ POUR UNE ASSEMBLÉE POSTÉRIEURE (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	14/01/1994	Infirmation
antérieure	TGI BOBIGNY	21/04/1992	

Parties	SDC RESIDENCE LA FORESTIERE / TOUSSAINT
Publication	ADM JUIN 94 58
	LOY COP JUIL 94

Qu'un mandat donné pour une assemblée générale n'a d'effet que pour cette dernière et qu'il ne peut être pris en compte lors d'une assemblée générale postérieure, celle-ci aurait-elle le même objet

Commentaire

Le mandat peut en effet avoir changé d'avis sur la question posée, en raison d'éléments nouveaux.



1681

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUBSTITUTION DE MANDATAIRE
CLAUSE DE LA PROCURATION
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS

03/07/1984

Parties

STE DE GERANCE DE PASSY / GARDET

Publication

Inédit

Commentaire



3786

PROCURATION DE VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SUBSTITUTION DE MANDATAIRE
CLAUSE DE LA PROCURATION
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 21/03/1991
antérieure TGI NANTERRE 1 B 30/03/1990

Parties SDC RESIDENCE CHARCOT / IRIART
Publication ADM JUIL 91 SOMM 47 RL 91 506 SOMM

Commentaire



6271
aaa

VARIA

PROPRIÉTÉ
SERVITUDE DE PASSAGE DE LIGNES ÉLECTRIQUES AÉRIENNES
CREUSEMENT D'ÉTANG RENFORCEMENT NÉCESSAIRE DES PYLONES
TRAVAUX A LA CHARGE DU TRANSPORTEUR D'ÉNERGIE (L. 15.06/1906 ART 12)



La servitude de passage de lignes électriques ne fait pas obstacle au droit du propriétaire d'opérer des modifications de sa propriété conformes à son utilisation normale.

Décision

CASS CIV 3

19/06/2002

Cassation

antérieure

CA DIJON

30/11/1999



Parties

ELECTRICITE DE FRANCE / MAZILLE

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que les époux Bonin et les époux Mazille, qui avaient acquis des parcelles en vertu d'un acte notarié mentionnant l'existence d'une servitude constituée par le passage d'une ligne électrique dépendant du réseau de l'établissement public Electricité de France (EDF), y ont entrepris le creusement de deux étangs ; que, contraint de déplacer les poteaux supportant la ligne dont la stabilité était menacée par la mise en eau, EDF a assigné les propriétaires en paiement du coût de l'opération ;

Attendu que pour accueillir la demande, l'arrêt retient que l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 concilie le droit pour le concessionnaire d'établir à demeure les supports des conducteurs d'électricité sur les immeubles bâtis ou non bâtis et le principe selon lequel le propriétaire de l'immeuble n'est pas dépossédé en l'absence d'expropriation, qu'il s'ensuit que si le propriétaire veut démolir, réparer ou surélever l'immeuble bâti ou clore et bâtir sur le terrain ouvert et non bâti, le concessionnaire doit modifier ou déplacer les ouvrages et supports des conducteurs à ses frais, qu'en revanche, si le propriétaire fait un acte non énuméré à l'article 12 ayant pour conséquence de remettre en cause l'établissement à demeure des supports et par la même l'existence de la servitude, il doit supporter les frais de remise en état ou de déplacement des supports, que tel est le cas en l'espèce puisque les consorts Bonin-Mazille, en créant des étangs, ont procédé à des travaux d'excavation qui ne peuvent être considérés comme étant l'édification d'un bâtiment ;

Qu'en statuant ainsi, alors que le droit conféré au concessionnaire bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique ne peut faire obstacle au droit du propriétaire d'opérer des modifications de sa propriété conformes à son utilisation normale, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> Cette décision peut présenter un grand intérêt pour des syndicats ou, mieux encore, des associations syndicales, dont le terrain commun est soumis à une servitude de transport d'électricité.

> La Cour de Cassation semble avoir voulu proclamer que la propriété d'un terrain soumis à une servitude de transport électrique aérien n'est pas anéantie pour autant. Le propriétaire doit supporter l'implantation des supports mais, par ailleurs, il demeure libre d'exploiter son terrain comme il l'entend dès lors qu'il ne contrevient à aucune disposition légale ou réglementaire.

> En l'espèce Electricité de France invoquait l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 qui précise aussi bien les droits du bénéficiaire de la servitude que ceux du propriétaire du terrain assujéti. Il peut se clore ou bâtir. EDF faisait valoir le caractère limitatif de cette courte liste. La Cour de Cassation donne au contraire une interprétation particulièrement large de l'article 12 qui " ne peut faire obstacle au droit du propriétaire d'opérer des modifications de sa propriété conformes à son utilisation normale ".

> On ne peut invoquer l'anachronisme relatif de la loi de 1906 car le creusement d'un étang est une pratique ancienne. Au demeurant le problème juridique était simple : caractère exhaustif ou non de l'énumération de l'article 12 de la loi de 1906. L'arrêt comporte une affirmation juridique de portée générale qui pourrait trouver à s'exprimer à d'autres occasions.



3217

*

PUBLICITÉ FONCIÈRE
AUTORISATION DE MODIFIER LA FAÇADE
DÉFAUT DE PUBLICATION
INOPPOSABILITÉ AUX ACQUÉREURS ULTÉRIEURS



Décision CASS CIV 3 07/06/1983

Parties NEUMANN / PLAISANT

Publication GP 19/11/83 PAN

Commentaire

Si les travaux étaient déjà exécutés lors de l'acquisition par les co-proprétaires demandeurs, la solution est critiquable, car ils avaient eu connaissance de la consistance de l'immeuble en visitant. Sinon la responsabilité du syndic peut être engagée pour n'avoir pas signalé la résolution prise dans la note d'information préalable.



PUBLICITÉ FONCIÈRE
QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE
DATE DE PUBLICATION DE LA VENTE (NON)
DATE DE LA NOTIFICATION AU SYNDIC (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/11/1991
antérieure CA PARIS 2 B 16/11/1989

Parties JOVIN / MORLOT
Publication ADM JUIL 92 NOTE GUILLOT AJPI 92 447
JCP 92 G IV 91 IRC 92 316 NOTE SIZAIRE

que pour déclarer l'action prescrite l'arr[^]t retient que la demande a été introduite ...le 2/3/89 soit plus de dix ans après la construction., et que M. n'a pas encore la qualité de copropriétaire, en raison du défaut de publication de l'acte de vente; qu'en statuant ainsi sans rechercher si l'acte du . avait été notifié au syndic, la Cour d'appel n'a pas ..

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES

2818



Décision

CA PARIS 8

25/09/1981

Parties /

Publication D 83 IR 338 NOTE GIVERDON

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES

2819



Décision CA PARIS 23 B 16/10/1981

Parties /

Publication D 82 IR 443 NOTE GIVERDON

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES

2846



Décision

CA PARIS 8 A

12/11/1980

Parties /

Publication

D 82 IR 432 NOTE GIVERDON

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES

3024



Décision

CASS CIV 3

06/07/1988

Parties /

Publication GP 88 2 PAN 233

Commentaire



2875
**

RECouvreMENT DES CHARGES
ACTION EN NULLITÉ DE L'APPROBATION DES COMPTES
CARACTÈRE SUSPENSIF (ACTION EN RECouvreMENT) (NON)
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CA PARIS 23 A 27/06/1990

Parties SDC 61 RUE ST DIDIER / DESPUJOLS

Publication LOY COP OCT 90

Commentaire

Une action en nullité de la décision d'approbation des comptes ne saurait paralyser le recouvrement des charges dues et le fonctionnement financier du syndicat. Les charges éventuellement trop perçues seront en temps utiles restituées au copropriétaire.



3215

RECOUVREMENT DES CHARGES
AGGRAVATION DES CHARGES (CLAUSE RC)
APPLICATION COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE (NON)
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision CA PARIS 21/01/1983

Parties /

Publication ADM FEV 84

D 83 IR 338 NOTE GIVERDON

Commentaire



1771

*

RECouvreMENT DES CHARGES
AMÉLIORATION AUX FRAIS DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
RECouvreMENT DES QUOTES PARTS DE FINANCEMENT
ACTION SYNDICALE * RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA LYON 6 13/07/1989

Parties REGIE SAUZAY / PORTAL

Publication GP 08/11/89 SOMM

Le rôle du syndicat se borne ... donner l'autorisation d'exécuter lestravaux.

Commentaire

Cette solution est regrettable. L'amélioration créée par des copropriétaires ne peut être un îlot autonome au sein de la copropriété. Sa gestion, - y compris celle de sa construction, doit entrer dans le cadre général de la gestion syndicale, sauf à respecter certaines modalités particulières.



4565

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPEL
AUGMENTATION DE LA DEMANDE DEVANT LA COUR
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 1 URG	26/11/1992
antérieure	TI PARIS 10	05/11/1991

Parties SDC 18 RUE JEAN MOINON / FRYDMAN

Publication ADM JUIN 93 SOMM 45

Commentaire

Application de l'art 566 NCPC.



3904

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPEL DE FONDS POUR SOLDE DE TRAVAUX
MALFAÇONS ALLÉGUÉES * RECOURS RÉSERVE AU SYNDICAT
OBLIGATION DE RÉGLER (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 05/12/1991

Parties SDC 5 AV DES PEUPLIERS / BOUVET

Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
APPEL DE FONDS POUR TRAVAUX NON EXÉCUTES
DÉCISION D'ASSEMBLÉE NON ANNULÉE
EXIGIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/01/1992
antérieure CA PARIS 23 A 22/02/1989

Parties SDC 16 AV VELLEFAUX / BERTHORDE
Publication IRC 92 277 NOTE CAPOULADE ADM AOUT 92 NOTE GUILLOT
JCP 92 II 264 D 92 IR 152

Commentaire

L'obligation au paiement des appels de fonds n'est pas subordonnée au commencement effectif du chantier, le syndic pouvant exiger l'assurance d'être mis en possession des sommes nécessaires au paiement des entre-prises. Si le retard est dû à une faute du syndic, sa responsabilité se-ra éventuellement engagée.



4985
**

RECouvreMENT DES CHARGES
APPELS DE FONDS PROVISIONNELS
ABSENCE D'ÉTATS DE DÉPENSES ENGAGÉES ET ACQUITTÉES
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 18/10/1993

Parties SDC RESIDENCE LE PLATEAU D'ORANGIS / JOURDAN
Publication LOY COP JANV 94
ADM MARS 93 58

Commentaire

L'annotateur d'Administrer renvoie à l'arrêt du 16/12/87 de la Cour deCassation. Mais le recouvrement d'appels provisionnels est possible.



6199
aa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE
ANNULATION DE L'ASSEMBLÉE AYANT APPROUVE LES COMPTES
OBLIGATION AU PAIEMENT (OUI) CAUSE RÉELLE (OUI)



L'annulation pour une raison procédurale de l'assemblée ayant approuvé les comptes n'exonère pas les copropriétaires de l'obligation de payer les charges

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA LYON

12/12/2001

12/01/2000

Rejet

Parties

STE RÉGIE VERZIER / POULIGNY

Publication

Mais attendu qu'ayant relevé que Mmes Pouligny et Bouvard, copropriétaires, avaient réglé au syndicat les sommes qu'elles devaient au titre des charges courantes de copropriété, de dépenses de réparation ou d'amélioration, du 19 janvier 1989 au 15 mai 1995, la cour d'appel, qui a retenu que l'annulation des assemblées générales restait sans influence sur l'obligation du copropriétaire de régler les charges résultant du règlement de copropriété, a pu en déduire, abstraction faite d'un motif surabondant relatif à l'absence de qualité de syndic de la société Régie Verzier, que le paiement des charges avait une cause réelle ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

> L'arrêt ci dessus ne peut être apprécié justement qu'après lecture des moyens présentés et nous recommandons la consultation de l'arrêt complet. Elle permet d'apprécier l'important décalage existant entre les réalités de la vie en copropriété et la virtualité de la conception qui en est imposée aux juristes par certaines incohérences juridiques.

> En l'espèce les demandeurs avaient réglé les appels de fonds sur charges courantes et travaux effectués par le syndic en vertu des décisions prises par deux assemblées qui ont été finalement annulées pour une raison procédurale. Ils demandaient le remboursement de ces paiements. Cette demande semblaient d'autant moins fondées qu'au moins pour une partie les sommes appelées avaient sans doute été dépensées.



2748

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
DÉFAUT DE CONTESTATION DE LA DÉCISION
DEMANDE D'EXPERTISE IRRECEVABLE



Décision	CA PARIS 14 B	21/11/1979
antérieure	TGI CRETEIL REF	26/06/1978

Parties	SDC 18 RUE HENRI CORVOL / JULIEN	
Publication		D 80 IR 128

Commentaire

3060
aaRECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
PROCÈS VERBAL NON NOTIFIE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE

Le défaut de notification des décisions aux opposants et défaillants n'affecte pas la validité de ces décisions.

Décision	CASS CIV 3	07/02/1990
antérieure	T I PANTIN	13/05/1987

Parties	CT HOCHE IMMOBILIER / MARABUTO	
Publication	RL 90 280 ADM NOV 90 SOMM NOTE GUILLOT	LOY COP AVRIL 90

que l'absence de notification aux copropriétaires opposants ou défaillants des décisions de l'assemblée générale n'entraînant pas la nullité des dites délibérations ...

Commentaire



3188

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
VALIDITÉ JUSQU'À ÉVENTUELLE DÉCISION JUDICIAIRE



Décision	CASS CIV 3	27/11/1990
antérieure	CA PARIS URG	24/01/1989

Parties	SDC 32 BD ST MICHEL / MEZRAHI
Publication	LOY COP FEV 91

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
DÉFAUT DE CONTESTATION DE LA DÉCISION
DEMANDE D'EXPERTISE IRRECEVABLE



Décision CASS CIV 3 20/07/1988

Parties /
Publication IRC 88 363

Commentaire

4334

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
BALANCE DES DÉBITEURS JOINTE A LA CONVOCATION
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (NON)



Décision CA PARIS 23 13/11/1992

Parties SDC 9 RUE DU MARECHAL JUIN / LAMOTTE
Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

Solution contestable. L'approbation est indivisible. L'inexactitude é-ventuelle du solde individuel a une incidence obligatoire sur l'ensem-ble de la situation de trésorerie. L'approbation par le débiteur,ou ledéfaut de contestation de l'approbation, s'il a voté contre, entrainela détermination définitive du montant d-.



4429

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
ANNULATION DE LA DÉCISION D'APPROBATION
OBLIGATION AU PAIEMENT COMPTES TRIMESTRIELS



Décision CA GRENOBLE 1 13/05/1992

Parties SDC 118 COURS JEAN JAURES / SCI LES BERTINS
Publication RDI 93 126

Commentaire

L'énoncé de la solution doit être tempéré. Encore faut il connaître la cause de l'annulation.



4462

**

RECouvreMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
BALANCE DES DÉBITEURS JOINTE A LA CONVOCATION
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/01/1992

Parties SDC 1 RUE MURILLO / BARREAU

Publication RL 92 464 SOMM

RDI 93 129

Commentaire

L'approbation des comptes, lorsque le syndic a pris soin de joindre une situation des débiteurs à la convocation, valide même la position particulière de chaque copropriétaire. A l'extrême rigueur, le syndic peut effectuer le recouvrement des charges dues en se bornant à fournir justification de la seule approbation comportant le solde du.



4790

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
NON APPLICATION DES PRINCIPES GÉNÉRAUX COMPTABLES
INCIDENCE (NON)



Décision CASS CIV 3 03/02/1993

Parties SDC 25 RUE ESCUDIER / MORIZON
Publication RDI 93 268

Commentaire

La Cour semble donner une interprétation très souple des obligations comptables du syndic. C'est qu'à la vérité une recherche très insuffisante avait été demandée à la Cour d'Appel qui n'était pas tenue de pousser plus avant ses investigations. Il convient de tenir compte avec prudence de cette décision.



4970

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
BALANCE DES DÉBITEURS JOINTE A LA CONVOCATION
DÉTERMINATION DU SOLDE INDIVIDUEL (NON)



Décision CA PARIS 23 25/10/1993

Parties SDC 7 RUE RAYNOUARD / BLOUD

Publication ADM MAI 94 55 LOY COP JANV 94

Commentaire



5776
a

RECouvreMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
COMPTES ANNUELS SOLDE DE FIN D'EXERCICE NÉCESSITÉ (OUI)
EXIGIBILITÉ DU SOLDE LIÉ A L'APPROBATION PRÉALABLE DES COMPTES



Le recouvrement du solde des charges dues en fin d'exercice dans le cas de gestion par mise en répartition annuelle est soumis à la condition de recevabilité de l'approbation préalable des comptes.

Décision CA PARIS 23 B 09/03/2000

Parties SDC RÉSIDENCE LEGENDRE / SOFRAG S.A.R.L
Publication LOY COP juillet 2000 175
IRC novembre 2000 12

Qu'au vu des pièces produites, la présente copropriété est financée au moyen d'appels de fonds en cours d'exercice; qu'à la fin de l'exercice est dégagé le solde débiteur éventuel correspondant à la différence entre le total des dettes du syndicat des copropriétaires, réglées ou à régler et le total des appels de fonds lancés par le syndic; que ce solde doit être réparti entre les copropriétaires dans les conditions prévues au règlement de copropriété;

Considérant que ce solde ne figure pas parmi les cas énumérés à l'article 35 du décret du 17 mars 1967; que le syndic ne peut en exiger le versement que si l'assemblée générale des copropriétaires a approuvé les comptes de l'exercice écoulé;

Considérant qu'il convient ainsi à défaut de preuve de l'approbation par l'assemblée générale des comptes des exercices antérieurs à 1995, de débouter de sa demande en paiement le syndicat des copropriétaires pour les charges échues antérieurement au 1er janvier 1995.

Commentaire

> Les syndicats sont gérés par comptes trimestriels ou annuels. Dans ce dernier cas, le syndic effectue un appel provisionnel en début d'exercice, qui ne peut excéder la moitié du budget prévisionnel, puis, en cours d'exercice, au début de chaque trimestre, un appel qui ne peut excéder le quart du budget prévisionnel. Si donc le budget est de 100 000 francs, le syndic peut appeler 50 000 francs le 01/01, 25 000 le 01/04, 25 000 le 01/07, 25 000 le 01/10. Il aura donc appelé 125 000 francs. Le règlement de copropriété et l'assemblée peuvent moduler ces fractions. Si le syndicat dispose d'une avance permanente de trésorerie, le premier appel est plafonné à un quart du budget. Ce plafond ne tient pas compte du montant de l'A. P. T.

> En fait, à la lettre du texte, le syndic ne peut rien appeler en début d'exercice puisque le budget prévisionnel n'est pas déterminé. Il peut se trouver dans la même situation le 1er avril si l'assemblée annuelle n'a pas eu lieu (cas fréquent). Le système est vicieux.

> Le texte ne comporte aucune disposition pour la fin de l'exercice et l'apurement des soldes. Le syndic, lié par l'énumération de l'art. D 35, ne peut donc ni restituer les soldes créditeurs, ni recouvrer les soldes débiteurs.

> L'application stricte du texte est impossible. La pratique s'est accommodée d'un mécanisme assoupli qui est souvent cause d'insuffisances de trésorerie. Toute contestation judiciaire perturbe son fonctionnement. Les syndicats doivent admettre que sur la base d'un budget sérieusement établi, des appels suffisants doivent être effectués pour couvrir les dépenses de l'exercice.

> Un enseignement à retenir : l'approbation des comptes est une condition de recevabilité du recouvrement d'un solde individuel de compte annuel. La décision d'approbation est immédiatement exécutoire.



5829
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES
TARDIVETÉ INOPERANTE



A l'occasion d'un recouvrement de charges, la tardiveté de l'approbation des comptes ne la rend pas inopérante.

Décision CA PARIS 8 D 10/02/2000

Parties SDC 257 RUE SAINT DENIS / MELKI

Publication IRC novembre 2000 13

Commentaire

> En l'espèce aucune assemblée n'avait été tenue entre le 1er avril 1993 et le 14 juin 1995. Le statut ne prévoit aucune sanction directe au retard apporté à la tenue des assemblées annuelles mais la sanction peut être indirecte lorsque le mandat du syndic, limité à une année, n'a pas été renouvelé.



4593

**

RECouvreMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (ANCIEN SYNDIC)
RÉSERVES CONCERNANT LES COMPTES INDIVIDUELS
PREUVE DU SOLDE A CHARGE DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS 19 A

14/12/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE MAUROIS TOUR E / THOMAS

Publication

LOY COP AVRIL 93

Commentaire

L'incidence de l'approbation des comptes généraux sur l'exactitude des comptes particuliers reste d'actualité.



209

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (NON)
DÉFAUT DE VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL
REMBOURSEMENT DE FRAIS RÉGULIÈREMENT ENGAGÉS (OUI)



Décision	CASS CIV 3	09/12/1987
antérieure	CA PARIS 23 A	22/04/1986

Parties	SDC 12 RUE DU GENERAL GUILHEM / BEGHIN
Publication	Inédit

Commentaire



338

*

RECouvreMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (NON)
EXCEPTION IRRECEVABLE
DIFFICULTÉS AVEC PRÉCÉDENT SYNDIC INOPÉRANTES



Décision TGI PARIS 04/11/1977

Parties CHEVALLIER / MAILLET MEZERAY

Publication Inédit D 78 IR 433 NOTE GIVERDON
GP 78 2 SOMM 304 NOTE MORAND

Commentaire

On consultera avec intérêt la note très pertinente de M. Morand et, en particulier ses recommandations aux magistrats des Tribunaux d'Instance saisis de nombreuses instances en recouvrement de charges.



RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (NON)
EXCEPTION IRRECEVABLE



Décision CA PARIS 25/07/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



535

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (NON)
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE DEMANDEUR
OBLIGATION AU PAIEMENT



Décision CASS CIV 3 09/12/1987
antérieure CA PARIS 23 A 22/04/1986

Parties SDC 12 RUE DU GENERAL GUILHEM / BEGHIN
Publication Inédit GP 88 1 PAN 41
ADM JUIN 88 SOMM NOTE GUILLOT RDI 88 241

Commentaire



1175

*

RECouvreMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (NON)
EXCEPTION IRRECEVABLE

**Décision**

CA PARIS

16/02/1983

Parties

SDC 27 RUE DES ORTEAUX / LACHI

Publication

ADM NOV 84 NOTE GUILLOT

D 83 IR 338 NOTE GIVERDON

Commentaire

Il est constant que l'exigibilité des charges ne résulte pas de l'approbation des comptes par l'assemblée. Celle-ci n'a pour objet que de rendre les comptes définitifs sauf dol, faux, erreurs, omissions ou double emploi. Encore l'erreur doit-elle être matérielle car une erreur de répartition est couverte par l'approbation des comptes.

4254
***RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (NON)
COMPTES TRIMESTRIELS
EXCEPTION IRRECEVABLE**Décision** CA PARIS 23 25/09/1992Parties SDC 57 AV GEORGES MANDEL / HUDE
Publication LOY COP DEC 92**Commentaire**

La Cour complète formellement la jurisprudence aux termes de laquelle le défaut de vérification des comptes, notamment lorsque le système des comptes trimestriels a été adopté, ne peut paralyser le recouvrement des charges consistant en un simple remboursement des factures payées. Rappelons qu'en cours d'exercice le paiement effectif est exigé.



5093

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (NON)
COMPTES TRIMESTRIELS
EXCEPTION IRRECEVABLE



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA AMIENS

11/05/1994

04/02/1992

Parties

Publication

SDC 6 RUE DE LONGUEVILLE / POUGHEON

LOY COP OCT 94

Commentaire



587

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (OUI)
DEMANDE D'EXPERTISE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS

03/05/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



4798

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (OUI)
ANNULATION DE LA DÉCISION D'APPROBATION
OBLIGATION AU PAIEMENT D'UNE PROVISION



Décision

CASS CIV 3

28/04/1993

Parties

SDC 56 AV ROGER SALENGRO / MERLIN

Publication

RDI 93 416

Commentaire



4799
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (OUI)
ANNULATION DE LA DÉCISION D'APPROBATION
DEMANDE D'EXPERTISE IRRECEVABLE



Décision CASS CIV 3 28/04/1993

Parties SDC 56 AV ROGER SALENGRO / MERLIN
Publication RDI 93 416

Commentaire



5180

**

RECouvreMENT DES CHARGES
APPROBATION DES COMPTES (OUI)
DÉFAUT DE CONTESTATION DEMANDE D'EXPERTISE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3 23/11/1994

CA PARIS 14 16/12/1992

Parties

SDC 1 RUE DE LA NOUE / LAUNAY

Publication

LOY COP MARS 1995

Commentaire



811

RECOUVREMENT DES CHARGES
ASSOCIÉ DE SCI DÉBITEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	06/07/1988
antérieure	CA PARIS	07/05/1986

Parties	SDC RESIDENCE LE VERMANDOIS / BATTAIL
Publication	Inédit

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
ASSOCIÉ DE SCI DÉBITEUR
ACTION DU LIQUIDATEUR DE LA SCI
RECEVABILITÉ



Décision CASS CIV 3 31/01/1990

Parties SCI LES PRAIRIES / BOUHALLIER
Publication DICT PERM Vø COPPTE 43

Commentaire



4612

RECouvreMENT DES CHARGES
ASSOCIÉ DE SCI DÉBITEUR
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA VERSAILLES 14/06/1990

Parties SDC 18 RUE J.P TIMBAUD / ULRICH
Publication IRC 93 379 NOTE CAPOULADE LOY COP OCT 93
D 93 IR 194 AJPI 94 213 NOTE LEBATTEUX

que, pour écarter la fin de non recevoir [...] l'arr[^]t attaqué retient que l'art. 9 des statuts de la société stipule que le droit de jouissance immédiate s'exercera sous les charges et conditions définies par le règlement de copropriété; qu'en statuant ainsi, alors que le syndicat n'avait pas qualité pour agir contre l'associé [,] la Cour d'appel a violé

Commentaire

La dette de charge est attachée à la qualité de copropriétaire. Sur ce point voir CA Paris 18/12/79. Me Lebatteux rappelle que les comptes de charges devraient être adressés à la SCI et non aux associés. La pratique habituelle est différente. Le syndicat doit poursuivre la SCI et invoquer l'art. 1858 C. Civ.



4797
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
ASSOCIÉ DE SCI DÉBITEUR
RECEVABILITÉ (NON)
CHARGES DUES PAR LA SCI



Décision CA PARIS 23 B 18/12/1979

Parties /

Publication D 81 IR 98

Commentaire



5207
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
ASSOCIÉ DE SCI DÉBITEUR
RECEVABILITÉ (NON)
NÉCESSITÉ D'UN TITRE CONTRE LA SCI



Décision	CASS CIV 3	26/05/1994
antérieure	CA PARIS 23 A	25/05/1992

Parties	SDC RESIDENCE DU STADE / ARCHAIMBAULT
Publication	RDI 94 493

Commentaire



1138

RECOUVREMENT DES CHARGES
AUTORISATION D'ESTER NÉCESSITÉ (NON)
COMPTE RENDU DE L'ACTION OMISSION INOPERANTE
NULLITÉ DU RECOUVREMENT (NON)



Décision CA PARIS 8 11/10/1979

Parties SDC 47 BD GOUVION ST CYR / MALLON

Publication Inédit

Commentaire



5794

RECOUVREMENT DES CHARGES
AUTORISATION D'ESTER NÉCESSITÉ (NON)
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997

Parties SDC 138 AV DU GENERAL LECLERC / BATTEAU

Publication LOY COP février 1998 52

Commentaire



5765
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
AVIS D'ADJUDICATION IRRÉGULIER (ART L 20)
ABSENCE D'ÉLECTION DE DOMICILE POUR L'OPPOSITION
DÉLAI D'OPPOSITION NON COURU OBLIGATION DE RÉITÉRER L'AVIS



L'avis d'adjudication (art. L 20) ne comportant pas d'élection de domicile précise pour la délivrance de l'opposition ne fait pas courir le délai de quinzaine et doit être réitéré.

Décision CA PARIS 2 A 14/12/1999 Infirimation

Parties SDC 2 RUE BABOEUF / CRÉDIT FONCIER DE FRANCE
Publication LOY COP avril 2000 101 jurisdata 102740

Commentaire

> Cet arrêt présente le double intérêt de traiter des difficultés enregistrées par les syndic à l'occasion des mutations par adjudication à la requête d'un créancier du copropriétaire, et plus particulier lorsque ce créancier est le Crédit Foncier de France.

> Les avis (art. L 20) et notifications sont fréquemment omis, en tout cas tardifs et parfois incomplets. Tel était le cas en l'espèce puisque l'avis ne comportait pas d'élection de domicile pour la délivrance de l'opposition. Le syndic l'avait donc adressé à l'Ordre des avocats comme cela est l'usage. Or la qualité du créancier rendait vaine cette démarche puisque le Crédit Foncier bénéficie du privilège extraordinaire de pouvoir obtenir la délivrance des fonds en toute hypothèse. Il est donc admis que l'opposition doit, dans cette hypothèse, être délivrée entre les mains de cet organisme de crédit. C'est d'ailleurs une pratique qui pourrait être contestée, au même titre, semble-t-il, que celles de la Ville de Paris à l'occasion d'expropriations amiables.

> Il est assez navrant que le Crédit Foncier ait tenté de contester la validité de l'opposition du syndicat alors que l'irrégularité est imputable à un avocat qui intervenait tant pour le saisissant que pour l'adjudicataire.



4253

RECouvreMENT DES CHARGES
COMPTES TRIMESTRIELS (REMBOURSEMENT DES DÉPENSES)
EXIGENCE DE JUSTIFICATIONS EN COURS D'EXERCICE
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 25/09/1992

Parties SDC 57 AV GEORGES MANDEL / HUDE
Publication LOY COP DEC 92

Commentaire

La Cour complète formellement la jurisprudence aux termes de laquelle le défaut de vérification des comptes, notamment lorsque le système des comptes trimestriels a été adopté, ne peut paralyser le recouvrement des charges consistant en un simple remboursement des factures payées. Rappelons qu'en cours d'exercice le paiement effectif est exigé.



6055
aaa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES
CONCUBINAGE SANS PACS
PARTICIPATION A L'ENTRETIEN DU MÉNAGE (ART 220 CC) (NON)
APPLICATION AUX SEULS ÉPOUX STATUT DU PACS ART 515-4 EXCLU



L'obligation de participer à l'entretien du ménage, définie par l'article 220 C. civ. s'impose aux époux, à l'exclusion des concubins non soumis à un PACS

Décision

CASS CIV 1 02/05/2001 Cassation

antérieure

CA BOURGES 1 08/12/1997



Parties ÉLECTRICITÉ DE FRANCE / DEMOULE

Publication

Vu l'article 220 du Code civil,

Attendu que ce texte, qui institue une solidarité de plein droit des époux en matière de dettes contractées pour l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, n'est pas applicable en matière de concubinage ;

Attendu que M. Moreira, qui vivait en concubinage avec Mlle Demoule, a souscrit un contrat d'abonnement auprès d'EDF-GDF ; qu'il a laissé des factures impayées et a quitté sa concubine ; qu'après son départ, celle-ci a souscrit un nouvel abonnement à son nom, a régulièrement payé ses factures mais a refusé de régler l'arriéré qui avait été facturé à son ancien concubin ;

Attendu que, pour condamner Mlle Demoule à payer à EDF-GDF la somme de 7 532,83 francs, montant de l'arriéré, avec intérêts au taux légal à compter du 4 décembre 1995, l'arrêt attaqué affirme que, si l'union libre confère des droits de plus en plus nombreux qui rapprochent cette situation du statut du mariage, il convient alors de faire application aux concubins des mêmes obligations que celles des époux quant aux dépenses d'entretien au nombre desquelles figurent les factures de fourniture d'électricité, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'arrêter à la seule identité du titulaire du contrat d'abonnement et que le concubin qui vit habituellement sous le même toit engage sa compagne ;

Attendu qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé le texte précité

Commentaire

> La solution ici apportée à une réclamation d'Electricité de France intéressera les syndics, confrontés à des obstacles identiques, et qui n'ont pas la possibilité de couper le courant. On pourrait difficilement reprocher à ces syndics d'effectuer des investigations sur le statut juridique des occupants d'un lot, alors qu'il s'avère nécessaire de savoir si, au moins concubins, ils ne sont pas "pacsés". Le statut de ces derniers demeure d'ailleurs incertain en ce qui concerne l'habitat puisqu'on leur dénie la cotitularité du bail, sauf disposition contractuelle, dans une loi consacrée à la solidarité urbaine (Vial Pedroletti Loy Cop avril 2001).

> Quoiqu'il en soit, le syndic ne doit rien espérer du concubin non propriétaire, serait-il le principal pourvoyeur de fonds du ménage. Les réflexions de la Cour d'appel de Bourges étaient pertinentes : aux avantages juridiques de l'union libre doivent correspondre les obligations correspondantes. Il est vrai que l'observation s'adresse plus au législateur qu'aux plus Hauts Magistrats. Sur les tentatives antérieures de la jurisprudence dans ce domaine, on peut se référer à la note de R. Cabrillac sous Cass 1 17/10/2000 (D 2001 497). Nous suivrons l'évolution de ce nouveau chantier.

731
a

RECouvreMENT DES CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (FRAIS DE RELANCE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (OUI)



Décision TGI PARIS 11/01/1988

Parties SDC 65 RUE DU JAVELOT / BUTHON
Publication RL 88 274 SOMM RDI 87 96

La clause du contrat prevoyant le remboursement est conforme aux dispositions de l'arr minist 84-27 du 09/02/84.

Commentaire

Solution pertinente. Les copropriétaires sont incontestablement liés par le contrat de gestion régulièrement adopté comme par tout contrat régulièrement adopté par l'assemblée et souscrit par le syndic. Il existe néanmoins des solutions contraires.



2348

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (FRAIS DE RELANCE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 24/05/1989
antérieure TI STRASBOURG 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE LE MILAN / CHEMLA
Publication LOY COP AOUT 89 RDI 89 3 388

Attendu que le jugement ayant exactement relevé que les rapports entre un SCP et ses membres sont régis par le règlement de copropriété et non par le contrat entre le syndicat et le syndic et retenu qu'aucune disposition du règlement de copropriété n'est invoquée, le tribunal a légalement justifié

Commentaire

L'annotateur RDI conteste cette décision en faisant valoir que les copropriétaires sont également tenus par les décisions régulièrement prises en assemblée générale, position que nous partageons.



4224

**

RECouvreMENT DES CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (FRAIS DE RELANCE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 8 B 24/01/1992

Parties SDC 25 RUE PELLEPORT / LOO
Publication RDI 92 245

Les rapports entre syndicat et copropriétaires sont régis par le seul règlement de copropriété.

Commentaire

Nous avons déjà indiqué notre opinion sur cette solution. M. Giverdon évoque l'incidence de l'art 32-3 L. 09/07/91 : les frais de recouvrement effectués sans titre exécutoire restent à la charge du créancier; toute disposition contraire étant réputée non écrite.



4443

RECouvreMENT DES CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (FRAIS DE RELANCE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (OUI)
CONFORMITE AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES



Décision CA PARIS 8 B 25/06/1992

Parties SDC 91 RUE DE LA CONDAMINE / HELPMAN
Publication RDI 92 540

Commentaire

M. Giverdon approuve la décision en ce qu'elle est fondée sur la clause d'aggravation des charges mais la conteste dans la mesure où elle se réfère également au contrat de syndic. Il n'y a pas, selon lui, de lien de droit entre copropriétaire et syndic. Mais alors comment le copropriétaire est-il tenu par un contrat d'entretien de chaufferie ?



5166
**

RECouvreMENT DES CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (FRAIS DE RELANCE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 22/11/1994
antérieure CA VERSAILLES 02/10/1992

Parties SDC 33 BD DE VALMY / THIEBAUT
Publication ADM AVRIL 95 NOTE CAPOULADE RL 95 92 SOMM
LOY COP MARS 95 RDI 95 156

qu'en statuant ainsi, alors que les décisions d'assemblée générale ne régissent pas les rapports entre chaque copropriétaire et le syndic;pris personnellement, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

En ce cas il ne s'agit pas d'une facturation directe du syndic au co-propiétaire mais d'une charge syndicale imputée privativement.



5183
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (FRAIS DE RELANCE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 07/10/1994

Parties SDC 25 RUE PIERRE CURIE / COUTURE
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR
OBLIGATION DE PAYER LES CHARGES AU SYNDICAT
RECouvreMENT SUR LE LOCATAIRE INDÉPENDANT



Décision CA PARIS 20/01/1983

Parties /

Publication ADM AVRIL 84

D 83 IR 335 NOTE GIVERDON

Commentaire



5976

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE A L'ORIGINE DE LA CHARGE
OBLIGATION POUR LE SYNDICAT DE PROUVER SA RÉGULARITÉ (NON)
PREUVE D'UNE IRRÉGULARITÉ A CHARGE DU DÉFENDEUR (ART 1315 C CIV)



Le syndicat créancier n'a pas l'obligation de prouver la régularité de la décision d'assemblée qui est à l'origine de la charge. Cette preuve incombe au défendeur soulevant l'exception (art. 1315 C. civ.).

Décision CA PARIS 23 B 27/04/2000

Parties SDC 36 RUE DESNOUETTES /
Publication Administrer janvier 2001 45 note Bouyeure

Commentaire



65

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA AIX 30/04/1980

Parties SDC 24 RUE DELESTRAINT / DIEULESAINT

Publication Inédit

Commentaire

On peut pourtant admettre que le mandat du syndic se poursuit régulièrement tant qu'un intéressé, et notamment un copropriétaire, n'a pris aucune initiative pour provoquer la régularisation de la situation. Cette solution, juridiquement admissible, paraît au surplus conforme à l'intérêt pratique du syndicat.



66

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
SYNDIC PROVISOIRE
DÉFAUT DE RATIFICATION PAR AG * RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 08/07/1987

Parties BURDIN / FRANCHET

Publication Inédit D 80 IR 275 NOTE GIVERDON
AJPI 80 397

Commentaire



164

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC



Décision CA PARIS 23 B 24/09/1986

Parties SDC 24 RUE DELESTRAINT / DIEULESAINT
Publication Inédit

Commentaire



181

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 14/10/1987
antérieure CA AIX EN PROVENCE 26/09/1985

Parties SDC LE CHANTAZUR / LIZZANI
Publication Inédit GP 87 2 SOMM 283
D 88 229 NOTE ATIAS

Commentaire

Il ne faut pas confondre souplesse d'interprétation et violation systématique des règles élémentaires du statut ! La prorogation de fait du mandat du syndic pour quelques jours, voire quelques semaines et l'absence systématique de renouvellement du mandat ne peuvent être placées sur un même plan.



184

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC



Décision CA PARIS 09/06/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



926

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
MANDATAIRE DÉSIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT DU CS
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 13/03/1984
antérieure TI BAGNERES DE BIGOR 07/09/1982

Parties CASAMAYORE / LETORT

Publication RL 84 313

GP 84 2 SOMM 281 NOTE SOULEAU

Commentaire



956

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE DU SYNDIC
RECEVABILITÉ (NON)



Décision TI PARIS 13 30/04/1981

Parties BONNAVENTURE / LIONNE

Publication RL 82 38

GP 81 2 SOMM 299

Commentaire

Cette décision adopte une solution contraire à celle du TGI Versailles (voir 1563) Discutable juridiquement, elle est conforme au souci général d'assainissement de la profession de syndic.



1531

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE DU SYNDIC
RECEVABILITÉ (OUI)

**Décision**

TGI VERSAILLES

09/03/1977

Parties

/

Publication

V DICT PERMANENT

Commentaire

Le syndic conserve cette qualité jusqu'à ce qu'elle lui soit régulièrement retirée. Juridiquement la solution est donc admissible. La lutte menée contre les syndics exerçant irrégulièrement leur activité professionnelle peut justifier une solution contraire surtout lorsqu'un problème de gestion des fonds se pose comme en l'espèce.



2225

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT D'EXAMEN DE L'OUVERTURE D'UN COMPTE SÉPARE
RÉGULARISATION ULTÉRIEURE * RECEVABILITÉ



Décision CA PARIS 8 B 27/10/1989

Parties SDC 14 RUE FAYS / BOUCHET

Publication LOY COP DEC 89

JURISDATA 025063

Commentaire

L'ouverture éventuelle d'un compte séparé parait profiter, jusqu'à à présent plus aux copropriétaires de mauvaise foi qu'à à la garantie effective des intérêts des copropriétaires ! La solution de bon sens est la bienvenue. Elle se fonde sur une notion de syndic de fait, qui ne rallie pas l'unanimité.



2867

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
SYNDIC PROVISoire
DÉFAUT DE RATIFICATION PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Décision TGI PONTARLIER 25/06/1984

Parties BLONDEAU / SUTTY
Publication GP 85 1 SOMM 22

Commentaire



5152
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
COMPTE SÉPARÉ EXAMEN TRIENNAL OMIS
NOMINATION VALIDE (NON) COMPTE OUVERT INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 15/12/1993
antérieure CA PARIS 8 11/07/1991

Parties SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA
Publication IRC 94 486 NOTE CAPOULADE LOY COP FEV 94
ADM JUIL 94 NOTE CAPOULADE RL 94 449

l'arr[^]t retient que le syndicat est titulaire depuis 1983 d'un compte bancaire et qu'il n'y avait plus lieu de proposer, m[^]me ... l'égard d'un nouveau syndic [...] la prise d'une décision d'ouvrir ou non un tel compte, le texte applicable ne visant expressément qu'une ouverture de compte et non le maintien d'un compte déjà ouvert; qu'en statuant ainsi ..

Commentaire

Les syndicats devront tenir compte de cette décision. M. Capoulade note que la Loi relève d'un ordre public particulièrement impératif. Certes mais c'est l'ouverture du compte qui est réputée protectrice. L'ordre public est donc satisfait dès lors que le compte est ouvert. Qui protège-t-on en l'occurrence, si ce n'est le mauvais payeur ?



5565

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR RECEVABILITÉ (NON)
EXCEPTION D'UN DÉFENDEUR (INDIVISAIRE)
EXTENSION AUX AUTRES DÉFENDEURS INDIVISAIRES (OUI)



Un copropriétaire indivis peut se prévaloir du défaut de qualité du syndic pour agir en recouvrement des charges. L'annulation du jugement bénéficie aux autres défendeurs coindivisaires.

Décision CASS CIV 3 15/12/1999

Parties SDC DOMAINE DES REAUX / LBRET

Publication

Commentaire

Le problème de la portée de la nullité d'une action syndicale, en recouvrement ou autres, lorsqu'elle est soulevée par un seul des défendeurs, a trouvé des solutions diverses. Dans le cas particulier il s'agissait d'un recouvrement de charges contre des indivisaires, un seul d'entre eux ayant soulevé la nullité.



5566

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR RECEVABILITÉ (NON)
EXCEPTION D'UN DÉFENDEUR (INDIVISAIRE)
EXTENSION AUX AUTRES DÉFENDEURS INDIVISAIRES (OUI)



Un copropriétaire indivis peut se prévaloir du défaut de qualité du syndic pour agir en recouvrement des charges. L'annulation du jugement bénéficie aux autres défendeurs coindivisaires.

Décision CASS CIV 3 15/12/1999

Parties SDC DOMAINE DES REAUX / LBRET

Publication

Commentaire

Le problème de la portée de la nullité d'une action syndicale, en recouvrement ou autres, lorsqu'elle est soulevée par un seul des défendeurs, a trouvé des solutions diverses. Dans le cas particulier il s'agissait d'un recouvrement de charges contre des indivisaires, un seul d'entre eux ayant soulevé la nullité.



67

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉLAI DE PAIEMENT
COPROPRIÉTAIRE CHÔMEUR
PAIEMENT EN 70 MENSUALITÉS



Décision T COMM GRASSE 06/10/1986

Parties SDC 8 RUE JEAN ROBERT / MONTAUDOIN

Publication Inédit

Commentaire

Le juge a délibérément violé la loi qui limite à un an le délai susceptible d'être octroyé. Il serait souhaitable également que ce magistrat explique comment la trésorerie du syndicat peut être assurée dans de telles conditions ! Comme le pense avec humour M. Guillot c'est sans doute le syndic qui doit avancer les fonds nécessaires.



4743

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉLAI DE PAIEMENT
MAUVAISE VOLONTÉ ÉVIDENTE DU DÉBITEUR
REFUS



Décision	CA PARIS 23 B	04/12/1992
antérieure	TGI BOBIGNY 5	14/01/1992

Parties	SDC RESIDENCE LES BOSQUETS / PAVLOVIC
Publication	ADM AOUT 93 50

Commentaire

Application de l'art 1244-1 (Loi du 09/07/91). Voir les observations sur ce texte de MM. Stemmer et Lafond Code Ed 92 P. 104. La situation était ici exceptionnelle mais d'une manière générale, les demandes de délai doivent être examinées avec la plus grande circonspection et ce; le plus souvent dans l'intérêt du débiteur lui même.



RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉLAI DE PAIEMENT
REFUS



Décision

TGI PARIS

07/07/1977

Parties /

Publication

D 78 IR 126

Commentaire



4745
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉLAI DE PAIEMENT
REFUS



Décision

CA PARIS

11/10/1989

Parties /

Publication

JURISDATA

Commentaire



4746
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉLAI DE PAIEMENT
OCTROI (OUI)



Décision

TGI PARIS

12/01/1977

Parties /

Publication

D 78 IR 126

Commentaire



5666

RECouvreMENT DES CHARGES
DÉLAI DE PAIEMENT
REFUS
DÉLAI ANTÉRIEUR NON RESPECTÉ ABSENCE DE JUSTIFICATIONS



Décision CA PARIS 19 A 21/09/1999

Parties SDC 15 RUE JACQUEMONT / G.

Publication RDI 1999 4 680

Commentaire

> L'octroi de délais de paiement est régi présentement par l'article 1244 1 du C civ dans la rédaction de la loi du 9 juillet 1991 (art. 83) qui met en balance la situation du débiteur et les besoins du créancier. Le syndicat des copropriétaires est un répartiteur plus qu'un créancier au sens propre du terme. Sans méconnaître les difficultés incontestables de certains copropriétaires on ne peut, économiquement, envisager l'octroi de délais qu'avec les plus grandes restrictions. Au surplus, dans la plupart des cas, les débiteurs ont, de fait, bénéficié de délais en raison des formalités de recouvrement et des délais de procédure.

> Il convient en la matière de tenir de la jurisprudence de droit commun en matière d'octrois de délai, notamment en ce qui concerne la nature du pouvoir du juge en la matière, souvent reconnu comme pouvoir discrétionnaire. La législation relative au surendettement des particuliers doit également être prise en considération



472

RECOUVREMENT DES CHARGES
DEMANDE ADDITIONNELLE
APPEL
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 29/04/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1415

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
DEMANDE ADDITIONNELLE
APPEL
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/10/1975

Parties SDC 60 BD DE MENILMONTANT / CITTONE

Publication RL 76 104

Application de l'art 109 D 28/08/72 (Art 566 NCPC). La demande initiale concernait des remboursements de charges alors que la demande additionnelle concernait des provisions pour travaux. La discrimination invoquée par le défendeur a été écartée.

Commentaire



2799

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
DEMANDE ADDITIONNELLE
APPEL
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	20/06/1990
antérieure	CA PARIS	20/04/1988
Parties	SDC 19 AV DE LA REPUBLIQUE / DEBAILLY	
Publication	LOY COP AOUT 1990	

Commentaire

La Cour de Cassation maintient sur ce point une jurisprudence maintenant ancienne et dont l'intérêt pratique n'est pas négligeable. Notonstoutefois que les statuts des soldes successifs peuvent différer, selon que les comptes ont été approuvés ou non par l'assemblée. Le juge du second degré doit apprécier les discriminations nécessaires.



3122

RECOUVREMENT DES CHARGES
DEMANDE ADDITIONNELLE
APPEL
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	24/10/1990
antérieure	CA PARIS 8 B	27/05/1988

Parties	SDC RESIDENCE LES JARDINS DISPAN / VUILLEUMIER
Publication	LOY COP JANV 91

Commentaire

Jurisprudence constante. Solution satisfaisante pour lutter contre les mauvais payeurs. On peut toutefois se demander, comme dans des domaines similaires, si elle respecte bien la règle du double degré de juridiction, dans la mesure où les charges nouvelles peuvent trouver leur source dans des décisions radicalement différentes.



4142

*

RECouvreMENT DES CHARGES
DEMANDE ADDITIONNELLE
OPPOSITION A INJONCTION DE PAYER
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 2

TI LE MANS

18/03/1992

25/04/1990

Parties

SDC RESIDENCE ST NICOLAS / PROSPER

Publication

LOY COP JUIN 92

Commentaire

Solution pratique à relever.



4214

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
DEMANDE D'EXPERTISE SUR COMPTES APPROUVES
RECEVABILITÉ (OUI)
DÉFAUT DE NOTIFICATION DE CERTAINES DÉCISIONS



Décision	CA PARIS 8 A	11/07/1979
antérieure	TI PARIS 15	11/01/1978

Parties SDC 13 RUE FALLENPIN / MAUCOR

Publication D 80 IR 239 NOTE GIVERDON

Commentaire

Le Pr. Giverdon critique à juste titre cette décision tout aussi désastreuse juridiquement que pratiquement. Les décisions d'assemblées sont immédiatement exécutoires et le débiteur n'était pas opposant mais absent systématique aux assemblées.



3858

RECOUVREMENT DES CHARGES
DIVISION DE LOT AVEC ALIÉNATION SÉPARÉE
DÉFAUT D'APPROBATION DE LA NOUVELLE RÉPARTITION DES CHARGES
RECOUVREMENT CONTRE L'AUTEUR DE LA DIVISION



En cas d'aliénation séparée avant approbation ou fixation judiciaire de la nouvelle répartition des charges, le syndic peut poursuivre le recouvrement des charges à l'encontre de l'auteur de la division.

Décision TGI PARIS 09/01/1976

Parties /
Publication D 76 IR 310

Commentaire



5125

RECouvreMENT DES CHARGES
DOMICILE RÉEL DU DÉBITEUR * RECHERCHE
OBLIGATION DE RÉPONSE (OUI) * NOTAIRE
SECRET PROFESSIONNEL INOPPOSABLE



Décision	CASS CIV 3	20/07/1994
antérieure	CA ROUEN	07/10/1992

Parties	SDC RESIDENCE ROBESPIERRE / ME X... Notaire
Publication	LOY COP DEC 94

Commentaire

En l'occurrence le renseignement était nécessaire pour l'exécution d'une décision judiciaire. Le principe général de l'obligation de communiquer une information nécessaire à la maintenance de la liste des copropriétaires doit être admis.



5046
**

RECouvreMENT DES CHARGES
DOMMAGES ET INTÉRÊTS
RÉTENTION DE LA CONTRIBUTION AUX TRAVAUX
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23	15/02/1994
antérieure	TGI PARIS 8 2	17/04/1992

Parties	SDC 55 RUE SAUFFROY / SEGUY	
Publication		LOY COP JUIL 94

Commentaire



3466
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
SOLIDARITÉ ENTRE LES PARTIES (NON)



En présence d'un lot grevé d'un droit d'usage et habitation, le syndic doit procéder à la ventilation des charges entre les titulaires de droit qui ne sont pas tenus solidairement au paiement des charges.

Décision CA VERSAILLES 1 1 28/06/1990

Parties SDC 24 RUE DES VALLEES / BREBISSON

Publication RL 91 192 SOMM

Commentaire



5075

RECouvreMENT DES CHARGES
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
MANDATAIRE COMMUN NOMINATION (NON)
INOPPOSABILITÉ DES ASSEMBLÉES IRRECEVABILITÉ



Décision CA PARIS 23 14/01/1994

Parties SDC 49 AV VICTOR HUGO / GALITZINE
Publication LOY COP MAI 94

Commentaire

Solution incontestable. Les décisions des assemblées, notamment sur le plan financier, sont inopposables au titulaire du droit d'usage et d'habitation non représenté par un mandataire commun et non convoqué aux assemblées. Le recouvrement des charges à son encontre est donc irrecevable.



5704
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION
PROPRIÉTAIRE GREVÉ TENU IN SOLIDUM



Le propriétaire d'un lot grevé d'un droit d'usage et d'habitation est tenu in solidum au paiement des charges de copropriété.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	23/02/2000	Rejet
CA VERSAILLES	28/04/1998	

Parties

SDC RESIDENCE BEAUSOLEIL / BRUNIE

Publication

IRC novembre 2000 12

JCP N 2000 29 1190

Commentaire

> En ce cas le logement appartenait à deux ex-époux, mais la femme bénéficiait d'un droit d'usage et d'habitation.



6230
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
ÉPOUSE DIVORCÉE DU DÉBITEUR DÉCÉDÉ
APPEL EN GARANTIE CONTRE HÉRITIÈRE DU DÉBITEUR POSSIBILITÉ (NON)
CONTRAINTÉ A CARACTÈRE PERSONNEL



Le caractère personnel de l'astreinte ne permet pas au débiteur d'opposer au syndicat créancier un appel en garantie, a fortiori contre une personne sans lien juridique avec ce créancier.

Décision

CASS CIV 1

03/02/2002

Rejet

Parties

/

Publication

Commentaire

> L'astreinte est une condamnation pécuniaire prononcée par le juge ayant pour but de vaincre la résistance d'un débiteur récalcitrant et de l'amener à exécuter une décision de justice (Mazeaud et Chabas Leçons de droit civil). Elle est ainsi un procédé de contrainte s'exerçant sur les biens, une menace à l'égard d'une personne déterminée. Ce dernier caractère constitue le fondement de la position exprimée par la Cour de cassation.

> Il n'en est pas moins vrai que dans certains cas le débiteur, malgré sa volonté de respecter une décision judiciaire, n'est pas matériellement en mesure de s'y conformer. C'est le cas lorsqu'un locataire exerce une activité interdite par le règlement de copropriété. Le bailleur sanctionné doit lui-même obtenir l'exécution de la décision et la cessation du trouble. On voit ici l'intérêt de l'action directe du syndicat contre le locataire. A défaut, une astreinte n'est justifiée à l'égard du bailleur qu'en présence d'une évidente négligence à la suite de l'avertissement du syndic.

> Il a été jugé que le syndicat assigné en paiement par un fournisseur peut, certes, agir en recouvrement de charges impayées mais ne peut opposer au créancier cette nécessité. Dans la pratique, l'action directe du créancier contre les copropriétaires débiteurs peut également présenter un intérêt si la trésorerie syndicale est gravement obérée.



68

RECOUVREMENT DES CHARGES
ÉPOUSE NON PROPRIÉTAIRE SÉPARATION DE BIENS
PARTICIPATION A L'ENTRETIEN DU MÉNAGE (ART 220 CC)
PREUVE A LA CHARGE DU SYNDICAT



Décision	CASS CIV 3	22/05/1986
antérieure	CA PARIS	05/06/1984

Parties	/	
Publication	Inédit	RDI 81 247

Commentaire

Additif : sur la contribution aux charges du ménage , voir l'arrêt de la Cour de Cassation 18/02/92 JCP 93 Ed N VEZINE 311 Note Noguero



5896
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES (RÉGIME COMMUNAUTAIRE)
ÉPOUSE ASSIGNÉE SOUS SON NOM MARITAL
VALIDITÉ (OUI) IDENTIFICATION PRÉCISE DU DESTINATAIRE



L'épouse est valablement assignée sous son nom marital dès lors qu'il ne peut exister aucun doute quant à l'identité de la destinataire

Décision	CASS CIV 3	24/01/2001	Cassation
antérieure	TI ROUEN	04/01/1999	

Parties OPAC SEINE MARITIME / CREPIN

Publication

Attendu, selon le jugement attaqué, statuant en dernier ressort, que par acte d'huissier de justice l'OPAC a fait assigner les époux Crépin en paiement d'un solde locatif afférent à l'appartement qui leur avait été donné en location.

Attendu que pour dire nulle l'assignation délivrée à Mme Colette Crépin le tribunal retient que l'assignation donnée à une épouse sous le nom patronymique de son mari est irrégulière

Qu'en statuant ainsi, alors que cette mention ne laissait aucun doute quant à l'identité de la destinataire, le tribunal a violé le texte susvisé (art. 648-4° NCPC

Commentaire

> Cette décision a été rendu en matière de bail d'habitation mais peut être transposée au régime de la copropriété et plus généralement au droit judiciaire privé.

> On peut se demander comment le tribunal d'instance a pu retenir pareille argumentation, alors surtout qu'en l'espèce l'union monogamique ne laissait place à aucune incertitude, et qu'il n'existait aucun remariage pouvant prêter à confusion.

> Le seul critère à retenir est celui de l'identification précise de la destinataire.

> Ceci étant, pour des dettes ayant trouvé origine sur une période assez longue, ce problème de l'identification peut fort bien se poser et il faut rappeler une fois de plus la nécessité pour le syndic de disposer d'un fichier d'état civil complet et mis à jour. Certains changements matrimoniaux intéressent le syndicat des copropriétaires comme le propriétaire bailleur lorsqu'il s'agit de locataires. La CNIL ne devrait pas l'ignorer?.



5318
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES DIVORCÉS
LIQUIDATION DE COMMUNAUTÉ EN COURS INDIVISION
SOLIDARITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 07/04/1995

Parties SDC 18 RUE OBERKAMPF / CAHOREAU
Publication LOY COP OCT 95

Commentaire



3381
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES EN COURS DE DIVORCE
ATTRIBUTION DE JOUISSANCE DU LOT A L'ÉPOUSE
ÉPOUX DÉBITEURS IN SOLIDUM



Décision CA PARIS 20/02/1991

Parties SDC 18 RUE ST SULPICE / DESCENDRE
Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire

Les époux étaient mariés sous le régime de la communauté. L'attribution en jouissance à la femme pendant le cours du divorce est inopposable au syndicat.



4851
**

RECouvreMENT DES CHARGES
ÉPOUX COPROPRIÉTAIRES EN COURS DE DIVORCE
ÉPOUX DÉBITEURS IN SOLIDUM



Décision

CA PARIS 23

18/10/1993

Parties

SDC RESIDENCE LE PLATEAU D'ORANGIS / JOURDAN

Publication

LOY COP JANV 94

Commentaire

Application des art 1400 ss C Civ . Voir Lafond La réforme des régimes matrimoniaux et la pratique des administrateurs de biens Adm Juil 86



4889

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
ÉPOUX DIVORCÉS
INDIVISION
SOLIDARITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 24/09/1993

Parties SDC 50 RUE HALLE / MILLET

Publication LOY COP MARS 94

Commentaire

> La solution peut être différente selon que les époux sont en instance de divorce ou divorcés. Dans le premier cas le lien conjugal subsiste et l'obligation de contribuer aux charges du ménage peut jouer. Mais l'obligation au paiement des charges de l'époux non propriétaire ne trouve pas son fondement dans la notion classique de solidarité. De plus l'époux non copropriétaire n'est tenu que pour les charges ayant un caractère alimentaire.

> On comparera cette décision avec celle rendu par la même chambre le 18/10/1993



5550
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
ÉPOUX NON PROPRIÉTAIRE
PARTICIPATION A L'ENTRETIEN DU MÉNAGE (ART 220 CC) (OUI)



L'époux non copropriétaire, si le lot constitue le domicile conjugal, est tenu au paiement de certaines charges de copropriété au titre de la participation à l'entretien du ménage

Décision CA PARIS 23 19/12/1980

Parties /
Publication RDI 1981 248

Commentaire



5551
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
ÉPOUX NON PROPRIÉTAIRE
PARTICIPATION A L'ENTRETIEN DU MÉNAGE (ART 220 CC) (OUI)



L'époux non copropriétaire, si le lot constitue le domicile conjugal, est tenu au paiement de certaines charges de copropriété au titre de la participation à l'entretien du ménage

Décision CA PARIS 23 20/04/1988

Parties /
Publication JURISDATA 024059

Commentaire



5549
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
ÉPOUX NON PROPRIÉTAIRE COMMUNAUTÉ LÉGALE
PARTICIPATION A L'ENTRETIEN DU MÉNAGE (ART 220 CC) (OUI)
VENTILATION NÉCESSAIRE DES CHARGES SELON LEUR NATURE



L'époux non copropriétaire, si le lot constitue le domicile conjugal, est tenu au paiement de certaines charges de copropriété au titre de la participation à l'entretien du ménage

Décision	CASS CIV 3	01/12/1999	Cassation
antérieure	TI EPINAL	31/07/1999	

Parties SDC LE GROUPE DES VERGERS / MOLLARD
Publication LOY COP Fev 2000 49

Attendu que pour débouter le syndicat de sa demande en paiement de charges formulée à l'encontre de Madame Mollard, le jugement retient que le syndicat ne prouve pas l'existence de sa créance, cette dernière n'ayant pas la qualité de copropriétaire, l'appartement qu'elle occupe avec son mari, et pour lequel les charges sont réclamées ayant été acquis par ce dernier avant leur mariage conclu sous le régime de la communauté légale.

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher si les charges de copropriété réclamées ne devaient pas être qualifiées de dettes ayant pour objet l'entretien du ménage ou l'éducation des enfants, obligeant solidairement les époux à l'égard du syndicat, le tribunal n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef.

Commentaire

> La reconnaissance si tardive, par la Cour de Cassation, de l'applicabilité aux charges de copropriété de l'article 220 C Civ est due sans doute à l'utilisation assez rare de cette argumentation à l'occasion des procédures de recouvrement. Cette reconnaissance est ici formelle.

> Elle exige un tri des charges entre celles visées par l'art. 220 et celles demeurant à la charge exclusive de l'époux copropriétaire. La majorité des charges courantes sont ainsi imputables aux deux époux alors que les travaux importants demeurent à la charge du copropriétaire. On peut songer à une assimilation au cas du titulaire d'un droit d'usage et d'habitation et l'on peut s'inspirer également des règles applicables aux charges locatives.

> Il en résulte la nécessité d'une présentation des comptes permettant cette ventilation, et celle de présenter au juge un projet de la répartition justifiant la demande spécifiquement formulée à l'encontre de l'époux non copropriétaire. Les observations présentées, à ce point de vue, par M. Cordier présentent un intérêt évident..



4678

RECOUVREMENT DES CHARGES
EXCEPTION D'ÉCHELONNEMENT DÉCENNAL
COPROPRIÉTAIRE DÉFAILLANT * CONTESTATION (NON)
DROIT A L'ÉCHELONNEMENT (NON)



Décision CASS CIV 3 26/05/1993
antérieure TI POISSY 11/12/1990

Parties SDC RESIDENCE BOIS BAUDIN / PONTGELARD
Publication D 93 IR 150
LOY COP OCT 93

Commentaire



2653

RECouvreMENT DES CHARGES
EXCEPTION DE COMPENSATION
SYNDIC GESTIONNAIRE LOCATIF DU LOT
COMPENSATION ENTRE CHARGES/LOYERS DUS IMPOSSIBLE



Décision CA REIMS 20/10/1977

Parties /
Publication QUOT JUR 13/07/78

Commentaire



3172

**

RECouvreMENT DES CHARGES
EXCEPTION DE RÉVISION DE LA RÉPARTITION
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CASS CIV 3 16/07/1975

Parties SDC UNITE HABITAT LE CORBUSIER / BLANC
Publication AJPI 76 302 NOTE BOUYEURE GP 75 2 SOMM 224
RL 75 SOMM 504

la Cour d'appel relève que, bien qu'elle ait été demandée par voie d'exception et ne soit donc pas fondée sur cet art. L 12, la demande de révision a en l'espèce la même cause que celle qui est prévue par ledit article, c'est ... dire l'illégalité de la répartition ancienne non conforme ... l'art L 10, qu'elle en a le même effet ...

Commentaire

Le recouvrement des charges ne peut donc être paralysé par cette exception. Il paraît en résulter qu'elle ne peut prospérer devant le Tribunal d'instance qui semble devoir renvoyer le défendeur à solliciter la révision devant le T.G.I.



3282

RECouvreMENT DES CHARGES
EXCEPTION DE RÉVISION DE LA RÉPARTITION
DATE D'EFFET
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1991
antérieure	CA PARIS 23 B	27/04/1989

Parties	SDC RESIDENCE JARDINS DE GASSELET / CHATELOT
Publication	LOY COP MARS 91

Commentaire

Le copropriétaire débiteur ne peut se prévaloir de l'irrégularité pré-tendue de la grille de répartition des frais de chauffage pour retenir le paiement des charges arriérées. La révision de cette grille, si elle doit avoir lieu, n'aura d'effet que pour l'avenir.



1567

*

RECouvreMENT DES CHARGES
FAILLITE DU COPROPRIÉTAIRE
CHARGES POSTÉRIEURES AU JUGEMENT DÉCLARATIF
DETTE DE LA MASSE



Décision	CASS COMM	27/02/1974
antérieure	CA AIX EN PROVENCE	26/06/1972

Parties	ASTIER / FRISICANO
Publication	RL 74 285

Il était prétendu que, les appartements ayant été vendus au seul profit des créanciers hypothécaire, la masse n'avait tiré aucun profit de leur existence et ne pouvait être tenue de payer les charges.

Commentaire



3255

RECouvreMENT DES CHARGES
HONORAIRE SPÉCIAL DU SYNDIC
POSSIBILITÉ (OUI)



Par une décision unanime, l'assemblée peut mettre à la charge d'un copropriétaire débiteur les frais de recouvrement, comportant les honoraires spéciaux du syndic et ceux d'avocat.

Décision	CASS CIV 3	21/12/1987	Cassation
antérieure	TI BORDEAUX	16/01/1986	

Parties	SDC 44 RUE EUGENE JACQUET (BOUJARD) / AUBAIN		
Publication	ADM NOV 88 RL 1988 112		

Vu l'article 1134 du Code civil

Attendu que pour débouter le syndic de sa demande en paiement de ses honoraires spéciaux et en remboursement des honoraires d'avocats payés par le syndicat, à l'occasion de procédure de recouvrement des charges, le jugement énonce qu'en l'absence de contrat d'honoraires et en raison du caractère excessif des honoraires spéciaux du syndic, eu égard aux sommes réellement dues, il y a lieu de rejeter les prétentions de ce chef;

Qu'en statuant ainsi alors que le 13 juin 1985 l'assemblée générale des copropriétaires avait adopté à l'unanimité une résolution selon laquelle les copropriétaires défaillants dans le paiement des charge supporteraient les frais de procédure, les honoraires d'avocat et un honoraire spécial pour le syndic, le jugement a violé le texte susvisé.

Commentaire



3222

RECOUVREMENT DES CHARGES
HONORAIRES D'AVOCAT
INSUFFISANCE DE L'INDEMNITÉ ART 700
CONTRIBUTION DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES



Décision	CA VERSAILLES 1	23/11/1983
antérieure	TGI VERSAILLES	10/03/1982

Parties	SDC 40 BD VICTOR HUGO / STE IDEE
Publication	ADM AVRIL 84

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
HYPOTHÈQUE JUDICIAIRE
MAINLEVÉE



Décision CASS CIV 3 02/03/1982

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



5703

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT
FRAIS D'EXÉCUTION FORCÉE (NON)
IMPUTATION (NON) LOI 09/07/1991



Les frais de recouvrement des charges en peuvent être imputés automatiquement au débiteur.

Décision	CASS CIV 3	09/02/2000	Cassation
antérieure	CA GRENOBLE	01/10/1996	

Parties SDC RESIDENCE OUTAGNO / MAILLARD

Publication IRC novembre 2000 16

Commentaire



6101
a

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECouvreMENT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX DE VENTE IMPUTATION DES FRAIS (OUI)
ACTE PRESCRIT PAR LA LOI AU SENS DE L'ART. 32 LOI 09/07/1991 (OUI)



Les frais de l'opposition à paiement de prix de vente, de même que ceux d'assignation, sont imputables au copropriétaire débiteur (régime de la loi du 9 juillet 1991)

Décision

antérieure

CASS CIV 3	16/05/2001	Rejet
CA PARIS	21/05/1999	

Parties SDC 42 RUE DES ACACIAS / DELOUVRIER

Publication

Commentaire

> Cet arrêt ne tient évidemment pas compte des modifications apportées par la loi SRU.



6168
aaa

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT ART L 10-1
RELANCES ANTÉRIEURES A LA LOI (OUI) SOMMATION INFONDÉE
FRAIS NÉCESSAIRES (NON) FRAIS DE MISE A L'HUISSIER (NON)



L'imputation au débiteur des frais de recouvrement est, en vertu de l'art. L 10-1, limitée aux frais nécessaires exposés à compter de la mise en demeure pour le recouvrement d'une créance justifiée.

Décision CA PARIS 23 B 04/10/2001

Parties SDC 57 AVENUE DE VILLIERS / BOURLON DE ROUVRE

Publication LOY COP mars 2002 70

Commentaire

> C'est à tort, nous semble-t-il, que cette décision est présentée comme appliquant de manière très restrictive les nouvelles dispositions permettant l'imputation au débiteur de certains frais de recouvrement.

> Il est vrai qu'elle écarte la demande formulée dans sa quasi totalité mais c'est avant tout parce que le syndicat n'a présenté aucune pièce justificative. D'autre part une sommation a été délivrée pour un montant de 4 625 francs alors que le copropriétaire devait 190 francs. La Cour en déduit qu'elle n'était pas nécessaire.

> Nous retenons pour notre part que l'arrêt admet l'imputation de la somme de 200 francs pour une "relance" du 25 mars 1997 effectivement justifiée. C'est un innovation dont on se contentera pour l'instant en insistant sur le fait que les syndics devront, en la matière, "faire simple". Une relance doit être suivie par une mise en demeure sans autre forme de procès. Elle ouvre le délai pendant lequel les frais nécessaires seront imputables et fait au surplus courir les intérêts au profit du syndicat. A défaut de règlement, au moins partiel, le mécanisme efficace doit être enclenché (mise en demeure de l'article 19 pour une éventuelle inscription hypothécaire et procédure de recouvrement). Les actes superfétatoires (relances multiples, sommation simple) seront justement écartés. Il suffit de lire l'article L 10-1 nouveau pour modifier de manière appropriée les habitudes anciennes.



6198
aa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECouvreMENT ART L 10-1
FRAIS NÉCESSAIRES (NON) LETTRES DE RELANCE MULTIPLES
IMPUTATION (NON) CARACTÈRE FRUSTRATOIRE (OUI)



Les frais de relance, antérieurs à la mise en demeure, ne sont pas imputables au débiteur alors surtout que leur caractère frustratoire découle de la multiplication de ces relances

Décision CA PARIS 23 B 03/05/2001

Parties SDC 11 RUE DE REUILLY / SA ESPACES ROMÉO GUERIN

Publication

Qu'il apparaît à la Cour que du décompte présenté doivent être déduits les frais de relance à raison de trois pour les mois de juillet et octobre 1997 et octobre 1998 qui ne sont pas justifiés par une quelconque démarche procédurale qui aurait pu être entreprise plus tôt ;

Qu'il est en effet sans intérêt de multiplier les relances dès lors qu'une mise en demeure suffit pour faire courir les intérêts moratoires et qu'en tout état de cause le syndicat des copropriétaires aura besoin de recourir à justice pour obtenir paiement de ses créances.

Qu'il sera déduit la somme de 1024 francs correspondant aux divers frais de relance non justifiés ...

Commentaire

> La solution était déjà admissible avant la loi SRU. Une relance étant demeurée vaine, il faut sans tarder passer au stade de la délivrance d'une mise en demeure.

> On ne peut donc, dans le cas présent, reprocher à la Cour de rechigner à appliquer l'article L 10-1

Rappelons les décisions rendues les 11/01/2001 et 18/01/2001 Administrer février 2001 37 et le 08/02/2001 Loyers et copropriété 2001 186



6375
aaa

COPRO

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT ART L 10-1
HONORAIRES AVOCAT ET HUISSIER FRAIS MISE EN DEMEURE
FRAIS NÉCESSAIRES (OUI)



Décision

CA AIX 4

14/03/2002

Parties

/

Publication

LOY COP FEVRIER 2005 P. 22

Commentaire



6376
aa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECouvreMENT ART L 10-1
RELANCES MULTIPLES
FRAIS NÉCESSAIRES (NON)



Les frais de relances multiples ne sont pas imputables au débiteur alors que le caractère frustratoire de ces frais découle de la multiplication des relances

Décision

CA PARIS 23 B

08/02/2001

Parties

SDC 20 RUE RICHARD LENOIR / LACHAUX

Publication

LOY COP 2001 186

Commentaire

C'est à juste titre que la Cour écarte des frais de relances multiples. On ne saurait à cette occasion lui reprocher de ne pas faire application des nouvelles dispositions de l'article L 10-1.



6377
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECouvreMENT ART L 10-1

COPRO

FRAIS NÉCESSAIRES (NON)



Décision

CASS CIV 3

01/03/2001

Parties

/

Publication

AJDI 2001 715

Commentaire



6030
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECouvreMENT (LOI SRU)



Les frais nécessaires de recouvrement, imputables au débiteur, ne comportent pas les frais de relance, le honoraires du syndic et ceux de l'avocat (décision sur litige antérieur à la loi SRU)

Décision CA PARIS 23 B 11/01/2001

Parties SDC 1 AV MARÉCHAL DE LATTRE DE /

Publication Adm février 2001 37 note Bouyeure

Commentaire

> La Cour a statué sur l'appel d'une décision de première instance rendue avant l'entrée en vigueur de la loi SRU mais semble s'être référée néanmoins aux dispositions de ce texte nouveau pour déterminer les "frais nécessaires" imputables au débiteur. Les praticiens et les copropriétaires payant ponctuellement leurs cotisations seront donc déçus d'apprendre qu'aucune modification significative n'est enregistrée à l'occasion de ces premières décisions. Les frais de relance, les honoraires du syndic, ceux même de l'avocat demeurent écartés. Seuls les frais de mise en demeure et ceux d'inscription de l'hypothèque sont pris en compte.

> Dans ce domaine il faut attendre les premières décisions des tribunaux d'instance et les décisions des juridictions supérieures pour des litiges postérieurs à la promulgation de la loi.

6031
aa**RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT (LOI SRU)**

Les frais nécessaires de recouvrement, imputables au débiteur, ne comportent pas les frais de relance, le honoraires du syndic et ceux de l'avocat (décision sur litige antérieur à la loi SRU)

Décision CA PARIS 23 B 11/01/2001

Parties SDC 26 BD DE CLICHY /
Publication Administrer février 2001 37 note Bouyeure

Commentaire

> La Cour a statué sur l'appel d'une décision de première instance rendue avant l'entrée en vigueur de la loi SRU mais semble s'être référée néanmoins aux dispositions de ce texte nouveau pour déterminer les "frais nécessaires" imputables au débiteur. Les praticiens et les copropriétaires payant ponctuellement leurs cotisations seront donc déçus d'apprendre qu'aucune modification significative n'est enregistrée à l'occasion de ces premières décisions. Les frais de relance, les honoraires du syndic, ceux même de l'avocat demeurent écartés. Seuls les frais de mise en demeure et ceux d'inscription de l'hypothèque sont pris en compte.

> Dans ce domaine il faut attendre les premières décisions des tribunaux d'instance et les décisions des juridictions supérieures pour des litiges postérieurs à la promulgation de la loi.



6032
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECouvreMENT (LOI SRU)



Les frais nécessaires de recouvrement, imputables au débiteur, ne comportent pas les frais de relance, le honoraires du syndic et ceux de l'avocat (décision sur litige antérieur à la loi SRU)

Décision CA PARIS 23 B 18/01/2001

Parties /
Publication Administrer février 2001 37 note Bouyeure

Commentaire

> La Cour a statué sur l'appel d'une décision de première instance rendue avant l'entrée en vigueur de la loi SRU mais semble s'être référée néanmoins aux dispositions de ce texte nouveau pour déterminer les "frais nécessaires" imputables au débiteur. Les praticiens et les copropriétaires payant ponctuellement leurs cotisations seront donc déçus d'apprendre qu'aucune modification significative n'est enregistrée à l'occasion de ces premières décisions. Les frais de relance, les honoraires du syndic, ceux même de l'avocat demeurent écartés. Seuls les frais de mise en demeure et ceux d'inscription de l'hypothèque sont pris en compte.

> Dans ce domaine il faut attendre les premières décisions des tribunaux d'instance et les décisions des juridictions supérieures pour des litiges postérieurs à la promulgation de la loi.



6277
aa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECouvreMENT (LOI SRU)
HONORAIRES SPÉCIAUX DU SYNDIC FRAIS NÉCESSAIRES OU IRRÉPÉTIBLES
PRODUCTION NÉCESSAIRE DU CONTRAT DE GESTION



Les demandes syndicales d'indemnisation à l'occasion d'une recouvrement de charges doivent être ventilées et justifiées, notamment par la production du contrat de syndic (honoraires spéciaux)

Décision

CA PARIS 23 B

21/02/2002

Parties SDC RÉSIDENCE DU VAL / TOURNASSAT

Publication LOY COP juillet 2002 185

Commentaire

> Depuis la réforme SRU, les demandes accessoires du syndicat, à l'occasion d'un recouvrement de charges, doivent être classées en différentes catégories :

- > les dépens sont déterminés par application du NCPC. Exemple : frais de délivrance de l'assignation.
 - > les intérêts sont calculés au taux légal sur la condamnation principale, en fonction des dates de mise en demeure et de paiement
 - > les frais nécessaires, innovation de la loi SRU, font l'objet du présent arrêt. Ils sont imputables au débiteur mais nécessitent une décision du juge à défaut d'accord amiable. L'interprétation est ici de droit strict.
 - > les frais irrépétibles (honoraires d'avocat par exemple) peuvent faire l'objet d'une indemnité par application de l'article 700 NCPC
 - > les dommages et intérêts ont pour objet de réparer un préjudice causé au syndicat, indépendant des coûts de la procédure (retard dans l'exécution de travaux, pénalité fiscale ou sociale).
- > L'arrêt fait à juste titre observer que ces différentes demandes doivent faire l'objet d'un décompte ventilé et justifié par des pièces. En particulier le contrat de syndic doit être produit pour justifier une demande fondée sur le versement au syndic d'honoraires exceptionnels de contentieux.
- > On ne peut qu'approuver la décision.



RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
FRAIS DE RAPPEL DU SYNDIC (NON)



Décision CA PARIS 23 B 24/10/1985

Parties SDC 62 RUE J JACQUES ROUSSEAU / LHOSTE
Publication Inédit RDI 86 240

Commentaire



730
**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE VALIDITÉ (OUI)
HONORAIRES D'AVOCAT



Décision TGI PARIS 8 08/02/1988

Parties LE CARPENTIER / CABINET VILLA
Publication RL 88 335

que la décision critiquée [...] ne constitue pas une atteinte ... la compétence d'ordre public du juge pour statuer sur les dépens ou sur les frais irrépétibles, par application de l'art. 700 NCPC .

Commentaire

La décision était majoritaire et non unanime puisque le tribunal précise que la défenderesse s'oppose systématiquement aux décisions prises en assemblée générale. Il convient de préciser que le règlement de copropriété comporte une clause d'aggravation des charges.



765
aaa

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION UNANIME D'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI) HONORAIRES DU SYNDIC (OUI)



Par une décision unanime, l'assemblée peut mettre à la charge d'un copropriétaire débiteur les frais de recouvrement, comportant les honoraires spéciaux du syndic et ceux d'avocat.

Décision	CASS CIV 3	21/12/1987	Cassation
antérieure	TI BORDEAUX	16/01/1986	

Parties	SDC 44 RUE EUGÈNE JACQUET (BOUJARD)	/	AUBAIN
Publication	RL 88 112		ADM NOV. 88 SOMM

Vu l'article 1134 du Code civil

Attendu que pour débouter le syndic de sa demande en paiement de ses honoraires spéciaux et en remboursement des honoraires d'avocats payés par le syndicat, à l'occasion de procédure de recouvrement des charges, le jugement énonce qu'en l'absence de contrat d'honoraires et en raison du caractère excessif des honoraires spéciaux du syndic, eu égard aux sommes réellement dues, il y a lieu de rejeter les prétentions de ce chef;

Qu'en statuant ainsi alors que le 13 juin 1985 l'assemblée générale des copropriétaires avait adopté à l'unanimité une résolution selon laquelle les copropriétaires défaillants dans le paiement des charge supporteraient les frais de procédure, les honoraires d'avocat et un honoraire spécial pour le syndic, le jugement a violé le texte susvisé.

Commentaire

La décision de la Cour Suprême est expressément fondée sur les dispositions de l'art. 1134 C.C. La décision collective, lorsqu'elle est unanime se trouve ainsi assimilée à une convention. La solution n'est qu'apparemment orthodoxe. La motivation devrait être fondée sur l'existence d'une décision collective non contestée. (Cf note de M. Guillot).



831

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE VALIDITÉ (NON)
NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION UNANIME



Décision CA PARIS 23 02/11/1988

Parties SDC ELVIRE TOUR A 08 / PAMPLONA

Publication LOY COP DEC 88

La décision d'imputer des frais de recouvrement au débiteur ne peut être prise qu'... l'unanimité.

Commentaire



832

*

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE * VALIDITÉ (NON)
NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION UNANIME



Décision CA PARIS 1 URG A 25/10/1988

Parties SDC 23 BD BESSIERES / GIELIS

Publication LOY COP DEC 88

La décision d'imputer les frais de recouvrement au débiteur ne peut être prise qu'à l'unanimité.

Commentaire



845

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION UNANIME D'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI) HONORAIRES D'AVOCAT (OUI)



Par une décision unanime, l'assemblée peut mettre à la charge d'un copropriétaire débiteur les frais de recouvrement, comportant les honoraires spéciaux du syndic et ceux d'avocat.

Décision	CASS CIV 3	21/12/1987	Cassation
antérieure	TI BORDEAUX	16/01/1986	

Parties SDC 44 RUE EUGENE JACQUET (BOUJARD) / AUBAIN
Publication ADM NOV 88

Vu l'article 1134 du Code civil

Attendu que pour débouter le syndic de sa demande en paiement de ses honoraires spéciaux et en remboursement des honoraires d'avocats payés par le syndicat, à l'occasion de procédure de recouvrement des charges, le jugement énonce qu'en l'absence de contrat d'honoraires et en raison du caractère excessif des honoraires spéciaux du syndic, eu égard aux sommes réellement dues, il y a lieu de rejeter les prétentions de ce chef;

Qu'en statuant ainsi alors que le 13 juin 1985 l'assemblée générale des copropriétaires avait adopté à l'unanimité une résolution selon laquelle les copropriétaires défaillants dans le paiement des charge supporteraient les frais de procédure, les honoraires d'avocat et un honoraire spécial pour le syndic, le jugement a violé le texte susvisé.

Commentaire



2050

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (ABSENCE)
IMPUTATION INTERDITE



Décision CA PARIS 1 URG 05/12/1989

Parties SDC 3 RUE DE LA FIDELITE / NASSER

Publication LOY COP MARS 90

La Cour se réfère ... l'absence de la clause d'aggravation des charges dans le règlement pour refuser l'imputation directe au débiteur des frais de recouvrement. A contrario cette décision considère comme licite cette même clause.

Commentaire



2229

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision CA VERSAILLES 1 21/06/1988

Parties /
Publication DS 88 IR 263

La clause d'aggravation des charges peut recevoir application dans cette hypothèse mais une décision judiciaire est nécessaire.

Commentaire

Décision parfaitement justifiée, le syndic ne pouvant s'ériger en arbitre pour imputer directement au débiteur des frais ou honoraires de recouvrement. Le Juge doit tenir compte, éventuellement, de l'existence de la clause pour apprécier le montant de l'indemnité art 700. A la vérité les deux dispositions se juxtaposent.



2344

*

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe DU RÈGLEMENT LICÉITÉ (OUI)
MODÉRATION ÉVENTUELLE PAR LE JUGE



Décision CA PARIS 8 21/03/1990

Parties SDC 21 RUE DAVAL / ROUX DE MONTES

Publication LOY COP JUIN 90

La clause du règlement mettant ... la charge du copropriétaire débiteur les frais et honoraires de recouvrement doit recevoir application. Toutefois le juge a la faculté de modérer lesdits frais.

Commentaire

A la vérité le Juge dispose des mêmes facultés en vertu de l'art . 700 NCPC. Les éléments de calcul sont théoriquement les mêmes. Les honoraires du syndic doivent, en particulier, entrer dans le calcul de l'indemnité Art. 700.



RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
FRAIS DE RAPPEL DU SYNDIC (OUI)



Décision CA CAEN 3 04/01/1990

Parties SDC 11 RUE JONQUOY / IRMTRAUD GANDELIN
Publication GP 90 SOMM 06/07/90

Commentaire



3722

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE * VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 8 B	20/06/1991
antérieure	TI ST OUEN	23/06/1989

Parties	SDC 58 RUE JEAN JAURES / INDJEHAGAOPIAN
Publication	ADM NOV 91 95 SOMM

Commentaire



3905

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSE DU RÈGLEMENT LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 05/12/1991

Parties SDC 5 AV DES PEUPLIERS / BOUVET

Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



4156

**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (ABSENCE)
IMPUTATION INTERDITE



Décision

CA PARIS 23

29/05/1992

Parties

SDC RESIDENCE LES HAUTS DES BUTTES / DESAUNAY

Publication

LOY COP OCT 92

Commentaire

L'arrêt paraît admettre la légalité d'une clause d'imputation, la possibilité d'une décision d'assemblée.



4157
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
POSSIBILITÉ DE PRINCIPE PAR CLAUSE RC OU DÉCISION
IMPUTATION IMPOSSIBLE EN L'ESPÈCE



Décision CA PARIS 23 29/05/1992

Parties SDC RESIDENCE LES HAUTS DES BUTTES / DESAUNAY
Publication LOY COP OCT 92

Commentaire

L'arrêt paraît admettre la légalité d'une clause d'imputation, la possibilité d'une décision d'assemblée.



4351
**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES
APPLICATION (NON) DÉPENSE D'ADMINISTRATION (OUI)



Décision

CA PARIS 8

25/09/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE CLOS DE MONTREUIL / FOFANA

Publication

LOY COP JANV 93

Commentaire



4352

**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE VALIDITÉ (NON)
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES INAPPLICABLE



Décision

CA PARIS 8

25/09/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE CLOS DE MONTREUIL / FOFANA

Publication

LOY COP JANV 93

Commentaire



4390

**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (ABSENCE)
IMPUTATION INTERDITE



Décision

CA PARIS 23

27/11/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE BEAU SITE / HEBERT

Publication

LOY COP MARS 93

Commentaire



4442

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
VALIDITÉ (OUI) IMPUTATION (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 25/06/1992

Parties SDC 91 RUE DE LA CONDAMINE / HELPMAN
Publication RDI 92 540

Commentaire

M. Giverdon approuve la décision en ce qu'elle est fondée sur la clause d'aggravation des charges mais la conteste dans la mesure où elle se réfère également au contrat de syndic.



4563

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	17/11/1992
antérieure	TGI PARIS	23/01/1991

Parties	SDC 11 RUE MICHEL CHASLES / BEGUIER
Publication	ADM JUIN 93 SOMM 45

Commentaire

La Cour relève que la décision majoritaire, adoptée à l'unanimité des présents, n'a pas été contestée.



4701

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
VALIDITÉ (OUI) IMPUTATION (OUI)



Décision	CA PARIS 23	05/03/1993
postérieure	CASS CIV 3 (REJ)	08/03/1995
Parties	SDC 4 HAMEAU BERANGER / CHOURAQUI	
Publication		LOY COP JUIN 93

Commentaire

L'arrêt fait une distinction opportune entre les frais d'administration normaux et ceux qui sont causés uniquement par l'attitude fautive du copropriétaire débiteur. Ces frais, qui ne sont pas compris en dépenses, peuvent être mis à la charge du débiteur par une décision d'assemblée.



4782

**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'IMPUTATION (RC) HONORAIRES D'AVOCAT
CUMUL AVEC INDEMNITÉ ART 700 (NON)



Décision CA PARIS 19 B 24/02/1993

Parties SDC 3 RUE RAMEY / MOHSNI
Publication RDI 93 260

Commentaire

On notera que cette décision semble faire une distinction entre les honoraires d'avocat, inclus dans la demande d'indemnité art 700, et les honoraires de recouvrement du syndic, dont la charge est imputée au débiteur. Quid par ailleurs de l'incidence de la loi du 9 Juillet 1991 sur les mesures d'exécution ?



4950

**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
APPLICATION (NON) LOI 09/07/91 APPLICABLE



Décision

CA PARIS 23

18/10/1993

Parties

SDC RESIDENCE LE PLATEAU D'ORANGIS / JOURDAN

Publication

LOY COP JANV 94

Commentaire



4971

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
LICÉITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23	25/10/1993
antérieure	TGI PARIS 8 2	11/09/1992

Parties	SDC 7 RUE RAYNOUARD / BLOUD	
Publication	ADM MAI 94 55	LOY COP JANV 94 LOY COP MAI 94

Commentaire

On notera que l'arrêt réforme la décision de première instance.



5015
**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
APPLICATION (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	15/02/1994
antérieure	TGI PARIS 8 2	17/04/1992

Parties	SDC 55 RUE SAUFFROY / SEGUY	
Publication		ADM JUIN 94 59

Commentaire



5048
**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision CA PARIS 23 18/02/1994

Parties SDC 208 RUE FBG ST DENIS / HAGEGE
Publication LOY COP JUIL 94

* La clause était ainsi rédigée : Tous les frais et honoraires quelcon* ques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un coproprié-* taire resteront ... la charge du débiteur

Commentaire



5184

**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
LICÉITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

07/10/1994

Parties

SDC 18 RUE DES 3 FRERES / SCI HABITAT NORD SUD

Publication

LOY COP MARS 95

Commentaire



5185
**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 2 03/12/1994

Parties SDC RESIDENCE LES BORDES / AZOUNE

Publication Inédit

Commentaire



5253

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
VALIDITÉ (OUI) IMPUTATION AU DÉBITEUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/03/1995

Parties SDC 4 HAMEAU BERANGER / CHOURAQUI
Publication RL 95 349 SOMM

Commentaire

Il convient de tenir compte des dispositions de la loi 09/07/91



5263

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
LICÉITÉ (NON) LOI 09/07/91



Décision CA PARIS 8 B 24/11/1994

Parties SDC RESIDENCE VALLEE DU RENARD / BENNIA
Publication RDI 95 157 NOTE GIVERDON (*)

Commentaire

M. Giverdon conteste la position énoncée. La stipulation contraire visée par la Loi de 1991 est celle susceptible de jouer en l'absence de titre exécutoire. La clause demeure valable lorsque le syndicat dispose d'un titre



5321

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
VALIDITÉ (OUI) IMPUTATION (OUI)



Décision

CA PARIS 6

23/05/1995

Parties

SDC RESIDENCE TOUT ORPHEE / AUROLLE

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



5322

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
FRAIS D'INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE (OUI)
INTERVENTION NÉCESSAIRE D'UN HUISSIER (OUI)



Décision

CA PARIS 19

11/05/1995

Parties

SDC RESIDENCE LE DOMAINE DU FIEF / AKKARI

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire

A contrario, les seuls honoraires du syndic seraient ils recouvrables sur le débiteur ?



5380

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ TITRE EXÉCUTOIRE (NON) L 09/07/91



Décision CA PARIS 21/06/1995

Parties SDC 150 RUE RECHOSSIERE / DAHAN
Publication LOY COP NOV 95

Commentaire

Le règlement de copropriété n'est pas revêtu de la formule exécutoire et ne peut donc répondre au vœu de la Loi de 1991. Rien ne paraît interdire que les règlements de copropriété soient revêtus de la formule exécutoire (?).



5381

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE * VALIDITÉ (OUI)
DÉCISION ANTÉRIEURE A LA LOI DE 1991



Décision CA PARIS 23 31/05/1995

Parties SDC RESIDENCE LA MARECHALE / DU PONTAVICE
Publication LOY COP NOV 95

Commentaire

A contrario une décision identique prise postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi du 9 Juillet 1991 serait considérée comme illégale.



5398

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 18/11/1994

Parties SDC 18 bis RUE HENRI BARBUSSE / PILLET
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

La décision était initialement valable. Elle devient contraire à l'ordre public depuis le 01/01/93 date d'entrée en vigueur de la Loi.



5399

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
PROCÉDURE DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE
MINISTÈRE D'AVOCAT NON OBLIGATOIRE



Décision CA PARIS 23 18/11/1994

Parties SDC 18 bis RUE HENRI BARBUSSE / PILLET
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire

C'est donc le syndic qui devra se présenter à l'audience ! N'aurait il pas droit en ce cas à des honoraires particuliers ?



5400

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
MAUVAISE FOI DU DÉBITEUR
RETARD INSUFFISANT POUR LA CARACTÉRISER



Décision

CA PARIS 23

18/11/1994

Parties

SDC 18 bis RUE HENRI BARBUSSE / PILLET

Publication

LOY COP JUIN 95

Commentaire



5401

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
APPLICATION (OUI) ATTITUDE FAUTIVE DU DÉBITEUR



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23

08/03/1995

05/03/1993

Parties

SDC 4 HAMEAU BERANGER / CHOURAQUI

Publication

LOY COP JUIN 95

Commentaire



5428
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION MAJORITAIRE D'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ JUSQU'AU 1er JANVIER 1993



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 16 RUE CLAUDE POUILLET / CHAUVIN
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire

On peut se demander si une nouvelle décision d'assemblée, prise après cette date et non contestée, serait prise en considération.



5449

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
DÉCISION D'ASSEMBLÉE NON CONTESTÉE (AVANT L 1991)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/11/1994
antérieure CA VERSAILLES 23/04/1992

Parties SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / DIAME
Publication RDI 95 157
LOY COP FEV 95

Commentaire

L'arrêt confirme la position de la Cour de Cassation sur l'opposabilité en ce domaine d'une décision non contestée de l'assemblée, avant entrée en vigueur de la Loi du 1991. Il se confirme ainsi qu'à une clause éventuellement contestation du règlement peut être substituée une décision d'assemblée non contestée.



5451
**

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
APPLICATION (OUI) HONORAIRES DU SYNDIC (NON)



Décision CA PARIS 23 24/10/1994

Parties SDC RESIDENCE CLOS DE LA GARENNE / RAAHOUI
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire

L'application de la clause est limitée aux frais ayant trait directe-ment à l'instance judiciaire.



5472

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (EXISTENCE)
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision

CA PARIS 23

25/11/1994

Parties

SDC 28 RUE ST FARGEAU / ROUHET

Publication

LOY COP MAI 95

Commentaire



5505
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR



Décision

antérieure

CASS CIV 3

TI MARSEILLE

12/05/1993

24/06/1991

Parties

Publication

SDC RESIDENCE LA ROUVIERE / BREDILLOT

LOY COP JUIL 93

RL 93 SOMM 307

Commentaire

5553
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
FRAIS D'INSCRIPTION HYPOTHÉCAIRE (OUI)
ACTE DONT L'ACCOMPLISSEMENT EST PRÉVU PAR LA LOI



Décision CA PARIS 23 B 21/10/1999

Parties SDC 4 RUE ST ROCH / JOUVE

Publication LOY COP Fev 2000 51

que toutefois l'inscription d'hypothèque constitue un acte de recouvrement prescrit par la loi en tant que l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 assortit les créances du syndicat sur les copropriétaires d'une hypothèque légale et précise que le syndic a qualité pour faire inscrire cette hypothèque ; qu'ainsi le coût de cette formalité entre dans les exceptions prévues par l'article 32 précité de la loi du 9 juillet 1991

Commentaire

> Mince aumône que celle ainsi accordée au syndicat. On ne sait trop pourquoi les frais de la mise en demeure qui précède l'inscription hypothécaire sont écartés. On ne sait pas non plus si les frais de la sommation prévue par l'art. L. 19 sont inclus dans la condamnation.



5764
a

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES FRAIS AU DÉBITEUR
CLAUSe D'AGGRAVATION DES CHARGES
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



L'application de la clause d'aggravation des charges est subordonnée à une décision judiciaire constatant la faute du copropriétaire et l'aggravation des charges qui en résulte.

Décision	CASS CIV 3	26/01/2000	Rejet
postérieure	TI NICE	10/02/1998	
Parties	SDC LE MERMOZ / REYNES		
Publication	DPGI 292	LOY COP avril 2000 100	

Mais attendu qu'ayant relevé que la demande du syndicat des copropriétaires ne portait plus que sur les honoraires d'avocat placés au débit du compte particulier de Monsieur Reynes sur la base d'une clause d'aggravation des charges à la suite de procédures antérieures diligentées contre ce copropriétaire, le tribunal a exactement retenu que l'application de la clause invoquée supposait un comportement fautif du débiteur dont l'appréciation devait résulter d'une décision judiciaire et non d'une décision de l'assemblée..

Commentaire

> Il est acquis qu'à l'occasion d'une procédure de recouvrement les frais engagés par le syndicat ne peuvent être portés au débit du copropriétaire débiteur. Ils sont réglés par le syndicat et passés dans les charges mises en répartition. Elles peuvent justifier une demande fondée sur l'article 700 NCPC, voire l'allocation de dommages et intérêts.

> La clause d'aggravation des charges insérée dans le règlement de copropriété peut faciliter l'obtention de ces indemnités. Nous considérons qu'elle figure tacitement dans la régime statutaire de toute institution collective. Quoi qu'il en soit elle ne permet pas l'inscription directe de frais au débit du compte individuel.

> Une exception est constituée toutefois par les frais dont la réalisation est prévue par la loi pour l'exécution du recouvrement. Il en est ainsi des frais d'inscription hypothécaire. Mais la jurisprudence est incertaine en ce qui concerne les autres frais. Par ailleurs les dépens taxables et les intérêts peuvent être débités au copropriétaire. Cela est même indispensable pour passer les écritures comptables lors du règlement définitif. Mais le syndic s'appuie alors sur une décision de justice.

> L'imputation directe au copropriétaire est une pratique d'autant plus critiquable qu'elle indispose nombre de magistrats à l'encontre du syndicat demandeur. Il en résulte souvent le rejet des demandes accessoires du syndicat ou la minoration des indemnités accordées.

> L'aggravation des charges n'implique pas, à notre avis, un comportement fautif du débiteur. Elle peut résulter d'une situation de fait parfaitement normal mais néanmoins préjudiciable au syndicat, comme l'aggravation d'un risque assuré en raison de l'activité professionnelle du copropriétaire.

6239
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
IMPUTATION DES PAIEMENTS PARTIELS
APPLICATION DES RÈGLES D'IMPUTATION DU CODE CIVIL (ART 1253 et ss.)
INTÉRÊT DU DÉBITEUR CRITÈRE PAR DÉFAUT (OUI)



Les règles d'imputation des paiements partiels fixées par les art. 1253 et ss. C. civ. sont applicables au paiement des charges.

Décision CASS CIV 3 18/12/2001 Rejet

Parties SDC 23 BIS RUE DES ROSIERS / SIEGEL

Publication

Commentaire

- > La solution est parfaitement logique. A défaut de manifestation de volonté du débiteur, l'imputation doit être effectuée sur la ou les dettes qu'il a le plus d'intérêt à payer. Il s'agit en principe des plus anciennes mais la loi SRU a peut être changé la donne.
- > Le copropriétaire peut avoir intérêt à s'acquitter en priorité d'une dette plus récente mais bénéficiant des mesures tendant à la déchéance du terme pour les appels postérieurs.
- > Quoiqu'il en soit, cette opération doit être effectuée avec soin et le syndic procédant à un recouvrement judiciaire doit, dans l'établissement du décompte détaillé de la créance, justifier qu'il a bien affecté les acomptes versés conformément aux prescriptions légales.

3561
****RECOUVREMENT DES CHARGES
INDEMNITÉ ART 700 NCPC
NÉCESSITÉ DE JUSTIFIER L'INTERVENTION D'UN AVOCAT****Décision** TI PARIS 10 28/05/1991Parties SDC 7 BD MAGENTA / SANGROS
Publication DOCUMENTATION SCEI

qu'en effet les parties se présentent en personne devant le Tribunal d'instance [...] et le recours ... un avocat n'est qu'une faculté dont elles peuvent user sans espérer un dédommagement particulier si elles n'établissent pas, au moins, que cette représentation était souhaitable en raison de la complexité du litige ou des difficultés ...

Commentaire

Singulière décision ! Comment le syndic pourrait-il se présenter à toutes les audiences rendues nécessaires par les recouvrements ? Au sur-plus ses interventions justifieraient des honoraires particuliers qui relèveraient eux-mêmes des frais entrant dans le cadre de l'art. 700.



4564

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
INDEMNITÉ ART 700 NCPC
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES (RC)
COMPATIBILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 1 URG	26/11/1992
antérieure	TI PARIS 10	05/11/1991

Parties	SDC 18 RUE JEAN MOINON / FRYDMAN
Publication	ADM JUIN 93 SOMM 45

Commentaire



5181
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
INDIVISION (ADMINISTRÉE JUDICIAIREMENT)
OBLIGATION AU PAIEMENT DE L'ADMINISTRATEUR
AUTONOMIE DE LA MASSE INDIVISE (ART 815-17) (OUI)



Décision CA PARIS 23 07/12/1994

Parties SDC 81 BIS BD SOULT / LEGRAND ES QUAL
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire

Le syndic doit être informé des modalités de gestion de l'indivision. Lorsqu'elle est organisée, le gérant d'indivision est seul responsable du paiement des charges.



5471

RECouvreMENT DES CHARGES
INDIVISION MANDATAIRE COMMUN
REPRÉSENTATION MUTUELLE DES INDIVISAIRES



Décision CA PARIS 19 21/11/1994

Parties SDC 64 RUE D'ORSEL / PEPIN
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire

La Cour semble admettre l'extension du rôle du mandataire commun aux opérations de gestion financière concernant le lot. En l'espèce aucune des parties n'avait pris l'initiative de faire désigner ce mandataire.



804

RECOUVREMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (NON)
PAIEMENT DES CHARGES (NON)
ABSENCE DE CLAUSE DANS LE RÈGLEMENT



Décision CA VERSAILLES 1 1 27/06/1988

Parties SDC CONFORT ET FAMILLE / ROLLIN

Publication GP 88 2 SOMM 447

Commentaire



4087
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (NON)
DIVISION DES POURSUITES (ART 1220 C.CIV)



Décision CASS CIV 3 16/07/1992
antérieure CA ROUEN 23/05/1990

Parties SDC RESIDENCE ELISABETH / LEPINE

Publication LOY COP OCT 92 JCP 92 EN BREF 39
RDI 93 260

Commentaire

Jurisprudence très ferme de la Cour de Cassation. La solution est dans la pratique très gênante pour le syndicat. Dans cette affaire, les indivisaires avaient été assignés et condamnés solidairement.



4309
aaa

**RECOUVREMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (NON)**



Les propriétaires indivis d'un lot de copropriété ne sont pas tenus solidairement au paiement des charges de copropriété.

Décision CASS CIV 3 20/01/1993
antérieure CA BASTIA 05/02/1990

Parties SDC RESIDENCE MONTESORO / GATTI
Publication IRC 93 78 NOTE CAPOULADE ADM NOV 93 NOTE GUILLOT
RDI 93 261 RL 93 143 SOMM

qu'en statuant ainsi, alors que la solidarité ne s'attache de plein droit ni à la qualité d'indivisaire, ni à la circonstance que l'un d'eux ait agi comme mandataire des autres, ni à celle que chacun d'eux aurait tiré personnellement profit du mandat, la Cour d'Appel a violé le texte susvisé (Art 1202 C Civ)

Commentaire

Maintien d'une jurisprudence solidement établie. En l'absence de toute clause du règlement à ce sujet, elle ne peut être contestée. La validité de la clause elle-même est contestée, ce que nous critiquons. Enfin l'art 815-3 al 2 relatif au mandat tacite d'un indivisaire ayant pris en main la gestion du bien indivis est également écarté.



5107
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (NON)
PAIEMENT DES CHARGES (NON)



Les propriétaires indivis d'un lot de copropriété ne sont pas tenus solidairement au paiement des charges de copropriété.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	22/06/1994
CA PARIS	11/06/1992

Parties

SDC RESIDENCE ARCUEIL / CARBONE

Publication

RL 94 496 SOMM

LOY COP NOV 94

Commentaire

Jurisprudence constante.



5343
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (NON)
OBLIGATION DE RÉPARTITION PESANT SUR LE SYNDICAT



En présence d'un lot soumis à l'usufruit, ou se trouvant en indivision, le syndic doit procéder à la ventilation des charges entre les différents ayants droit, en proportion de leurs droits respectifs

Décision CA PARIS 23 A 14/06/1995 Confirmation

Parties SDC 13 RUE NAVARIN / NOBLET D'ANGLURE
Publication RDI 95 589 Loy cop 1996 43

[Il appartient au syndicat] au moment de l'appel des charges, de tenir compte de la situation des lots en cause, en procédant à la ventilation de ces charges en ce qu'elles incombent, à proportion de leurs droits; au titulaire de la nue propriété, au titulaire de l'usufruit, et encore au copropriétaire indivis, dans telle proportion

Commentaire

Nous maintenons que la répartition des charges est effectuée entre leslots par le syndicat, sans qu'il y ait lieu de tenir compte des modalités de leur statut juridique. Il devrait être imposé aux ayants droit d'adopter l'organisation nécessaire pour que la ventilation soit effectuée par leurs soins.



6003
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (NON)



La clause du règlement de copropriété instituant une solidarité entre les propriétaires indivis d'un lot doit être considérée comme non écrite.

Décision CA PARIS 23 A 08/10/1997

Parties SDC 80 RUE DOUDEAUVILLE / REGNAULT

Publication Loy cop mars 1998 78

Considérant que la solidarité ne s'attache pas de plein droit à la qualité d'indivisaire, que chacun d'eux est donc tenu d'acquitter sa quote part en fonction de ses droits dans l'indivision;
Considérant certes que l'article 7 du règlement de copropriété prévoit que si plusieurs personnes se rendent acquéreurs du même appartement, il y aura, dans tous les cas, solidarité entre elles;
Mais considérant qu'il n'est pas possible d'admettre au regard des principes impératifs qui régissent le statut de la copropriété qu'une clause du règlement de copropriété institue entre copropriétaires, même indivis, une solidarité; qu'en conséquence cette clause doit être réputée non écrite; qu'il s'ensuit que les époux Régnauld seront condamnés pour leur part et portion soit la moitié des sommes dues au syndicat en l'absence dans l'acte d'acquisition d'un autre pourcentage

Commentaire

> Malgré une excellente rédaction, l'arrêt, qui procède par affirmation péremptoire, n'impose pas sa solution du point de vue intellectuel. On aimerait savoir pourquoi la clause d'un règlement de copropriété prévoyant la solidarité des propriétaires indivis d'un lot constitue une infraction à l'ordre public, serait-il celui de la copropriété.

6052
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (OUI)
CLAUSe D'INDIVISIBILITÉ ET DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (OUI)
INDIVISAIRE TENU POUR LE TOUT SAUF RECOURS (OUI)



En présence d'un lot en indivision, la clause du règlement de copropriété stipulant l'indivisibilité de l'obligation au paiement des charges entre les indivisaires et leur solidarité est licite.

Décision CA PARIS 8 D 31/08/2000

Parties SDC 17 AV VICTOR-HUGO / CHAILLEUX

Publication LOY COP février 2001

Considérant que les observations de Madame Cure et de son tuteur quant à la disparité de revenus entre Madame Cure et son ex-époux, ce que ce dernier conteste, ne saurait avoir pour effet de la soustraire à son obligation d'acquitter les charges de copropriété.

Considérant qu'il importe peu que l'appartement soit occupé ou vacant, l'inoccupation de l'appartement ne pouvant bien évidemment dispenser les copropriétaires du paiement des charges;

Considérant s'analyse en une obligation indivisible; qu'en conséquence, en cas d'indivision et en application des dispositions de l'article 1222 C. civ., chacun des copropriétaires indivis est tenu pour le total, sauf le recours de celui qui a payé contre son coobligé s'il estime avoir payé au delà de sa part.

Commentaire

> Il est sans doute inutile d'insister sur l'importance de cet arrêt qui, à l'encontre de la jurisprudence dominante, mais à la suite de l'arrêt de la Cour de Lyon du 15/03/2000, admet la licéité d'une clause du règlement de copropriété stipulant l'indivisibilité de l'obligation au paiement des charges entre les indivisaires et leur solidarité.

> On peut y voir une invitation très directe présentée à la Cour de Cassation pour arbitrer la controverse

> Notons toutefois que le problème n'est posé qu'en cas d'existence d'une clause dans le règlement de copropriété. Il est incontestable qu'en l'absence d'une telle clause, la solidarité, qui ne se présume pas, ne peut être admise. .



6260

RECOUVREMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (OUI)
CLAUSE D'INDIVISIBILITÉ ET DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (OUI)



En présence d'un lot en indivision, la clause du règlement de copropriété stipulant l'indivisibilité de l'obligation au paiement des charges entre les indivisaires et leur solidarité est licite.

Décision CA PARIS 23 B 31/01/2002

Parties SDC RÉSIDENCE 2 bis PASSAGE GUENOT / RONCEY

Publication Loy cop juillet 2002 186

Commentaire

> Le principe de la solidarité des indivisaires, dès lors qu'il est exprimé dans le règlement de copropriété, semble désormais admis par un courant significatif de la jurisprudence.

> L'affaire est exemplaire puisque le débiteur, M. Roncey, était initialement propriétaire indivis de l'immeuble avec un marchand de biens. Il s'est ainsi trouvé initiateur de la division de la propriété de l'immeuble et auteur du règlement de copropriété comportant la clause litigieuse. La Cour énonce curieusement qu'une telle clause est "parfaitement licite dès lors qu'elle a été introduite à l'unanimité dans ce pacte social que constitue le règlement de copropriété". Elle semble ainsi faire allusion à une décision d'assemblée modificative du règlement, ce qui n'est pas le cas. Mais on salue au passage la définition du règlement comme un pacte social.

> On considère habituellement que la mise à néant de cette clause, fréquente dans le passé, trouvait sa justification dans une prétendue incompatibilité de la solidarité avec le statut de la copropriété. Ce qui peut être exact dans les rapports entre propriétaires de lots différents ne l'est plus entre propriétaires indivis d'un même lot. Quant à l'ordre public, seul, on ne voit pas en quoi il pourrait intervenir sur ce point.

> Rappelons qu'il appartient, le cas échéant, aux indivisaires, d'adopter une organisation interne simple pour éviter des difficultés avec le syndicat. Elle peut s'articuler autour du mandataire commun s'il est lui-même indivisaire.



6261

RECOUVREMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (OUI)
CLAUSE D'INDIVISIBILITÉ ET DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (OUI)



En présence d'un lot en indivision, la clause du règlement de copropriété stipulant l'indivisibilité de l'obligation au paiement des charges entre les indivisaires et leur solidarité est licite.

Décision CA PARIS 20/09/2000

Parties /
Publication AJDI 2000 962

Commentaire



6359
aaaa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (OUI)
CLAUSe D'INDIVISIBILITÉ ET DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (OUI)
INDIVISAIRE TENU POUR LE TOUT SAUF RECOURS (OUI)



Décision	CASS CIV 3	01/12/2004	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES (Ch. civiles)	11/06/2003	

Parties SDC 11 ROUTE D'ASNIERES / X

Publication

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner à en payer seul le montant, alors, selon le moyen :

1 / qu'est nulle la clause du règlement de copropriété instituant une solidarité entre les coindivisaires d'un lot ; qu'en décidant du contraire, la cour d'appel a violé l'article [L] 23 , ainsi que l'article 815-10 du Code civil ;

2 / qu'en condamnant M. X..., copropriétaire indivis, au paiement de la totalité des sommes qui seraient dues à titre de charges, au motif qu'il aurait bénéficié d'un mandat tacite de la part de son coindivisaire, bien que la solidarité ne s'attache de plein droit ni à la qualité d'indivisaire, ni à la circonstance que l'un des coindivisaires ait agi comme mandataire de l'autre, la cour d'appel a violé l'article 1202 du Code civil ;

3 / qu'en s'abstenant de caractériser le mandat tacite dont aurait bénéficié M. X... de la part de son coindivisaire, la cour d'appel, qui se borne à retenir que M. X..., seul attrait par le syndicat des copropriétaires devant le tribunal, était le seul interlocuteur de celui-ci devant le tribunal et la cour d'appel, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1984 du Code civil ;

Mais attendu que si la solidarité ne s'attache de plein droit ni à la qualité d'indivisaire, ni à la circonstance que l'un d'eux ait agi comme mandataire des autres, la clause de solidarité stipulée dans un règlement de copropriété n'est pas prohibée entre indivisaires conventionnels d'un lot, tenus de désigner un mandataire commun ; qu'ayant relevé que l'article 99 du règlement contenait une clause de solidarité entre les indivisaires d'un ou plusieurs lots pour le paiement des charges et, abstraction faite de motifs surabondants relatifs au mandat tacite, que M. X..., indivisaire conventionnel, qui avait représenté l'indivision aux assemblées générales et avait été l'interlocuteur du syndicat des copropriétaires au cours de la procédure, bénéficiait d'un mandat tacite de son coindivisaire, la cour

Commentaire

L'arrêt attaqué présente l'intérêt, a été rendu sur renvoi après cassation (3ème Civ., 27 juin 2001, n° R 99-21.731), par la Cour d'appel de Versailles (Chambres civiles réunies).

On peut donc considérer qu'il renforce sérieusement la validité des clauses d'indivisibilité et de solidarité insérées dans les règlements de copropriété à propos des indivisaires. On peut étendre cette affirmation aux clauses concernant les usufruitiers et nus propriétaires.

La solution pourra être appliquée bien entendu aux époux copropriétaires en indivision, notamment ceux mariés sous le régime de la séparation de biens.



6348
aa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES
INJONCTION DE PAYER
APPEL DU JUGEMENT SUR OPPOSITION
CONFIRMATION DE L'ORDONNANCE (NON) CONFIRMATION DU JUGEMENT



En cas d'appel du jugement sur opposition à injonction de payer, l'arrêt ne peut confirmer l'ordonnance d'injonction mais seulement le jugement sur opposition.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	13/05/2003	Cassation
CA ANGERS	15/05/2000	

Parties /

Publication

INJONCTION DE PAYER

Opposition. - Effets. - Substitution d'un jugement à l'ordonnance portant injonction de payer. - Portée.

Viola l'article 1420 du nouveau Code de procédure civile l'arrêt qui, statuant sur l'appel d'un jugement d'un tribunal d'instance rendu sur opposition à une ordonnance d'injonction de payer, confirme l'ordonnance à laquelle s'était substitué le jugement.

CIV.1. - 13 mai 2003. CASSATION PARTIELLE SANS RENVOI

N° . - C.A. Angers, 15 mai 2000

Commentaire



2601
aaa

COPRO

RECOUVREMENT DES CHARGES
INSAISSABILITÉ DES BIENS ALIMENTAIRES
CRÉANCES A CARACTÈRE ALIMENTAIRE
APPLICATION (NON) EAU GAZ ÉLECTRICITÉ LOGEMENT



Décision

CASS CIV

21/12/1964

Parties /

Publication

Il s'agissait des frais d'un avoué qui avait obtenu le rétablissement des fournitures d'eau,gaz,etc...

Commentaire

Par assimilation il nous parait raisonnable de penser qu'une solution identique pourrait être envisagée pour des charges courantes de copropriété, puisqu'il s'agit en partie de fournitures alimentaires.



724

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
INSOLVABILITÉ DÉFINITIVE DU DÉBITEUR
RÉPARTITION ENTRE LES COPROPRIÉTAIRES
NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE



Décision TGI PARIS 10/01/1984

Parties SDC 57 RUE JOUFFROY / BELAICH

Publication ADM AOÛT 1985

La demande était formée ... l'encontre de l'acquéreur du lot du proprié-taire vendeur insolvable (Voir autre fiche).Le syndicat est débouté en l'état,faute d'une décision d'assemblée.Il est donc vraisemblable que le principe de la demande serait admis après décision d'assemblée.Quidde l'obligation ... ce titre de l'acquéreur du lot ?

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
INSUFFISANCE DES PRESTATIONS
COMPENSATION AVEC INDEMNITÉ NON LIQUIDÉE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/07/1990
29/06/1987

Parties SDC 39 RUE SCHEFFER / JOURDIN
Publication Inédit

Commentaire



1256

RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
TAUX BANQUE DE FRANCE + 6 % (CLAUSE RC)
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 24/02/1987

Parties SDC 30 RUE PASTOURELLE / SCI LA PROVIDENCE
Publication LOY COP MAI 87
JCP 87 N II 204 NOTE VIGNERON RDI 87 479

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD



Décision CA PARIS 23 07/07/1982

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
TAUX DIFFÉRENT DU TAUX LÉGAL
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 25/09/1979

Parties /

Publication D 81 IR 99

Commentaire



1259

RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
TAUX DIFFÉRENT DU TAUX LÉGAL
POSSIBILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS

12/02/1979

Parties /

Publication

D 80 IR 149

Commentaire



2747

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
TAUX SUPÉRIEUR AU TAUX LÉGAL
POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	30/10/1979
antérieure	TGI PARIS 8	13/04/1978

Parties	SDC 40 RUE DU ROI DE SICILE / BOIDEVILLE
Publication	D 80 IR 239 NOTE GIVERDON ADM NOV 80

L'art D 36 ne permet pas la stipulation d'un taux d'interet supérieur au taux légal. Mais l'arrêt reconnaît par ailleurs la validité d'une clause pénale insérée dans le règlement.

Commentaire



3261

RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
TAUX SUPÉRIEUR AU TAUX LÉGAL (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CA VERSAILLES 29/03/1990

Parties SDC 220 AV DE VERDUN / CAPUCCIATI
Publication D 90 IR 120 RL 91 89 SOMM NOTE BOUYEURE

Commentaire

Note critique de Me Bouyeure in RL. Il estime que la rédaction maladroite de l'art D 36 prévoyait bien au contraire la possibilité de stipuler un taux supérieur au taux légal.



3262

RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
FIXATION PAR L'ASSEMBLÉE
APPLICATION RÉTROACTIVE (NON)



Décision CA PARIS 23 14/12/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4093
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
TAUX DIFFÉRENT DU TAUX LÉGAL (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CASS CIV 3 11/06/1992
antérieure CA PARIS 1 A 05/06/1990

Parties SDC 208 FBG ST DENIS / FLORAC
Publication IRC 92 390 NOTE CAPOULADE GP 92 2 PAN 282
ADM JANV 94 NOTE FRANCK RL 93 167

que l'art D 36 fixant au taux légal en matière civile ... les interets des sommes dues au syndicat par un copropriétaire et toute clause contraire étant réputée non écrite en application de cet art 36 et de l'art L 43 qui permettent seulement d'exclure tout interêt, la Cour d'appel ..a légalement justifié sa décision.

Commentaire

Le règlement stipulait des interets au taux des avances sur titres dela BDF, avec un minimum de 5%, mais sur décision de l'assemblée seule-ment. La CA avait condamné le débiteur aux interets calculés au taux légal. Le règlement ne peut donc,selon la Cour Suprême, que dispenser desinterets. Un taux inférieur n'est pas même admissible !



RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
TAUX DIFFÉRENT DU TAUX LÉGAL
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA AIX 26/10/1971

Parties /

Publication

adm juin éé

Commentaire



5570

RECOUVREMENT DES CHARGES
INTÉRÊTS DE RETARD
POINT DE DÉPART MISE EN DEMEURE
ASSIGNATION (OUI) CONCLUSIONS (OUI)



L'assignation tient lieu de mise en demeure à défaut de délivrance de celle ci, ou pour une majoration de la demande. Il en est de même des conclusions en cours d'instance.

Décision CASS CIV 3 12/01/2000

Parties SDC 34 RUE DE LA MONTAGNE SAINTE / BACHELOT

Publication Inédit

Commentaire

> La décision fixe à la date de l'assignation le point de départ du calcul des intérêts. On doit supposer que malgré l'importance de la somme réclamée, aucune mise en demeure n'avait été adressée au débiteur auparavant. Il est admis également que les conclusions comportant une demande additionnelle font courir les intérêts sur les sommes complémentaires à compter de leur date.



1345

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
JUGEMENT
MOTIVATION INSUFFISANTE
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER LES CHARGES RECOUVRÉES



Décision	CASS CIV 3	01/06/1988
antérieure	CA BASTIA	28/10/1986

Parties	MANENQ CASANOVA /
Publication	IRC 89 161

qu'en statuant ainsi sans préciser si les sommes réclamées correspon daient ... une part du budget previsionnel ou d'une provision speciale necessitant une décision préalable de l'AG ou au remboursement de dé penses régulièrement engagées et effectivement acquittées,la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire



824

RECOUVREMENT DES CHARGES
JUGEMENT
MOTIVATION INSUFFISANTE
CONSTATATION DU CARACTÈRE JUSTE ET FONDE DE LA DEMANDE



Décision CASS COMM 18/06/1985

Parties SALEVON / DEON

Publication GP 05/02/86

Commentaire



5262

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
JUSTIFICATIONS A PRODUIRE
SOVERAINE APPRÉCIATION DU JUGE DU FOND



Décision

antérieure

CASS CIV 3	09/11/1994
CA VERSAILLES	23/04/1992

Parties	SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / DIAME
Publication	RDI 95 157
	LOY COP FEV 95

Commentaire



6182

RECouvreMENT DES CHARGES
JUSTIFICATIONS A PRODUIRE
RELEVÉS GÉNÉRAUX INFORMATIQUES SUFFISANCE (NON)
RELEVÉS INDIVIDUELS ET REPORT A NOUVEAU JUSTIFIES (OUI)



Le recouvrement des charges exige la production des relevés individuels du débiteur et la justification détaillée des reports à nouveaux

Décision CA PARIS 23 B 29/11/2001

Parties SDC 45 RUE JEAN JAURES / DIMITROV

Publication LOY COP avril 2001 101

Commentaire



6264
aaaa

RECouvreMENT DES CHARGES
JUSTIFICATIONS A PRODUIRE COMMUNICATION DES PIÈCES MODALITÉS
VISA DES PIÈCES COMMUNIQUÉES PAR LE CACHET PROFESSIONNEL
NON-RESPECT DES MODALITÉS JUSTIFICATIONS ÉCARTÉES DES DÉBATS



La communication des pièces justifiant une demande en paiement de charges de copropriété doit être effectuée dans les formes prescrites pour assurer sa régularité (visa par cachet professionnel)

Décision

CA PARIS 23 B

15/11/2001

Infirmer



Parties

SDC 49 BD VINCENT-AURIOL / ROBY

Publication

CELA ÉTANT EXPOSÉ, LA COUR Considérant qu'il résulte du tableau ci-dessous que le syndicat des copropriétaires ne peut qu'être entièrement débouté de sa demande en paiement, faute de justifications utiles et suffisantes ; (...)

Qu'aux termes de l'article 9 du nouveau code de procédure civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de ses prétentions ; qu'il revient au juge de vérifier que ces prétentions sont bien justifiées par des preuves ;

Que cette chambre de la Cour est lasse de répéter à longueur d'arrêts au moins depuis le 14 janvier 1994 (recueil Dalloz-SIREY 1994, sommaires commentés, page 124) que "pour justifier de sa demande en paiement des charges, le syndicat doit produire le procès-verbal de l'assemblée générale approuvant les comptes de l'exercice précédent et adoptant le budget prévisionnel de l'exercice à venir, le procès-verbal de l'assemblée générale de l'année suivante, éventuellement nécessaire, la totalité des décomptes de charges, les relevés des appels de fonds et un état récapitulatif détaillé de sa créance" ;

Que devant l'accroissement constant des sinistres et l'augmentation corrélative des cotisations des avocats à leur police responsabilité civile professionnelle, le bulletin du barreau de Paris a encore rappelé dans son numéro 33 du 14 novembre 2000, page 253, quelles étaient les pièces indispensables à fournir pour éviter une décision de débouté en matière de demande en paiement de charges de copropriété ;

Voir l'intégralité de l'arrêt (icône Acrobat)

Commentaire

> La véhémence inhabituelle de l'arrêt à l'égard des auxiliaires de Justice mis en cause aura sans doute ému le monde judiciaire. Ce n'est pas, en ce cas, le syndic qui est mis en cause pour n'avoir pas constitué un dossier complet mais bien l'avocat et, devant la Cour, l'avoué à la Cour. Il leur est reproché publiquement de n'avoir pas respecté les règles propres à la juridiction, mais recommandées d'une manière plus générale par le Bâtonnier, relatives à la régularité de la communication des pièces. A cet effet, il est demandé d'assurer la clarté du bordereau de communication par l'énumération détaillée des pièces visées par le cachet professionnel (avocat et/ou avoué).

> La Cour rappelle que ces prescriptions trouvent leur raison d'être dans le souci de remédier à la multiplication des sinistres engageant la responsabilité professionnelle des auxiliaires de Justice pour ce genre d'affaires. On peut penser que cette décision a généré une nouvelle déclaration de sinistre. L'assureur n'invoquera peut être pas le caractère volontaire de la faute. Il pourra remercier la Cour d'avoir si vigoureusement tiré la sonnette d'alarme.

> Ceci étant, la Cour rappelle également la liste des justifications exigées et les syndics ne manqueront pas de s'y rapporter.



213

*

RECouvreMENT DES CHARGES
LIEU DE DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION
COPROPRIÉTAIRE RÉSIDANT A L'ÉTRANGER
ABSENCE D'ÉLECTION DE DOMICILE



Décision	CA PARIS 8 A	07/01/1987
antérieure	TI CHARENTON	04/12/1984

Parties	SDC 17 RUE MARECHAL JUIN / PIGNARRE
Publication	Inédit

que les dispositions de l'art D 64 sont édictées en vue de l'application de l'art D 63 relatif aux notifications et mises en demeure prévues par la loi ... ; qu'elles ont pour objet essentiel de faciliter le fonctionnement du SCP .. ; que s'agissant en l'espèce d'une action en justice .. les art 63 et 64 s'apparaissent pas applicables .

Commentaire

Conclusion : les convocations, notifications de procès verbaux (qui ouvrent un délai rigoureux) et mises en demeure peuvent être adressées a domicile élu mais non les actes judiciaires ! Pour le syndic il y aura donc le domicile réel, le domicile élu, les adresses de vacances !!!



69

RECouvreMENT DES CHARGES
LIQUIDATION DES BIENS DU COPROPRIÉTAIRE
PRIVILÈGE DE L'ART 2102 C CIV (OUI)



Décision CASS CIV 3 19/11/1986

Parties SDC 305 RUE DE CHARENTON / TRANSPORTS GASTON ROGER

Publication Administrer mai 1987 note Gélinet

Commentaire

Commentaire favorable de Me Gélinet. Voir également l'étude de M. Solal in Revue des Syndics P. 184.



3058

RECOUVREMENT DES CHARGES
LIQUIDATION DES BIENS DU COPROPRIÉTAIRE
DÉFAUT DE CONTINUATION DE L'ACTIVITÉ COMMERCIALE
ART 40 L 25/01/85 INAPPLICABLE



Décision T COMM GRENOBLE 3 09/06/1989

Parties SDC RESIDENCE LES HORIZONS / ME BOURGUIGNON

Publication RL 90 453

l'art 40 prévoit le règlement normal des créances postérieures au jugement d'ouverture de redressement judiciaire mais conditionne le règlement de ces créances à une continuation d'activité ... Nous nous trouvons là devant une faille de la législation, qui crée une situation insoluble, au détriment de la copropriété Les Horizons .

Commentaire

Honneur au Tribunal qui a bien voulu caractériser la carence du legis-lateur. Il a néanmoins condamné le syndicat à 1.000 fcs d'indemnité en vertu de l'art 700 NCPC !



3906

RECOUVREMENT DES CHARGES
LOCATION ACCESSION (LOI 12/07/84)
GROS TRAVAUX (ÉTANCHÉITÉ)
RECOUVREMENT A L'ENCONTRE DU VENDEUR (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 22/11/1991

Parties SDC RESIDENCE CHAMPLAIN / FOYER DU FONCTIONNAIRE
Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



4818

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
LOT INHABITABLE (INFILTRATIONS PAR PARTIE COMMUNE)
OBLIGATION AU PAIEMENT (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA MONTPELLIER

13/07/1993

02/07/1991

Parties

SDC RESIDENCE LA BRUYERE / MAYEUR

Publication

LOY COP NOV 93

Commentaire



5575

RECouvreMENT DES CHARGES
MANDAT DU SYNDIC EXPIRATION EN COURS D'INSTANCE
DÉFAUT DE REPRÉSENTATION LÉGALE DU SYNDICAT
INTERRUPTION D'INSTANCE



L'expiration du mandat du syndic en cours d'instance, sans renouvellement, entraîne l'interruption de l'instance et la nécessité ultérieure d'une reprise de celle ci.

Décision	CASS CIV 3	14/04/1999	Cassation
antérieure	CA LYON	21/05/1997	

Parties	SDC LA COMBE / PERRAS
Publication	LOY COP JUIL 1999 192

Vu l'article 370 NCPC

Attendu qu'à compter de la notification qui en est faite à l'autre partie, l'instance est interrompue par la perte par une partie de la capacité d'ester en justice

Attendu, selon l'arrêt attaqué, statuant en référé, que le syndicat des copropriétaires d'un immeuble, agissant par son syndic en exercice, la Régie B. a, par acte du 31 Mars 1995, assigné M. Perras, propriétaire de lots, en paiement de charges de copropriété; que le mandat du syndic n'a pas été renouvelé à l'issue de l'assemblée générale des copropriétaires du 27 février 1996;

Attendu que, pour condamner M. Perras, qui avait, dans ses écritures du 10 décembre 1996, notifié au syndicat l'absence de renouvellement du mandat du syndic, l'arrêt retient que la régie B avait qualité pour engager la procédure et pour conclure devant la Cour d'Appel, et qu'il suffit de préciser à toutes fins utiles, que les condamnations prononcées le sont au nom du syndicat des copropriétaires.

Qu'en statuant ainsi, alors que l'instance se trouvait interrompue par l'absence de représentation légale du syndicat consécutive à la cessation des fonctions du syndic, et n'avait pas fait l'objet d'une reprise, la cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> Enseignement primordial : une assemblée générale ne doit pas se terminer sans désignation d'un syndic, l'ancien renouvelé, ou un nouveau. La responsabilité du conseil syndical est souvent engagée dans les arrangements montés avant l'assemblée, tendant au non renouvellement du syndic et à l'organisation d'une nouvelle assemblée qui désignera le nouveau, alors qu'elle ne peut plus être convoquée régulièrement.

> Ceci étant, il subsiste pour les personnes morales une confusion entre la propriété et l'exercice de l'action, la capacité et le pouvoir d'ester en justice. Lorsqu'il y a seulement succession régulière entre deux syndics, il n'y a certainement pas lieu à reprise d'instance par le nouveau, car il n'y a pas eu interruption. Il convient seulement de faire état du changement d'identité du représentant légal en visant par prudence les modalités de sa nomination.

> En l'espèce, il est bien certain que le syndicat s'est trouvé, un temps, privé de représentant légal et la solution de la cour de Lyon, guidée par le souci de l'efficacité, était trop acrobatique.

> Notons au passage la précision, à toutes fins utiles, que les condamnations étaient prononcées au profit du syndicat. Il n'est pas rare de trouver le syndic apparemment partie principale dans une procédure. C'est là une erreur trop fréquente des secrétaires greffiers



3061

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
APPELS DE FONDS TRAVAUX



Décision

TI PARIS 16

27/06/1989

Parties SDC 9 RUE CHALGRIN / PETROVITCH

Publication ADM NOV 90 NOTE GUILLOT

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
COÛT DES TRAVAUX



Décision TI PARIS 8 28/07/1989

Parties SDC 85 BD HAUSMANN / STE ELYSEES BAIL
Publication ADM NOV 90 NOTE GUILLOT

Commentaire



3872

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
PAIEMENT DES ARRIÉRÉS PAR VENDEUR VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 09/05/1975

Parties /
Publication D 76 IR 74

Commentaire

Il nous parait logique, contrairement à la solution ci dessus, d'admettre l'inopposabilité au syndicat des clauses de l'acte. La solution susindiquée fait perdre au syndicat le bénéfice de l'opposition à paiement de prix qui est une garantie particulièrement efficace de recouvrement.



3873

*

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 23/11/1983
antérieure TGI VERSAILLES 10/03/1982

Parties SDC 40 BD VICTOR HUGO / STE IDEE
Publication RL 85 489 DS 85 IR 426
ADM AVRIL 84

Qu'enfin la clause d'un contrat de vente prévoyant qu'un acquéreur supportera les charges antérieures ... la notification de la cession n'a de valeur qu'entre les parties ... l'acte de vente et n'interdit pas au syndic de procéder au recouvrement de celles incombant au ven deur .;

Commentaire

Position classique. Il peut être important, dans certains cas, d'obtenir sur les fonds provenant de la vente, le paiement des charges dues par le vendeur.



3874

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
INOPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DES CLAUSES DE L'ACTE
RÉPARTITION DES CHARGES ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR



Décision CA PARIS 23 18/05/1990

Parties SEFIMEG / BALLIGAND
Publication LOY COP AOUT 90

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS



Décision	CA PARIS 8 B	20/06/1991
antérieure	TI ST OUEN	23/06/1989

Parties	SDC 58 RUE JEAN JAURES / INDJEHAGAOPIAN
Publication	ADM NOV 91 95 SOMM

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION



Décision TGI PARIS 29/02/1980

Parties /
Publication D 82 IR 431

Commentaire



3921

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION



Décision CA PARIS 23 28/10/1988

Parties DIALLO / MAS

Publication JURISDATA 026245

Commentaire



3922

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR



Décision CASS CIV 3 04/01/1989
antérieure TI ST GERMAIN EN LAY 04/12/1986

Parties SDC RESIDENCE BERGETTE MARAIS / MORLOT
Publication IRC 89 193

attendu que le syndicat réclamant le paiement d'un solde restant du au 31/03/85,avant notification de la vente du lot,le tribunal,qui re tient que cette créance était liquide et exigible ... la date de la mu tation et qui n'avait pas ... procéder ... une recherche qui ne lui é- tait pas demandée ...,par ces seuls motifs,légalement justifié ...

Commentaire



3923

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES NON LIQUIDÉES A LA DATE DE LA VENTE
IMPUTATION A L'ACQUÉREUR (EAU CHAUDE)



Décision

CA AIX 4

19/04/1988

Parties SDC FONTAINE DE VALESCURE / JACOB

Publication JURISDATA 044958

Commentaire



3924

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : COMMANDE DES TRAVAUX



Décision

CASS CIV 3

10/05/1968

Parties /

Publication D 69 45

Commentaire



3925

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : COMMANDE DES TRAVAUX



Décision TGI PARIS 8 29/04/1980

Parties BUISSET / DE CHAVANNES
Publication RL 81 212 SOMM D 82 IR 431

Commentaire



3927

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : DÉTERMINATION DU CRÉDIT OUVERT



Décision CA VERSAILLES 20/02/1984

Parties /
Publication D 85 IR 426 NOTE GIVERDON

Commentaire



3928

*

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : VOTE ET ENGAGEMENT DE LA DÉPENSE



Décision TGI PARIS 8 1 29/10/1979

Parties SDC 45 RUE DE ROMAINVILLE / STE HOME 2
Publication GP 80 1 317 NOTE MORAND JCP 82 19736 NOTE GUILLOT

Attendu enfin que la créance du syndicat ... l'encontre des copropriétaires naCt ... compte du moment ou les dépenses sont votées et enga - gées,étant admis cependant que l'acquéreur d'un lot peut être tenu de certaines dépenses échelonnées dans le temps et relatives ... des prestations ayant pu lui bénéficier .

Commentaire



3929

*

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : VOTE ET RÉALISATION DE L'APPEL



Décision CASS CIV 3 19/07/1983
antérieure CA PARIS 04/11/1981

Parties SDC 5 RUE DE PARIS / BOURGEOIS
Publication AJPI FEV 84 81 ADM JANV 84
RL 83 451 D 84 IR 383 NOTE GIVERDON

que constituent des créances liquides et exigibles les appels de fonds votés par une assemblée générale, fut ce pour le financement de travaux non encore exécutés

Commentaire

D'après le commentaire de Me Bouyeure (AJPI 84 74 ss.), il s'agissait ici de travaux votés avant mutation, non réalisés, mais des seuls appels de fonds effectués par le syndic. Les appels de fonds à venir n'entrent pas dans le cadre des charges liquides et exigibles. Le défendeur se référait à la date de commande ou d'engagement (?) de la dépense.



3930

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION
FAIT GÉNÉRATEUR : VOTE ET RÉALISATION DE L'APPEL



Décision CA VERSAILLES 1 2 29/06/1990

Parties SDC CLOS MAISON BLANCHE / LI HIP

Publication RDI 90 527

les appels de fonds votés par une assemblée générale pour le financement de travaux constituent les créances liquides et exigibles ... l'encontre des personnes propriétaires au moment du vote .

Commentaire

Maintien sur ce point de la jurisprudence de la Cour de Cassation. La solution paraît incontestable. Le syndic doit donc veiller à faire figurer les sommes dues dans les charges liquides et exigibles et non dans les engagements prévus du syndicat. L'acquéreur, sous réserve de la solidarité éventuelle, ne peut en être tenu.



3931

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT
COMPTE PRORATA TEMPORIS
DATE PIVOT : ENTRÉE EN JOUISSANCE



Décision CA AIX 25/11/1987

Parties SDC SUD I / DUBRAY

Publication Inédit

Commentaire



4312
**

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT ACQUÉREUR DÉBITEUR DE CHARGES
IMPUTATION SUR LE SOLDE CRÉDITEUR DU VENDEUR (NON)



Décision CASS CIV 3 01/12/1992

Parties BARGOIN / BONARDOT

Publication RDI 93 123 RL 93 100 SOMM

Commentaire

Solution évidente.



3153

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE
INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Décision	CASS CIV 3	11/01/1977
antérieure	CA PARIS 8	09/04/1975

Parties	SDC 41 RUE BISSON / UCB	
Publication	ADM JUIN 77 NOTE GUILLOT RL 77 300 SOMM	J NOT 77 1635 GP 77 1 SOMM 92

qu'... bon droit [...], la C.A [...] a déclaré que l'obligation qu'im - posent les dispositions d'ordre public de l'art L 20 ... l'acquéreur; lors de la mutation d'un lot ... titre onéreux, constitue une formalité substantielle ; que par suite l'avis de son acquisition donné tardi- vement [...] par UCB n'avait pas mis le syndic a m^me d'exercer ...

Commentaire



3154

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE
INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Décision CA PARIS 8 09/04/1975

postérieure CASS CIV 3 11/01/1977

Parties SDC 41 RUE BISSON / UCB

Publication GP 77 2 SOMM 390

Commentaire



3868

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE
CHARGES DUES AU SYNDICAT
POSSIBILITÉ DE CHOISIR LE DÉBITEUR



Décision CA PARIS 23 A 14/02/1990

Parties SDC 3 BD VICTOR / LOK

Publication LOY COP MAI 90 RDI JUIL 90 411

Commentaire

Solution satisfaisante pour le syndic, et justifiée en droit. La notification de la vente incombe à l'acquéreur qui doit supporter les conséquences éventuelles de son omission. On notera la distinction entre la notification art L 20 (défaut de certificat préalable) et celle prévue plus généralement par l'art R 6. La confusion est fréquente.



5045
aaa

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE
RENONCIATION A SUCCESSION
HÉRITIER TENU DES CHARGES



Décision

CA PARIS 23

25/02/1994

Parties

SDC RESIDENCE PARC DE LA NOUE / KOTB

Publication

LOY COP JUIL 94

Commentaire



5453

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE
VENDEUR TENU AU RÈGLEMENT DES CHARGES



Décision

CA PARIS 23

23/09/1994

Parties

SDC 79 RUE DE STRASBOURG / MICHEL

Publication

LOY COP FEV 95

Commentaire



3911
**

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE ADJUDICATION
INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Faute d'envoi au syndic de l'avis prévu par l'article L 20, l'adjudicataire est tenu envers le syndic, qui n'a pu pratiquer opposition, des charges impayées, seraient-elles nées pendant le délai de surenchère

Décision	TGI PARIS 8 2	18/05/1990	
postérieure	CA PARIS 23 A	20/11/1991	Confirmation
Parties	SDC 61 RUE DES SAINTS PERES / MOBERGAL		
Publication	RL 91 205 SOMM		DOC SCEI

La Sarl MOBERGAL a acquis un appartement par jugement d'adjudication du 17/11/1988. Elle consent une promesse de vente suivant acte notarié du 14/04/1989. En vue de la vente le syndic indique une dette, au titre du lot, de 197 912 francs, représentant le coût de travaux votés par une assemblée du 22/11/1988, soit 5 jours après l'adjudication et 6 jours avant expiration du délai de surenchère. Le syndic fait opposition entre les mains du notaire pour cette somme. Une ordonnance de référé du 28 août 1989 autorise la libération des fonds sous réserve d'une caution bancaire à hauteur de la dette qui est donnée par la banque IBF.

La demande d'information a été adressée au syndic en mai 1988 soit six mois avant l'adjudication et n'a pas été renouvelée. La vente par adjudication n'a pas été notifiée au syndic, qui n'en a été informé qu'en février 1989.

Le tribunal décide que le syndic est bien fondé à demander paiement à la société MOBERGAL. Celle ci n'est pas recevable à demander garantie au vendeur qui avait perdu la qualité de copropriétaire à la date du 17/11/1988, faute de surenchère, soit avant l'assemblée du 22/11/1988.

Commentaire

Il est curieux de constater que les praticiens des ventes par adjudication, soumises à une procédure particulièrement rigoureuses, semblent ignorer les particularités qu'elles présentent lorsqu'elles concernent un lot de copropriété. Qu'il s'agisse des informations préalables, de la notification ou de l'avis prévu par l'article L 20, les formalités et les délais qui leur sont attachés tombent dans l'oubli. Il en résulte des incidents qui, au bout du compte, peuvent engager la responsabilité de ces praticiens.

C'est bien le cas en l'espèce ou, par malheur, une assemblée importante a eu lieu pendant le délai de surenchère? L'actualisation de l'information préalable a été négligée et, par la suite, les notifications au syndic ont été effectuées avec un considérable retard. La décision du Tribunal est donc parfaitement justifiée. Elle a d'ailleurs été confirmée par la Cour d'Appel.

On relèvera seulement que la responsabilité du vendeur aurait pu être recherché pour n'avoir pas réagi à la convocation en assemblée générale qui lui a été adressée.



3912

RECouvreMENT DES CHARGES
MUTATION DE LOT NON NOTIFIÉE ADJUDICATION
INEFFICACITÉ DE L'OPPOSITION
ACQUÉREUR TENU DES CHARGES DU VENDEUR



Faute d'envoi au syndic de l'avis prévu par l'article L 20, l'adjudicataire est tenu envers le syndic, qui n'a pu pratiquer opposition, des charges impayées, seraient-elles nées pendant le délai de surenchère

Décision	CA PARIS 23 B	22/11/1991	Confirmation
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/05/1990	

Parties SDC 61 RUE DES SAINTS PERES / MOBERGAL
Publication LOY COP MARS 92

La Sarl MOBERGAL a acquis un appartement par jugement d'adjudication du 17/11/1988. Elle consent une promesse de vente suivant acte notarié du 14/04/1989. En vue de la vente le syndic indique une dette, au titre du lot, de 197 912 francs, représentant le coût de travaux votés par une assemblée du 22/11/1988, soit 5 jours après l'adjudication et 6 jours avant expiration du délai de surenchère. Le syndic fait opposition entre les mains du notaire pour cette somme. Une ordonnance de référé du 28 août 1989 autorise la libération des fonds sous réserve d'une caution bancaire à hauteur de la dette qui est donnée par la banque IBF.

La demande d'information a été adressée au syndic en mai 1988 soit six mois avant l'adjudication et n'a pas été renouvelée. La vente par adjudication n'a pas été notifiée au syndic, qui n'en a été informé qu'en février 1989.

Le tribunal décide que le syndic est bien fondé à demander paiement à la société MOBERGAL. Celle ci n'est pas recevable à demander garantie au vendeur qui avait perdu la qualité de copropriétaire à la date du 17/11/1988, faute de surenchère, soit avant l'assemblée du 22/11/1988.

Commentaire

Il est curieux de constater que les praticiens des ventes par adjudication, soumises à une procédure particulièrement rigoureuses, semblent ignorer les particularités qu'elles présentent lorsqu'elles concernent un lot de copropriété. Qu'il s'agisse des informations préalables, de la notification ou de l'avis prévu par l'article L 20, les formalités et les délais qui leur sont attachés tombent dans l'oubli. Il en résulte des incidents qui, au bout du compte, peuvent engager la responsabilité de ces praticiens.

C'est bien le cas en l'espèce ou, par malheur, une assemblée importante a eu lieu pendant le délai de surenchère? L'actualisation de l'information préalable a été négligée et, par la suite, les notifications au syndic ont été effectuées avec un considérable retard. La décision du Tribunal est donc parfaitement justifiée. Elle a d'ailleurs été confirmée par la Cour d'Appel.

On relèvera seulement que la responsabilité du vendeur aurait pu être recherché pour n'avoir pas réagi à la convocation en assemblée générale qui lui a été adressée.



3199

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
NDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (NON)
CLAUSE D'INDIVISIBILITÉ DES CHARGES
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI GRENOBLE 05/05/1980

Parties VIALLET / CSTS LANET-FUMET
Publication D 81 IR 215 N. GIVERDON ANN LOY FEV 82 244
RDI 80 457

Le tribunal parait écarter la validité de la clause d'indivisibilité figurant dans le règlement de copropriété, en vertu du principe de l'effet relatif du caractère conventionnel de ce règlement (règlement de copropriété).

Commentaire

Voir Dagot Le lot de copropriété indivis JCP 79 I 2959 n° 8. Nous estimons qu'il convient de valider la clause d'indivisibilité, mes indivisaires se trouvant investis de la propriété du bien avec ses caractéristiques physiques et juridiques, la clause contractuelle d'indivisibilité figurant au rang de ces dernières.



5891
aaa

RECOUVREMENT DES CHARGES
INDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (OUI)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (OUI)



La clause du règlement de copropriété instituant une solidarité des indivisaires pour le paiement des charges est licite.

Décision CA LYON 15/03/2000 Confirmation

Parties SDC 113 RUE DU GUESCLIN / BEN TAHAR
Publication LOY COP décembre 2000 292 jurisdata 121580

Attendu qu'un indivisaire ne peut être tenu à paiement qu'à due concurrence de la quote part de ses droits dans l'indivision mais, qu'en l'espèce, l'article 43 du règlement de copropriété institue une solidarité pour le paiement des charges en cas d'indivision.

Que Mme M. n'indique pas en quoi une telle clause de solidarité serait contraire aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965; que rien ne justifie de la considérer comme non écrite;

Attendu qu'au vu des divers documents produits, et en particulier du dernier relevé de charges de copropriété, qui ne fait l'objet d'aucune contestation, il y a lieu de condamner Mme M. à payer la somme de 95 538,53 F, correspondant à l'arriéré de charges de copropriété arrêté au 27 avril 1999; que le jugement sera réformé en conséquence sur le quantum

Commentaire

> L'arrêt de confirmation rendu par la Cour d'appel de Lyon laisse espérer une issue favorable à la controverse relative à la licéité de la clause de solidarité des indivisaires, souvent incluse dans les règlements de copropriété. La jurisprudence dominante l'a déclarée, jusqu'à présent, contraire à l'ordre public. On peut souhaiter d'autres arrêts dans le même sens et l'arbitrage favorable de la Cour de Cassation.



RECOUVREMENT DES CHARGES
NDIVISION SOLIDARITÉ DES INDIVISAIRES (OUI)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (OUI)



Décision

CA AIX

13/09/1994

Parties /

Publication

jurisdata 547529

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
NULLITÉ DE DÉCISION D'ASSEMBLÉE (EXCEPTION DE)
COMPÉTENCE DU TRIBUNAL D'INSTANCE (OUI)



Décision CASS CIV 3 05/02/1985

Parties /
Publication RDI 86 107

Commentaire



2502

RECouvreMENT DES CHARGES
NULLITÉ DE DÉCISION D'ASSEMBLÉE (EXCEPTION DE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 24/10/1972
antérieure CA PARIS 20/02/1971

Parties SDC 48 RUE JACOB / COURTOIS
Publication GP 73 1 37 RL 73 102 NOTE VIATTE
JCP 73 17291 AJPI 73 802

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
NULLITÉ DE LA RÉPARTITION (EXCEPTION DE)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



La prescription trentenaire est applicable à l'exception de nullité de la répartition des charges soulevée à l'occasion d'un recouvrement judiciaire, comme elle l'est à l'action elle même

Décision CA MONTPELLIER 1 26/04/1990

Parties STE MIQUEL / POMAREDE
Publication RL 91 254 SOMM

Commentaire



1169

RECOUVREMENT DES CHARGES
OBLIGATION DE LES RÉGLER
EXISTENCE D'UNE CONTESTATION EN COURS
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 19/01/1983

Parties /
Publication ADM OCT 83

Commentaire



3003

RECOUVREMENT DES CHARGES
OBLIGATION DE LES RÉGLER
PRÉJUDICE DU SYNDICAT
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision	CA PARIS 8 B	08/04/1987
antérieure	TI NOISY LE SEC	07/05/1985

Parties	SDC 9 Ter RUE JEAN JAURES / SCI SIMON JAURES
Publication	D 87 IR 120

Commentaire



5303
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
OBLIGATION DE LES RÉGLER
INTERDICTION ADMINISTRATIVE D'HABITER
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 17/05/1995
antérieure CA TOULOUSE 09/09/1992

Parties SDC RESIDENCE ETOILE / MASSET
Publication LOY COP AOUT 95
RDI 95 591 BULL CNAB IDF SEPT 95

Commentaire

L'obligation de contribuer aux charges est liée à la propriété et non à l'occupation effective.



2397

RECOUVREMENT DES CHARGES
PAIEMENT A LA VEILLE DE L'AUDIENCE
CONDAMNATION EN DENIERS OU QUITTANCES
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/04/1990

Parties SDC 16 RUE PICCINI / FURNO

Publication IRC 90 174

Commentaire

Il est fréquent qu'un copropriétaire faisant l'objet d'un recouvrement de charges en effectue le règlement partiel ou total à la veille de l'audience. Ce règlement n'est enregistré que sous réserve de bonne provision. Le syndic ne peut, par ailleurs, suivre les règlements heure par heure. La solution retenue est parfaitement correcte.



4216
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
PÉNALITÉS DE RETARD
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	30/10/1979
antérieure	TGI PARIS 8	13/04/1978

Parties	SDC 40 RUE DU ROI DE SICILE / BOIDEVILLE
Publication	D 80 IR 239 NOTE GIVERDON

L'art D 36 ne permet pas la stipulation d'un taux d'interet supérieur au taux légal. Mais l'arrêt reconnaît par ailleurs la validité d'une clause pénale insérée dans le règlement.

Commentaire



3884

RECouvreMENT DES CHARGES
PRÉJUDICE DU SYNDICAT
PAIEMENT TARDIF AVANCE DE FONDS PAR LES COPROPRIÉTAIRES
PRÉJUDICE (OUI) DOMMAGES ET INTÉRÊTS AU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 27/11/1990
antérieure CA PARIS 23 A 18/10/1988

Parties SDC 104 RUE REAUMUR / ASSOULINE
Publication LOY COP FEV 91 GP 91 1 PAN 88
AJPI 91 511 SOMM

Commentaire

On aurait pu prétendre que les préjudices étaient individuels ! L'indemnité allouée au syndicat profitera donc au débiteur pour sa quote-part ! Juste (?) contrepartie de l'obligation pesant sur le copropriétaire triomphant de participer au paiement de l'indemnité lui revenant. Le syndic peut toujours tenter de répartir l'indemnité entre les autres copropriétaires, voire même entre ceux d'entre eux qui ont effectivement contribué à la reconstitution de la trésorerie syndicale. Dans un tel cas certains rechignent à payer leur quote part de l'appel spécialement effectué.



4869

**

RECouvreMENT DES CHARGES
PRÉJUDICE DU SYNDICAT
RECHERCHE DE DÉLAIS INJUSTIFIÉS
DOMMAGES ET INTÉRÊTS (OUI)



Décision

CA PARIS 23

03/12/1993

Parties

SDC 47 RUE DE TURENNE / SILBER

Publication

ADM JUIN 94 59

LOY COP FEV 94

Commentaire



1467

*

RECouvreMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (ART 2277 CC) (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/05/1968

Parties ALLEGRE DESCHAMPS / ALIMI

Publication AJPI 68 988 NOTE BOUYEURE

attendu que la prescription de cinq ans établie par l'art 2277 du Co de Civil ne s'applique qu'autant que la prestation présente le double caractère de de périodicité et de fixité; que les charges d'un im meuble en copropriété ne comprennent pas seulement [...] mais égale- ment les dépenses de [...] qui sont nécessairement indéterminées

Commentaire



4699
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision

CA PARIS 6

17/02/1993

Parties

SDC 17 RUE DOCTEUR PLICHON / COMBES

Publication

LOY COP JUIN 93

Commentaire



4846
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision

CA PARIS 23

06/07/1993

Parties

SDC 1 AV DU PERE LACHAISE / JEANNERET

Publication

LOY COP DEC 93

Commentaire



2911

RECouvreMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (ART 2277 CC) (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 6 A 13/06/1990

Parties UFFI ES QUAL / VELIMIROVITCH

Publication RDI JUIL 90 410

Commentaire

Solution classique. On pourrait discuter l'existence d'une prescription en la matière en vertu de la transparence du syndicat : on ne prescrit pas contre soi-même. En l'état, la solution classique est celle de la prescription décennale.



5531
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (ART 2277 CC) (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/11/1999	Cassation
antérieure	CA Chambéry	18/02/1997	

Parties	SDC RESIDENCE LE PAS DU LAC / UDO
Publication	LOY COP JANV 2000 RL Mars 2000 147 note Teillais

Qu'en statuant ainsi, alors que l'action en recouvrement des charges de copropriété, qui sont nécessairement indéterminées et variables, ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 2277 du Code civil et constitue une action personnelle née de l'application de la loi du 10 juillet 1965, la cour d'appel a violé les textes susvisés [article 2277 c. civ et L 42 1]

Commentaire

La Cour de Cassation a eu l'occasion de fixer une fois pour toutes, on peut l'espérer, le droit positif sur cette question. Elle établit la prééminence des dispositions de l'article L 42 sur celles de l'article 2277 C civ dont les conditions ne sont d'ailleurs pas réunies dans le cas des charges de copropriété.



5613
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (ART 2277 CC) (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



La prescription quinquennale prévue par l'art. 2277 C. civ est applicable au recouvrement des charges de copropriété

Décision	CA Chambéry	18/02/1997	
postérieure	CASS CIV 3	17/11/1999	Cassation
Parties	SDC RESIDENCE LE PAS DU LAC / UDO		
Publication	Inédit		

Commentaire

On est étonné de constater la réapparition périodique des dispositions de l'article 2277 dans notre domaine, même si l'on peut considérer concevable un délai de prescription quinquennal pour cette catégorie de recouvrement.



143

RECouvreMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE ART 2277 C.Civ. (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
VARIATION DES ÉLÉMENTS DE CALCULS A CHAQUE PÉRIODE



Décision CA PARIS 23 05/01/1988

Parties RANCE / STE BOUCHERIE LE DOUARON
Publication Inédit

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE ART 2277 C.Civ. (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 14/01/1983

Parties SDC 36 PLACE DU MARCHÉ ST HONORE / LAFFORGUE
Publication D 83 IR 338 NOTE GIVERDON

Commentaire



2877

*

RECouvreMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE ART 2277 C.Civ. (NON)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 8 A 10/07/1990

Parties SDC RESIDENCE A. GAUTIER / GIRAUD

Publication LOY COP OCT 90

Commentaire

Solution constante. Le fait que certaines charges constituent la contrepartie de certaines prestations périodiques ne saurait justifier l'application de l'art. 2277.



1158
*

RECOUVREMENT DES CHARGES
PRESCRIPTION QUINQUENNALE ART 2277 C.Civ. (OUI)
RETRANCHEMENT DES CHARGES PRESCRITES



Décision TI PARIS 17 04/11/1982

Parties SDC 23 RUE GUY MOQUET / STE VITOLA
Publication ADM AVRIL 83

Commentaire

Décision critiquée. La prescription décennale du statut s'applique en ce cas. Au surplus l'exigence de fixité prévue par l'art 2277 n'est pas remplie en l'espèce.



RECOUVREMENT DES CHARGES
PRÉSOMPTION DE NON CONTESTATION DES COMPTES



Décision CASS CIV 3 12/01/1982
antérieure CA PARIS 7 18/04/1980

Parties BUFFIN / GARDILLE
Publication Inédit

Commentaire



764

*

RECouvreMENT DES CHARGES
PREUVE DE LA CRÉANCE
CHARGE INCOMBANT AU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 16/12/1987
antérieure CA PARIS 8 25/04/1986

Parties CABINET COURTOIS / MABEIX

Publication ADM JUIL 88 NOTE GUILLOT
RDI 88 241

Il appartient au syndicat de copropriété, qui poursuit auprès de l'une de ses membres le recouvrement de charges communes, d'apporter la preuve que le copropriétaire poursuivi est effectivement débiteur des sommes réclamées par la production notamment des états détaillés des di-vers comptes dont se déduit la dette du défendeur

Commentaire

Il est navrant que la Cour de Cassation soit appelée à statuer sur une pareille évidence. Notons que la plupart des dossiers de recouvrement présentés devant les tribunaux d'instance sont inconsistants, d'où la nécessité de recourir à des mesures d'instruction, quand le magistrat n'opte pas pour un débouté pur et simple en l'état.



RECOUVREMENT DES CHARGES
PREUVE DE LA CRÉANCE
SUFFISANCE



Décision CASS CIV 3 27/06/1990
antérieure CA BASTIA 20/09/1988

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE B / STEPHANOPOLI
Publication LOY COP AOUT 90

Commentaire



3476
**

RECouvreMENT DES CHARGES
PREUVE DE LA CRÉANCE
INSUFFISANCE DES JUSTIFICATIONS PRÉSENTÉES



Décision CASS CIV 3 27/03/1991

Parties SDC 11 AV MARIE BLANCHE / LYROUDIAS
Publication DPGI BULL 169

Commentaire



1968
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART 2102 C CIV (REGIME LOI 28/06/1938)
NATURE

COPRO



Décision CA PARIS 2 29/10/1953

Parties SDC 22 RUE PIERRE CURIE / THIBAUT

Publication GP 53 2 389

que le législateur a créé en faveur de la créance du syndic des copropriétaires une sûreté d'une nature mixte qui participe du droit de préférence et du droit de suite, qui a pour base une idée de nantissement .

Commentaire



6134
aaa

RECOUVREMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART 2103 C CIV
LIQUIDATION DES BIENS DU COPROPRIÉTAIRE
DÉCLARATION DE CRÉANCE AVANT VENTE DU LOT ADMISSION



La liquidation de biens du copropriétaire, comprenant le lot non vendu, soumet le privilège de l'art. 2103 au classement par le liquidateur lors de la procédure de distribution sauf contestation.

Décision CA PARIS 3 C 22/06/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> Dans l'espèce rapportée le syndic a correctement effectué la déclaration de créance avec mention du privilège invoqué comme le prescrit l'article L 621-104 du Code de Commerce (ancien article 51 de la loi de 1985) et cette déclaration figure régulièrement sur la liste des créances.

> Le syndic n'a pas eu l'occasion de faire valoir précédemment le privilège car le lot n'a pas été mis en vente. Il demande donc l'admission du syndicat à titre privilégié.

> Le Cour constate que le juge commissaire ne peut se prononcer sur cette demande, et qu'elle même ne le peut pas plus. Ce n'est qu'au moment de la procédure d'ordre que le liquidateur pourra effectuer le classement. Le juge commissaire sera dès lors compétent pour statuer sur une contestation éventuelle.

> La réapparition du privilège syndical, si elle a fait objet d'une détermination minutieuse des créances garanties, n'a pas été accompagnée d'un examen suffisant de son environnement juridique. La mise en œuvre du privilège s'avère souvent décevante pour les syndicats, en particulier du fait des délais de procédure imposés. De mauvaises surprises apparaissent parfois, même lorsque le syndic a correctement rempli sa mission.



6340

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART 2103 C CIV
PORTEE CHARGES AFFERENTES A UN LOT NON VENDU (NON)
COPRO PORTEE QUOTE PART D'UN EMPRUNT POUR TRAVAUX (NON)



Décision	CASS CIV 3	15/05/2002	Cassation
antérieure	CA CAEN	04/07/2000	

Parties SDC 8 PLACE PIERRE BOUCHARD / CIE EUROPEENNE D'OPERATIONS

Publication

1° COPROPRIÉTÉ

Syndicat des copropriétaires. - Privilège spécial immobilier. - Créances garanties. - Charges.- Charges afférentes au lot vendu.

2° COPROPRIÉTÉ

Syndicat des copropriétaires. - Privilège spécial immobilier. - Créances garanties. - Charges - Quote-part d'un emprunt pour des travaux d'entretien (non).

1° Le privilège immobilier spécial de l'article 2103-1° bis du Code civil n'a été institué que pour permettre le paiement des charges afférentes aux lots vendus.

2° Viole l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 l'arrêt qui retient que le privilège de l'article 2103 du Code civil est applicable à l'opposition pratiquée par le syndic en vue d'obtenir le remboursement anticipé, pour cause de cession de lot, d'une quote-part du capital d'un emprunt contracté par le syndicat pour effectuer des travaux de conservation et d'entretien d'un immeuble, alors que ce remboursement n'est pas assimilable au paiement des charges de copropriété dues pour l'année courante et les années antérieures échues.

CIV.3. - 15 mai 2002. CASSATION

N° . - C.A. Caen, 4 juillet 2000. - Compagnie Européenne d'opérations immobilières (BIE)

c/ syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 8 place Pierre Bouchard à Caen

Commentaire



6209
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART 2103 C CIV CARACTÈRE OCCULTE
LIQUIDATION DES BIENS DU COPROPRIÉTAIRE
AVERTISSEMENT DES CRÉANCIERS PRIVILÉGIÉS IMPOSSIBILITÉ



En cas de liquidation des biens du copropriétaire, la caractere occulte du privilege de l'article 2103 1° du Code civil ne permet pas au representant des creanciers d'inviter le syndicat a declarer sa creance

Décision CA PARIS 2 B 08/02/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> Le privilege du syndicat vise par l'article 2103 1° du Code civil est dispense de publication par la loi du 21 juillet 1994.

> Il en resulte une difficulte serieuse lorsque le coproprietaire fait l'objet d'une procedure collective. En effet le representant est bien tenu par l'article 2107 du Code civil d'avertir les creanciers privilegies inscrits en les invitant a declarer leur creance mais il ne peut remplir cette mission a l'egard du syndicat privilegie puisque son privilege n'est pas publie. Le syndicat est alors gravement lese.

> Il serait opportun d'envisager une intervention legislative pour remedier a une telle situation. D'une maniere generale rien n'a ete prevu pour l'harmonisation de la legitime protection du syndicat avec les dispositions relatives aux procedures collectives. Rappelons que, dans ce cas, le privilege, dans la plupart des cas, n'a pas ete mis en oeuvre puisque le lot n'a pas ete vendu. Aucun regime particulier n'a ete prevu a cet egard pour preciser dans quelles conditions la caractere privilegiee peut etre admis.



6347
aaa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART 2103-1 bis C CIV
PORTÉE CHARGES AFFÉRENTES A UN LOT NON VENDU (NON)
PRIVILÈGE ART 2103-1 bis INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Le privilège spécial du syndicat (art. 2103-1 bis Code civil) ne garantit que les charges afférentes au lot vendu.

Décision	CASS CIV 3	06/05/2003	Rejet
antérieure	CA PAU	07/11/2001	

Parties SDC ENSEMBLE LE VALENTIN / COURREGES

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué que les époux X..., propriétaires de lots dans plusieurs immeubles en copropriété dont le Cabinet Oranovsky est le syndic, ayant été placés en état de liquidation judiciaire, la vente de quatre lots situés dans l'immeuble Le Valentin a été autorisée par le juge-commissaire et le syndic a fait opposition au paiement du prix de vente pour une certaine somme correspondant aux charges afférentes aux lots vendus et à d'autres lots situés dans d'autres immeubles en copropriété ; qu'à la suite de l'état de collocation établi par le liquidateur judiciaire, une somme de 534 621 francs a été allouée au Cabinet Oranovsky, ès qualités, au titre des charges dues par les époux X... ; que d'autres créanciers, notamment la Banque populaire du Sud-Ouest (BPSO) et la Société générale, titulaires d'hypothèques inscrites, n'ayant reçu aucune somme, faute de fonds disponibles, ont contesté l'état de collocation en faisant valoir que le syndicat ne justifiait pas être titulaire sur les lots vendus d'une créance correspondant à celle du montant colloqué ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Valentin fait grief à l'arrêt de dire qu'il ne peut réclamer sa créance à l'égard des époux X... que sur les lots 9001, 9002, 9003 et 9004, alors, selon le moyen, qu'aux termes de l'article 2103-1 bis du Code civil, "les créanciers privilégiés sur les immeubles sont : (...) Conjointement, avec le vendeur et le cas échéant, avec le prêteur de deniers mentionné au 2 , le syndicat des copropriétaires, sur le lot vendu, pour le paiement des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, relatifs à l'année courante et aux quatre dernières années échues. Toutefois, le syndicat est préféré au vendeur et au prêteur de deniers pour les créances afférentes aux charges et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues" ; qu'en affirmant que ce privilège ne bénéficie qu'aux charges et frais pour travaux "afférents au lot vendu", la cour d'appel, qui a ajouté à ce texte une restriction qu'il ne comporte pas, a violé l'article 2103-1 bis du Code civil, ensemble l'article 19-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le privilège spécial institué par l'article 2103-1 bis du Code civil au profit du syndicat des copropriétaires portait sur le lot vendu pour le paiement des charges et travaux relatifs à certaines périodes, la cour d'appel, qui a retenu que, s'agissant d'un privilège exceptionnel, ce texte devait être interprété de manière stricte, en a exactement déduit que le syndicat ne pouvait réclamer sa créance que pour les charges afférentes aux lots 9001, 9002, 9003 et 9004 qui avaient fait l'objet de la vente ; D'où il suit que le moyen n'est

Commentaire



6352
aaa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART 2103-1 bis C CIV
PORTÉE INTÉRÊTS SUR LA CRÉANCE DU SYNDICAT (NON)
PRIVILÈGE ART 2103-1 bis INTERPRÉTATION RESTRICTIVE



Le privilège spécial du syndicat (art. 2103 -1 bis Code civil) ne garantit pas les intérêts sur la créances du syndicat.

Décision	CASS CIV 3	06/05/2003	Rejet
antérieure	CA PAU	07/11/2001	

Parties SDC ENSEMBLE LE VALENTIN / COURREGES

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué que les époux X..., propriétaires de lots dans plusieurs immeubles en copropriété dont le Cabinet Oranovsky est le syndic, ayant été placés en état de liquidation judiciaire, la vente de quatre lots situés dans l'immeuble Le Valentin a été autorisée par le juge-commissaire et le syndic a fait opposition au paiement du prix de vente pour une certaine somme correspondant aux charges afférentes aux lots vendus et à d'autres lots situés dans d'autres immeubles en copropriété ; qu'à la suite de l'état de collocation établi par le liquidateur judiciaire, une somme de 534 621 francs a été allouée au Cabinet Oranovsky, ès qualités, au titre des charges dues par les époux X... ; que d'autres créanciers, notamment la Banque populaire du Sud-Ouest (BPSO) et la Société générale, titulaires d'hypothèques inscrites, n'ayant reçu aucune somme, faute de fonds disponibles, ont contesté l'état de collocation en faisant valoir que le syndicat ne justifiait pas être titulaire sur les lots vendus d'une créance correspondant à celle du montant colloqué ; [...]

Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de dire que les intérêts dus sur les créances principales ne seront pas garantis, alors, selon le moyen :

1 / qu'en application de l'article 1153 du Code civil, le débiteur de charges de copropriété définitivement arrêtées doit l'intérêt des sommes dues à compter du jour où il est mis en demeure ; que la cour d'appel a violé ce texte ;

2 / que s'agissant d'un accessoire de la créance principale, les intérêts des sommes dues au titre des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 et bénéficiant du privilège de l'article 2103 du Code civil bénéficient eux-mêmes de cette garantie, sans nécessité qu'une clause du règlement de copropriété le prévoit ; que la cour d'appel a violé ce texte ;

Mais attendu qu'ayant relevé qu'entraient dans le champ d'application du privilège spécial de l'article 2103-1 bis du Code civil les charges et travaux afférents aux lots vendus, la cour d'appel, qui a retenu que ce privilège ne saurait être étendu aux autres créances que détenait le syndicat à l'égard du vendeur, quelles qu'en fussent la nature et l'origine, en a exactement déduit que les intérêts dus sur les créances du syndicat n'étaient pas garantis ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire



1972

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
NATURE ET ÉTENDUE
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX APPLICATION (OUI)



Décision CA PARIS 8 15/03/1972
antérieure TI PARIS 17 14/04/1970

Parties SDC 128 BD PEREIRE / GOLDSZTERN
Publication GP 72 2 650 RL 72 567 NOTE VIATTE
D 73 51 AJPI 73 520 NOTE SOLAL (*)

Le privilège spécial s'étend ... toute créance échue. Tenant ... la constitution d'un gage tacite, il confère au SCP créancier un droit de suite sur les sommes détenues par des tiers, telles celles provenant de la vente du lot, la créance ayant pour but d'assurer l'entretien de l'immeuble et de conserver la valeur des lots au bénéfice de l'acquéreur.

Commentaire

Bien que favorable à la solution pratique, nous ne pouvons que partager les doutes de M. Solal et des autres commentateurs sur la rigueur juridique de l'arrêt. Son importance demeure dans la mesure où il paraît exprimer une tendance jurisprudentielle vers l'amélioration des garanties syndicales.



1973

*

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
NATURE ET ÉTENDUE
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX APPLICATION (NON)



Décision	TGI PARIS REF	15/11/1972
postérieure	CA PARIS 14	12/07/1973
Parties	SDC 8 BD BONNE NOUVELLE / GOLDSZTERN	
Publication	GP 72 2 837 NOTE LOT	D 73 51 NOTE GIVERDON
	JOUR NOT 73 438	

Le juge se fonde sur l'arr^t rendu le 05/07/71 entre les m[^]mes parties devenu définitif et subordonnant le jeu du privilège ... la réalisation effective d'une saisie gagerie. Il note que l'arr^t du 15/03/72 ne concerne pas le m[^]me syndicat. Il ajoute que l'extension au prix de vente en ferait un privilège immobilier. Position approuvée par Me LOT.

Commentaire



1974

*

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
NATURE ET ÉTENDUE
LOYERS DEJA RÉGLÉS (NON)



Décision CA PARIS 19/12/1978

Parties /

Publication DS 79 SOMM 448

RTDC 79 408 NOTE GIVERDON

Les loyers déjà appréhendés par l'administrateur de la succession débitrice de charges ont perdu leur individualité propre et se sont fon -dus dans l'ensemble des deniers servant de gage commun ... l'ensemble des créanciers de la succession.

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
PRÊTEUR DE DENIERS DÉLÉGATAIRE DES LOYERS
PRIMAUTÉ DU PRIVILÈGE SYNDICAL



Décision TGI PARIS 20/04/1977

Parties /
Publication DS 78 IR 137

Commentaire



2120

*

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
LIQUIDATION DES BIENS DU COPROPRIÉTAIRE
CONSERVATION DU GAGE HYPOTHÉCAIRE APPLICATION (OUI)



Décision T COMM GRASSE 06/10/1986

postérieure CA AIX 8 A 29/08/1990 Confirmation

Parties SDC 305 RUE DE CHARENTON / TRANSPORTS GASTON ROGER

Publication ADM MAI 1987 NOTE GELINET

que si le syndic ne justifie pas avoir inscrit d'hypothèque légale au profit du syndicat [...], en revanche il est en droit d'invoquer le bénéfice du privilège prévu par l'art. 2102 C. civ. [...]. Le Tribunal relève que les dépenses syndicales ont servi à la conservation de l'immeuble, donc à celle du gage du créancier hypothécaire.

Commentaire

Commentaire favorable de Me Gélinet. Voir également l'étude de A. C Solal in Revue des Syndics P. 184.



2121

*

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
RÈGLEMENT JUDICIAIRE DU COPROPRIÉTAIRE
APPLICATION (OUI)



Décision T COMM PARIS 6 18/02/1971

postérieure CA PARIS 8 15/03/1972

Parties SDC 128 BD PEREIRE / GOLDSZTERN

Publication GP 71 2 431

La décision renvoie ... l'arr[^]t Cour d'appel Paris 29/10/53 pour la motivation et admet le caractère privilégié de la créance syndicale. M. Morand évoque l'extension du privilège aux sommes consignées chez le notaire en cas de vente.

Commentaire



2122

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
RÈGLEMENT JUDICIAIRE DU COPROPRIÉTAIRE
SUSPENSION DES POURSUITES (NON) (L. 13/07/67)



Décision	CA PARIS 8	15/03/1972
antérieure	TI PARIS 17	14/04/1970

Parties	SDC 128 BD PEREIRE / GOLDSZTERN
Publication	GP 72 2 650 RL 72 2 728 NOTE VIATTE D 73 51 AJPI 73 520 NOTE SOLAL (*)

qu'il ne saurait être invoqué ... l'encontre des droits [du SCP] ainsi définis les dispositions de l'art 35 L 13/07/67 aux termes duquel le jugement qui prononce le régl. jud. suspend toutes poursuites individuelles des créanciers .
* Les créanciers disposant d'un privilège spécial ne sont pas concernés par cette suspension des poursuites.

Commentaire

Solution pratique satisfaisante mais qui, en l'état, ne paraît pas défendable juridiquement, le privilège syndical ne paraissant pas avoir l'étendue alléguée par la Cour.



4721
**

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C CIV
LIQUIDATION DES BIENS DU COPROPRIÉTAIRE
CONSERVATION DU GAGE HYPOTHECAIRE APPLICATION (OUI)



Décision	CA AIX 8 A	29/08/1990
antérieure	TRIB COM GRASSE	06/10/1986

Parties	SDC 305 RUE DE CHARENTON / TRANSPORTS GASTON ROGER
Publication	ADM NOV 93 NOTE GELINET

Commentaire

Jurisprudence constante.



2526

**

RECouvreMENT DES CHARGES
PRIVILÈGE DU SYNDICAT ART L 19 ET 2102 C. CIV.
NATURE ET ÉTENDUE
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX APPLICATION (NON)



Décision	CA PARIS 14	12/07/1973
antérieure	TGI PARIS REF	15/11/1972

Parties	SDC 8 BD BONNE NOUVELLE / GOLDSZTERN
Publication	GP 74 2 800 NOTE LOT

les dispositions protectrices édictées par l'art L 20 ne sauraient en l'absence de précision ... cet égard, être assimilées ... la création d'un droit privilégié sur les sommes sur lesquelles elles autorisent le SCP ... former une opposition dont elles déterminent et limitent les effets qui demeurent semblables ... ceux d'une saisie arrê

Commentaire

Pas de privilège sans texte. L'ordonnance (M. Bertin Pt) ne peut juridiquement être critiquée en l'état des textes, même si la solution pratique est discutable. La solution de la 8e Ch. de la Cour de Paris est, de ce fait, écartée (15/03/72). On remarquera qu'elle concernait un autre syndicat mais le même débiteur. Situation cocasse !



3268

RECOUVREMENT DES CHARGES
PROVISION POUR TRAVAUX
PROVISION ÉGALE AU MONTANT DES TRAVAUX
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/07/1990
29/06/1987

Parties SDC 39 RUE SCHEFFER / JOURDIN
Publication Inédit

Commentaire



4098

RECouvreMENT DES CHARGES
QUALITÉ DE COPROPRIÉTAIRE (PREUVE ET DATE)
PUBLICATION FONCIÈRE (NON)
NOTIFICATION AU SYNDIC (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/11/1991
antérieure	CA PARIS 2 B	16/11/1989

Parties	JOVIN / MORLOT
Publication	GP 92 PAN 02/02/92

C'est la notification au syndic qui fait acquérir au nouveau copropriétaire la qualité de copropriétaire ... l'égard du syndicat, sans qu'il y ait lieu de se référer ... la date de publicité foncière.

Commentaire

Lorsque la Jurisdiction saisie d'une procédure de recouvrement de charges demande justification de la qualité de copropriétaire du défendeur elle doit donc s'en rapporter à l'affirmation qui en est faite par le syndic, sous réserve de la responsabilité de ce dernier en cas d'erreur



1154

RECouvreMENT DES CHARGES
QUALITÉ DE PROPRIÉTAIRE CONTESTÉE
PROPRIÉTAIRE APPARENT
OBLIGATION AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CA PARIS 28/09/1982

Parties /
Publication ADM MARS 84

Commentaire

4615

RECOUVREMENT DES CHARGES
REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU COPROPRIÉTAIRE
PLAN DE CONTINUATION * CHARGES POSTÉRIEURES
CRÉANCE ART 40 (L. 25/01/85) * (OUI)



Décision	CA GRENOBLE URG	06/11/1991
antérieure	T COMM GRENOBLE	30/11/1990

Parties	SDC RESIDENCE L'ELYSEE / STE WORD LAND
Publication	RL 93 262 NOTE GALLET (*)

étant observé que même si aucun chiffre d'affaires n'a été enregistré depuis le ... par la Sté ... le seul fait pour une société immobilière de continuer à occuper un local commercial constitue à lui seul une poursuite d'activité.

Commentaire



4616

RECOUVREMENT DES CHARGES
REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU COPROPRIÉTAIRE
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ EN VERTU DU DROIT COMMUN
OBSTACLE RÉSULTANT DE L'ART 40-2 (NON)



Décision	CA GRENOBLE URG	06/11/1991
antérieure	T COMM GRENOBLE	30/11/1990

Parties	SDC RESIDENCE L'ELYSEE / STE WORD LAND
Publication	RL 93 262 NOTE GALLET (*)

Commentaire



6135
aaa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES
RÉFÈRE PROVISION
OBLIGATION NON SÉRIEUSEMENT CONTESTABLE VÉRIFICATION PAR LE JUGE
VÉRIFICATION PERMETTANT LE CONTRÔLE DE LA COUR DE CASSATION



Le juge des référés, saisi d'une demande d'allocation de provision, doit exprimer l'existence d'une obligation non sérieusement contestable de manière à permettre le contrôle de la Cour de Cassation

Décision	CASS Assemblée plénière	16/11/2001	Cassation
antérieure	CA POITIERS CIV	29/06/1999	

Parties AZUR ASSURANCES / CANDELA

Publication

Vu l'article 809, alinéa 2, du nouveau Code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu en matière de référé, que Mme Candela s'est blessée en tombant d'une échelle, alors qu'elle participait au nettoyage de la maison d'habitation dans laquelle Mme Archambeau, sa nièce, devait prochainement emménager ;

Attendu que pour accueillir la demande de provision formée par Mme Candela, l'arrêt énonce que, quelque soit le fondement contractuel ou délictuel des demandes de Mme Candela sur lequel la cour n'a pas à se prononcer, il apparaît que Mme Archambeau, bénéficiaire de l'aide, est tenue à réparation, en tout ou en partie, et qu'ainsi, en toute hypothèse, son obligation n'est pas sérieusement contestable ;

Attendu qu'en statuant par ces motifs, qui ne mettent pas la Cour de Cassation en mesure d'exercer son contrôle sur l'existence d'une obligation non sérieusement contestable, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

Commentaire

> Fallait-il, sur un premier pourvoi, une audience d'Assemblée plénière pour casser un arrêt d'appel dont la motivation était sans doute un peu légère ? Elle faisait supporter au bénéficiaire d'une aide une présomption de responsabilité en cas d'accident assez simpliste.

> Les habitués de la Haute Juridiction nous éclairent de précieuse manière. Il s'agissait en quelque sorte de court-circuiter la 1e Chambre civile qui, par un arrêt du 4 Octobre 2000, avait manifesté l'intention de réduire à sa plus simple expression le contrôle préalable de l'existence d'une obligation non sérieusement contestable. Il s'agissait en fait d'assurer l'uniformité de la jurisprudence sur cette importante question et l'on ne peut que partager ce souci.

> Le référé provision est une procédure fréquemment utilisée. On ne pouvait admettre la transformation des Palais de Justice en distributeurs automatiques. La demande doit donc être solidement étayée.

> La nouvelle procédure de recouvrement accéléré (?) des charges de copropriété sera sans doute assimilée à un référé provision. La technique était d'ailleurs utilisée sous l'ancien régime pour obtenir le remboursement de charges trimestrielles payées par le syndicat. Les syndics et leurs avocats doivent savoir que leurs dossiers, même simples, devront être complets.



1969

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
RÈGLEMENT JUDICIAIRE DU COPROPRIÉTAIRE
PRIVILÈGE DE L'ART 2102 C CIV (OUI)



Décision T COMM PARIS 6 18/02/1971

postérieure CA PARIS 8 15/03/1972

Parties SDC 128 BD PEREIRE / GOLDSZTERN

Publication GP 71 2 431

La décision renvoie ... l'arr[^]t Cour d'appel Paris 29/10/53 pour la motivation et admet le caractère privilégié de la créance syndicale. M. Morand évoque l'extension du privilège aux sommes consignées chez le notaire en cas de vente.

Commentaire



1970

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
RÈGLEMENT JUDICIAIRE DU COPROPRIÉTAIRE
PRIVILÈGE DE L'ART. 2102 C CIV (OUI)
SUSPENSION DES POURSUITES (NON) (L. 13/07/67)



Décision	CA PARIS 8	15/03/1972
antérieure	TI PARIS 17	14/04/1970

Parties	SDC 128 BD PEREIRE / GOLDSZTERN
Publication	GP 72 2 650 RL 72 567 NOTE VIATTE D 73 51 AJPI 73 520 NOTE SOLAL

qu'il ne saurait être invoqué ... l'encontre des droits [du SCP] ainsi définis les dispositions de l'art 35 L 13/07/67 aux termes duquel le jugement qui prononce le régl. jud. suspend toutes poursuites individuelles des créanciers .
* Les créanciers disposant d'un privilège spécial ne sont pas concernés par cette suspension des poursuites.

Commentaire

Pour M. Viatte le privilège de l'art 2102 porte sur le seul mobilier ou les loyers. Il n'est pas admissible de l'étendre au prix de vente de l'appartement.



4428

RECouvreMENT DES CHARGES
REJET EN L'ÉTAT * JUSTIFICATIONS INSUFFISANTES
AUTORITÉ DE LA CHOSE JUGÉE (OUI)
POSSIBILITÉ DE RÉASSIGNER (NON)



Décision

CASS CIV 3

25/11/1992

Parties

SDC RESIDENCE LA GALAVAUDE / CONTAL

Publication

RDI 93 126

Commentaire

Les magistrats sont justement lassés par l'insuffisance des dossiers qui leur sont présentés à l'appui de demandes en paiement de charges. Le débouté en l'état présente l'avantage de sanctionner les carences conjuguées du syndic et de l'avocat sans léser les droits du syndicat. La solution est donc regrettable.



3564

RECouvreMENT DES CHARGES
RÉSOLUTION DE LA VENTE
INEXISTENCE DE LA VENTE OPPOSABLE AU SYNDICAT
VENDEUR TENU AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 11/01/1984

Parties SDC LE MAIL / STE HLM TRAVAIL ET PROPRIÉTÉ
Publication GP 84 2 PAN 281 NOTE SOULEAU
ADM FEV 84

Commentaire



4640
**

RECouvreMENT DES CHARGES
RÉSOLUTION DE LA VENTE
DÉFAUT DE NOTIFICATION AU SYNDIC
OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CASS CIV 3 31/03/1993
antérieure CA VERSAILLES 16/03/1990

Parties SDC 19 RUE ST JAMES / ATHIAS
Publication IRC JUIL 93 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIN 93
RDI 93 256

Mais attendu que tout copropriétaire, qui vend ou achète un lot dont la vente est résolue, conserve la qualité de copropriétaire à l'égard du syndicat jusqu'à ce que la notification du transfert, consécutif à la résolution, soit faite au syndicat, par application de l'art D 6 ..

Commentaire

Solution incontestable.



RECOUVREMENT DES CHARGES
RÉSOLUTION DE LA VENTE (DEMANDE DE)
OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CA PARIS 2 04/01/1988

Parties /
Publication LOY COP MARS 88

Commentaire



4299

**

RECouvreMENT DES CHARGES
RÉSOLUTION DE LA VENTE (EFFECTIVE)
OBLIGATION DU VENDEUR AU PAIEMENT DES CHARGES



Décision CA VERSAILLES 1 1 25/06/1992

Parties SDC RESIDENCE DU MARAIS / STE HLM RICHELIEU
Publication GP 93 SOMM 15
RDI 93 122 ADM MAI 93 SOMM 57

Commentaire

La solution est évidente puisque la vente est censée n'avoir jamais eulieu.



4279
aaaa

RECouvreMENT DES CHARGES
RESPONSABILITÉ D'UN ORGANISME DE CRÉDIT
PRÊT CONSENTI AVEC LÉGÈRETÉ (BANQUE)
PAIEMENT DES CHARGES PAR L'ORGANISME DE CRÉDIT



La banque ayant consenti un prêt avec légèreté est responsable du préjudice subi, à raison du non paiement des charges, par le syndicat dont la créance était primée par le privilège du prêteur de deniers.

Décision TGI EVRY 05/11/1992

Parties SDC RÉSIDENCE LA FERME DU TEMPLE / STE MIDLAND BANK
Publication AJPI 93 25 NOTE BOUSSAGEON

[Les époux Boitaud ont acquis le 6 mai 1986 un appartement pour le prix en principal de 260 000 francs. La banque a consenti un prêt pour la totalité et a fait inscrire son privilège pour le montant en principal, en outre 52 000 francs de frais et accessoires et les intérêts à 14,5 %. C'est à la requête de la banque que l'appartement a été vendu sur saisie immobilière pour un prix de 129 000 francs, intégralement absorbé par la créance bancaire. Le syndicat, créancier de charges impayées, a assigné la banque en invoquant une faute dans l'octroi d'un tel crédit.]

La faute doit être appréciée rigoureusement à raison du caractère professionnel de la responsabilité bancaire. La compétence du banquier, sa spécialisation, la technicité et la complexité des opérations exécutées lui imposent une vigilance et une diligence qui ne seraient pas exigées d'un profane.

Dans son rôle de dispensateur de crédit, le banquier ne saurait être garant de la bonne fin de tous les concours consentis. Il existe un aléa, inhérent à toute opération de crédit, dont le banquier n'est pas responsable.

[...]

Il existe dès lors entre le défaut de paiement des charges de copropriété, l'impossibilité de recouvrer cette créance (quoique judiciairement constatée) et l'octroi abusif de crédit un lien de causalité permettant d'accueillir la demande.

Commentaire

> Dans cette affaire, le syndic a pris l'excellente initiative d'assigner en responsabilité la banque qui avait octroyé un prêt avec une incroyable légèreté. Le tribunal, au terme d'une excellente analyse juridique et économique de la situation, accueille favorablement la demande et condamne la banque à payer l'intégralité des charges dues.

> On peut espérer le développement d'une telle jurisprudence qui incitera peut-être le monde bancaire à une plus grande prudence et le législateur à rétablir le privilège du syndicat.



5900
aa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES
SOCIÉTÉ CIVILE DÉBITRICE ACTION CONTRE UN ASSOCIÉ
EXCEPTION TIRÉE DU PLAN DE CONTINUATION DE LA SOCIÉTÉ
RECEVABILITÉ (OUI)



L'associé d'une société civile peut se prévaloir du plan d'apurement du passif dont elle bénéficie pour répondre à une action en paiement du passif dirigée contre lui (sous réserve des régimes spéciaux).

Décision	CASS COMM.	23/01/2001	Rejet
antérieure	CA BORDEAUX 2	10/11/1997	

Parties STE MARNE ET CHAMPAGNE / MARRET

Publication

Mais attendu que les Sociétés Civiles d'Exploitation Agricole avaient bénéficié d'un plan de redressement dont elles respectaient les dispositions d'apurement du passif social envers les tiers et énoncé à bon droit que les associés des sociétés civiles sont débiteurs subsidiaires du passif social envers les tiers et peuvent, par application de l'article 64 al 1 de la loi du 25 janvier 1985, devenu l'article 621-65 al 1 du Code de Commerce, se prévaloir des plans de continuation, l'arrêt en déduit exactement que la société Marne et Champagne ne peut poursuivre M. Marret en paiement des dettes des SCEA; que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

> Cette décision a été rendue par la chambre commerciale de la Cour de Cassation à propos de sociétés civiles d'exploitation agricole. Il présente un aspect intéressant de la législation propre aux sociétés civiles qui sont souvent propriétaires de lots de copropriété sous des formes diverses.

> Le statut des associés des sociétés civiles diffère selon la nature de ces sociétés et M. Lienhard (Dalloz) signale justement que les associés des sociétés civiles professionnels (Loi 29/11/1966) et les membres des G.I.E sont soumis à un régime plus sévère.

> On considère un peu facilement que le rétablissement du privilège du syndicat des copropriétaires a apporté une solution définitive aux difficultés de recouvrement des charges. Elles peuvent varier en fonction de la qualité particulière du copropriétaire. Il est bon de connaître ces différentes situations et les solutions diverses qui leur sont attachées.



6136
aaa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES
SOCIÉTÉ CIVILE DÉBITRICE ACTION CONTRE UN ASSOCIÉ
VANITÉ DES POURSUITES CONTRE LA SOCIÉTÉ PREUVE NÉCESSAIRE (OUI)
PREUVE DE L'INSUFFISANCE DU PATRIMOINE SOCIAL



Le créancier d'une société civile exerçant des poursuites contre un associé doit rapporter la preuve de la poursuite préalable et vaine de la société.

Décision	CASS COMM.	20/11/2001	Cassation
antérieure	CA PARIS 15 B	22/01/1999	

Parties CAIXA / SEQUEIRA ROQUE

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, dans la perspective d'une opération de construction qu'il envisageait de réaliser, M. D a constitué avec M. S (la SCI), dont le capital de 1 000 francs était réparti par moitié entre les deux associés et dont il a été nommé gérant ; que le compte qu'il avait fait ouvrir, au nom de cette SCI, auprès de la société Caixa geral de depositos et qu'il faisait fonctionner, étant devenu débiteur, l'établissement de crédit a obtenu la condamnation de sa cliente à lui payer sa créance et fait inscrire une hypothèque de second rang sur un terrain appartenant à celle-ci ; qu'estimant cependant ne rien pouvoir espérer de la réalisation de ce bien, elle a fait assigner M. S, en sa qualité d'associé, pour qu'il soit condamné à supporter la moitié du montant de cette condamnation ; que ce dernier a reconventionnellement fait valoir que la société Caixa avait engagé sa responsabilité pour les conditions dans lesquelles elle avait ouvert le compte puis toléré le découvert et soutenu que celle-ci ne justifiait pas avoir exercé préalablement à sa mise en cause de vaines poursuites contre la personne morale

[...]

Vu l'article 1858 du Code civil ;

Attendu qu'aux termes de ce texte, les créanciers ne peuvent poursuivre le paiement des dettes sociales contre un associé qu'après avoir préalablement et vainement poursuivi la personne morale;

Attendu que pour déclarer la société Caixa recevable à agir contre M. S, associé de la SCI, en paiement, à proportion de ses droits sociaux, d'une dette sociale, l'arrêt retient qu'elle a obtenu un jugement condamnant la SCI, inscrit sur ses biens une hypothèque de second rang, et qu'elle produit une correspondance d'un notaire faisant apparaître l'existence d'une inscription d'un autre créancier en premier rang sur les mêmes biens ;

Attendu qu'en statuant ainsi, par des motifs impropres à établir que les poursuites diligentées préalablement contre la SCI étaient, du fait de l'insuffisance du patrimoine social, privées de toute efficacité, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> S'il est relativement facile d'obtenir une saisie conservatoire à l'encontre d'un associé, la tâche est moins aisée dès lors qu'il s'agit d'obtenir un titre exécutoire.

> La seule condamnation de la société ne suffit pas. Encore faut-il tenter l'exécution. On s'aperçoit alors qu'une hypothèque en second rang sur un terrain modeste, loin d'apporter une garantie sérieuse, se présente finalement comme un véritable piège. Il n'était peut-être pas nécessaire de provoquer la vente du terrain grevé mais il fallait au moins démontrer que sa valeur, en présence d'un créancier de premier rang, ne pouvait permettre de désintéresser l'organisme de crédit.

> Un dossier bancaire mieux ficelé aurait sans doute évité à la Cour d'appel la censure de la Cour de cassation.

> Les syndics, souvent contraints d'agir en recouvrement de charges contre des sociétés civiles, puis d'aller rechercher les associés, doivent veiller à la collecte et à la maintenance d'informations suffisantes sur les sociétés civiles copropriétaires.



6229
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
SOCIÉTÉ CIVILE DÉBITRICE ÉPOUSE D'UN ASSOCIÉ ACQUÉREUR DE PARTS
RÉGIME COMMUNAUTAIRE ACQUISITION PAR EMPLOI DE BIENS COMMUNS
ABSENCE DE DÉCLARATION (ART 1832-2 C. CIV.) ÉPOUSE NON DÉBITRICE



En régime communautaire, le conjoint du cessionnaire ayant acquis des parts de SCI au moyen de biens communs n'est associé que s'il en a manifesté l'intention (art. 1832-2 C. civ.)

Décision CASS CIV 3 20/02/2002 Cassation

Parties SDC RESIDENCE BERTRAND TOGA /

Publication

Commentaire

> En vertu de l'article 1832-2 Code civil :

1. un époux ne peut employer des biens communs pour faire apport à une société ou acquérir des parts sociales non négociables sans en avertir son conjoint. L'acte doit mentionner qu'il a été justifié de cet avertissement.
2. la qualité d'associé est reconnue à l'époux apporteur ou acquéreur
3. la qualité d'associé, pour la moitié des parts souscrites ou acquises, est également reconnue au conjoint qui a notifié à la société son intention d'être également associé.
4. le conjoint n'a pas la qualité d'associé si cette notification n'a pas été régularisée et a fortiori s'il a renoncé expressément à la faculté offerte

> La SCI étant propriétaire d'un lot de copropriété et débitrice de charges à ce titre, le syndicat des copropriétaires ayant titre contre la SCI mais n'ayant pu exécuter, ne peut assigner utilement deux époux en régime matrimonial communautaire si un seul a effectué l'acquisition des parts sociales de la SCI, l'autre n'ayant pas manifesté son intention d'être associé dans les conditions sus indiquées.

> La Cour de cassation casse l'arrêt d'appel qui s'est borné à relever que les parts sociales, souscrites pendant le mariage étaient des biens de communauté et que l'épouse était tenue aux dettes sociales.

5425
aaa**RECouvreMENT DES CHARGES**
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)**Décision** CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 16 RUE CLAUDE POUILLET / CHAUVIN

Publication LOY COP AVRIL 95

[La clause du règlement était ainsi rédigée : en cas de démembrement de la propriété d'un lot, la solidarité existera sans bénéfice de discussion pour toutes sommes afférentes audit lot entres les nus propriétaires et les usufruitiers. Il était ajouté : la créance du syndicat sera indivisible entre les nus propriétaires qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.]

La Cour fait référence aux articles L 23 et D8 qui ne comportent aucune disposition relative au paiement des charges.

Commentaire

> Sur ce point, l'arrêt marque un revirement puisque les deux sections de la 23e chambre de la Cour de Paris avaient admis la licéité d'une telle clause (04/12/1986 23 A ; 23/10/1986 23 B). L'arrêt déclare que la clause doit être considérée comme non écrite sans justifier sa position de manière pertinente. Les articles L 23 et D 6 ne traitent de l'usufruit qu'à des points de vue très particuliers et il est abusif de leur donner une portée qu'ils n'ont certainement pas.



6159
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



La clause du règlement de copropriété prévoyant la solidarité entre l'usufruitier et le nu-propiétaire pour le paiement des charges est licite.

Décision CA TOULOUSE 09/01/2001

Parties SDC RESIDENCE CHAMPAGNE / POMIES

Publication LOY COP février 2002 45 note Vigneron

Commentaire



6262
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



La clause du règlement de copropriété prévoyant la solidarité entre l'usufruitier et le nu-propiétaire pour le paiement des charges est licite.

Décision CA PARIS 23 B 21/02/2002

Parties SDC RÉSIDENCE DU VAL / TOURNASSAT

Publication LOY COP juillet 2002 194

Que le règlement de copropriété, également versé aux débats, prévoit (art. 43, 53 et 54) la solidarité sans bénéfice de discussion des débiteurs indivisaires, nu-propiétaires et usufruitiers ; que Mlle C. Tournassat allègue en vain qu'il n'est pas prouvé que ce règlement de copropriété lui a été notifié à l'époque en sa qualité de nue propriétaire et qu'il ne lui serait donc pas opposable; qu'en effet un règlement de copropriété est nécessairement opposable aux héritiers du de cujus comme il l'était à leur auteur;

Commentaire

> Cet arrêt reprend la solution déjà exprimée par la Cour d'appel de Toulouse dans un arrêt du 09/01/2001. Il s'inscrit dans une évolution prétorienne identique en matière d'indivision (cf CA Paris 23 B 31/01/2002 et d'autres décisions récentes).

> Il précise, en tant que de besoin, que le règlement de copropriété est "nécessairement opposable aux héritiers du *de cujus* comme il l'était à leur auteur" sans obligation d'une quelconque notification particulière à une successible nue propriétaire.

> Il faut souhaiter un prompt ralliement de la Cour de Cassation à cette conception juridiquement solide et qui ne pourra que faciliter le fonctionnement des syndicats de copropriétaires.



2912
**

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR
CLAUSE DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (OUI)
DEMANDE EN NULLITÉ PRESCRITE



Décision CA PARIS 23 A 14/02/1990

Parties SDC 3 BD VICTOR / LOK
Publication LOY COP MAI 90 RDI JUIL 90 411

La Cour déclare prescrite (art L 12) la demande en nullité de la clau-se.

Commentaire

Malgré notre position favorable à la validité de la clause, nous devons reconnaître, notamment avec M. Giverdon, qu'on ne voit pas ce que vient faire l'art. 12 dans un pareil débat. On y trouvera une nouvelle manifestation de la guérilla entretenue par certaines juridictions contre les positions de la Cour Suprême. Saluons au moins ce courage.



2913
*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR
CLAUSe DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 8 A 02/05/1990

Parties SDC RESIDENCE VAUCOULEUR / STE BCG
Publication LOY COP JUIL 90

La clause est réputée non écrite en vertu des art L 8 et 20.

Commentaire



5378

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR
CLAUDE DE SOLIDARITÉ LICÉITÉ (NON)
ART L 20 * SUFFISANCE * ÉGALITÉ ENTRE CRÉANCIERS



Décision

CA PARIS 23

16/06/1995

Parties

SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / BEN MOUSSA

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



144

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON) DIRE CONTESTÉ REJET



Décision CASS CIV 3 17/02/1988
antérieure TGI DRAGUIGNAN 22/05/1986

Parties SDC DOMAINE DE TOURTOUR / BANQUE LA HENIN
Publication Inédit ADM NOV 88 SOMM NOTE GUILLOT
RDI 88 239 JCP 88 II 195

que le syndicat des copropriétaires ne pouvait imposer au créancier poursuivant d'insérer au cahier des charges un dire qui aurait pour effet de conférer ... ce syndicat un privilège non prévu par la loi

Commentaire



201

*

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) PAIEMENT INDU (OUI)



Décision

CASS CIV 3 13/05/1987

antérieure

CA PARIS 23 B 27/09/1985

Parties

SDC 18 QUAI D'ORLEANS / VERBEKE

Publication

JCP 87 IV 241 & II 20895 ADM OCT 87 N. GUILLOT
RDI 87 477 & 88 239

Un dire visant la clause et le montant des charges avait été inséré. le dire annexé au cahier des charges rappelait en ses termes exacts la clause dite de solidarité et, cette clause étant nulle, M. Verbeke pouvait valablement soutenir avoir effectué un paiement indu .

Commentaire



276

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 2 B 11/05/1983

Parties DUVILLE /

Publication Inédit DS 83 IR 339 NOTE GIVERDON
RTDC 83 964 J NOT 84 743

Commentaire



325

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTÉ FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision CASS CIV 2 14/01/1981
antérieure CA AMIENS 04/12/1979

Parties LANSON / CULLIEYRIER
Publication Inédit

Le cahier des charges constitue une convention ayant force obligatoire entre le saisissant, les créanciers du saisi, le saisi lui-même et l'adjudicataire

Commentaire

Il est de jurisprudence constante que le dire non contesté fait la loi des parties nonobstant toute controverse relative à la validité de la clause de solidarité insérée dans le règlement.



419

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	01/07/1980
antérieure	CA PARIS 2 B	25/10/1978

Parties	SDC RESIDENCE VICTOR HUGO / BARKLAYS BANK
Publication	Inédit GP 80 2 PAN 544

Commentaire



420

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) EXCLUSIVITÉ DE L'ART L 20



Décision CASS CIV 3 01/07/1980
antérieure CA PARIS 8 A 03/07/1978

Parties SDC 20 RUE FBG ST DENIS / CARNEGI
Publication Inédit IRC 81 152
D 80 1 NOTE GIVERDON CAPOULADE JCP 81 19586 NOTE ATIAS

qu'en statuant ainsi alors que la loi du 10/07/65 contient en son art 20 des dispositions qui régissent le cas de mutation d'un lot ... titre onéreux et les formalités de recouvrement, en ce cas, des créances du syndicat contre un copropriétaire pour les sommes restant dues par celui-ci, la Cour a violé ..."; La Cour de Cassation prend ainsi position en faveur de la nullité des "

Commentaire

clauses de solidarité insérées dans les règlements. Elle aura certainement l'occasion de mieux préciser sa motivation sur une question aussi importante pour la gestion financière des syndicats.



426

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 8 B	04/07/1980
antérieure	TI NOISY LE SEC	03/04/1979

Parties	SDC 57 AV DE LA REPUBLIQUE / SOGIL
Publication	Inédit

Commentaire



633

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTÉ FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/11/1984
antérieure TI PARIS 20 26/04/1983

Parties SDC AV GAMBETTA / MODIANO
Publication RL 85 37 AJPI 85 152
RTDC 85 413 REP DEF 85 1080

des dispositions des art 689,690,712 et 715 CPC il ressort qu'en matière de saisie immobilière, le cahier des charges constitue une convention ayant force obligatoire entre le saisissant, les créanciers du saisi, le saisi lui-même et l'adjudicataire.

Commentaire

Cet arrêt est invoqué dans la réponse ministérielle. JO Débats AN 29/09/86 p. 3400 faite à M. Marcq qui s'inquiétait des difficultés de recouvrement des charges. Peut-on en déduire que la Chancellerie serait favorable à la clause de solidarité ? Cela est peu vraisemblable.



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON) DIRE CONTESTÉ REJET



Décision TGI EVRY 31/05/1988

Parties SDC RESIDENCE FERME DU TEMPLE / SOCIETE GENERALE
Publication GP 04/12/88 NOTE CUKIER

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON) DIRE CONTESTÉ REJET



Décision TGI EVRY 30/06/1987

Parties SDC LES VIGNES DE BURES / CRCAM
Publication GP 04/12/88

Commentaire



813

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
DIRE NULLITÉ * PAIEMENT INDU (OUI)



Décision	CASS CIV 3	23/05/1987
antérieure	CA PARIS	27/09/1985

Parties	SDC 18 QUAI D'ORLEANS / VERBEKE
Publication	ADM OCT 87 NOTE GUILLOT

que [...] l'arr[^]t a légalement justifié sa décision en retenant que le dire annexé au cahier des charges rappelait en ses termes exacts la clause dite de solidarité et que cette clause étant nulle, M. V... pouvait parfaitement soutenir avoir effectué un paiement indu .

Commentaire



814

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI) RENVOI AU RÈGLEMENT SUFFISANT



Décision CA PARIS 23 16/02/1976

Parties SDC RESIDENCE LA MOREE / MARTIN
Publication RL 76 219 AJPI 76 516
RTDC 77 167 JCP 77 18593 NOTE GUILLOT

que c'est en vain que M. soutient que la clause de solidarité prévue audit art 29 (du règlement de copropriété) doit être réputée non écrite en application de l'art L 43 ; qu'en effet une telle clause n'apparaît pas contraire aux dispositions des art. L 6 ... 17,19 ... 37 et 42 de ladite loi .

Commentaire

Le prix n'est pas majoré puisque l'enchérisseur doit tenir compte des charges ou obligations accessoires éventuellement imposées par le RC ; régulièrement publié et visé au cahier des charges ; qu'il suffit d'observer que le prix d'adjudication, déterminé par le mécanisme d'une vente publique, tient nécessairement compte de cette charge supplémentaire



815

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI) EFFICACITÉ EN L'ABSENCE DE DIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 8	14/04/1972
antérieure	TI PARIS 16	09/07/1971

Parties	SDC 79 BD EXELMANS / SITBON
Publication	ADM OCT 72 44 NOTE LOT

L'art L 20 organise une protection de la copropriété, en cas de mutation ... titre onéreux d'un lot, contre le copropriétaire vendeur qui n'aurait pas payé ses charges .. mais n'interdit pas que l'acquéreur du lot vendu puisse, en achetant, et en acceptant par l... même le règlement de copropriété, se rendre responsable des charges échues ...

Commentaire

L'arrêt précise que le cahier des charges faisait référence au règlement de copropriété et qu'il appartenait aux appelants d'en prendre connaissance ; il mentionne en outre que le paiement des charges dues par les vendeurs ne constitue pas une augmentation du prix, ce qui est évidemment contestable.



816

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI) DIRE OPPOSABLE A L'ACQUÉREUR



Décision CA PARIS 8 02/02/1979
antérieure TI PARIS 11 11/01/1979

Parties SDC 24 RUE TITON / BEGUE
Publication RL 79 429 NOTE VIATTE GP 79 2 303

La Cour se borne ... constater que la clause de solidarité n'est pas contraire ... la Loi du 10/07/65 et que la procédure a été régulièrement diligentée par le syndic.

Commentaire



817

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) SYNDICAT TIERS A LA VENTE



Décision	CA PARIS 23 B	13/07/1979
antérieure	TGI BOBIGNY	09/08/1977

Parties	SDC 169 AV DE LA REPUBLIQUE / LEROY
Publication	D 80 112 NOTE GIVERDON (*) GP 79 2 630 RL 80 157 SOMM

que [le R.C] ne saurait sans revêtir un caractère réglementaire qu'il ne possède pas, régir les contrats de vente passés par un copropriétaire, ni régler les rapports personnels entre un copropriétaire et une personne qui ne l'est plus ou qui ne l'est pas encore ."

Commentaire

La Cour insiste au surplus sur le caractère personnel de la dette.



853

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (OUI) CHARGES STRICTO SENSU



Décision CA PARIS 23 B 10/11/1988

Parties SDC RESIDENCE PARC DE CROSNE / RIVELLA
Publication LOY COP JANV 89

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 08/11/1973

Parties /
Publication QUOT JUR 08/11/73 P 7

Commentaire



1047

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

07/05/1987

Parties SDC 93 RUE DE LA REPUBLIQUE / OMNIUM DES VENTES
Publication EDIDATA

Commentaire



1048

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE INSERTION POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 23/03/1987

Parties /

Publication
CITE JURIS COP F 75 Nø 61

Commentaire



1049

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE AVEC RENVOI AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ REJET



Décision CA PARIS 23 04/01/1988

Parties SDC DOMAINE DU CHATEAU / STE ETUDE TRANSACTION IMMOBIL.
Publication EDIDATA RDI 88 239

Le dire se bornait ... reproduire la clause de solidarité du réglementsans préciser expressément l'obligation imposée ... l'acquéreur.

Commentaire



1050

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE AVEC RENVOI AU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ REJET



Décision CA VERSAILLES 1 1 26/01/1987

Parties SDC 206 BD VOLTAIRE / CARNEGI
Publication RTDC 87 373 RDI 87 274

La clause de solidarité est réputée non écrite comme contraire aux dispositions de l'art L 20 et plus précisément ... l'objet même du règlement de copropriété au sens de l'art L 8 qui exclut tout ce qui concerne la mutation d'un lot et au recouvrement des sommes dues par le cédant. Le dire déposé comportait uniquement la clause du règlement.

Commentaire



1051

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 8 A	22/01/1980
antérieure	TI PARIS 11	05/04/1978

Parties	SDC 92 AV DE LA REPUBLIQUE / BRYSKI
Publication	D 80 IR 240 NOTE GIVERDON

Commentaire



1052

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON)



Décision

CA PARIS

12/05/1981

Parties

/

Publication

DS 82 IR 141

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON)



Décision CA PARIS 17/05/1984

Parties /
Publication DS 84 IR 384

Commentaire



1054

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUDE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE NON CONTESTÉ OPPOSABLE



Décision CASS CIV 3 01/07/1980

antérieure TGI NICE 11/01/1979

Parties COMPTOIR DES ENTREPRENEURS / STURM

Publication RL 81 32 J NOT 81 546 ET 1791

Mais attendu que le jugement a validé le dire en énonçant que, régu - lier en la forme, il n'était l'objet d'aucune critique

Commentaire



1055

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 25/04/1980

Parties SDC 13 RUE GAUTHEY / COPROR
Publication EDIDATA DS 81 IR 98

Commentaire



1056

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 6 B	19/01/1984
postérieure	CASS CIV 3	27/11/1985
Parties	SDC 26 RUE DU PLATEAU / SPADIMO	
Publication	DS 84 IR 383	GP 84 2 SOMM 282

Commentaire



1057

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUDE DE SOLIDARITÉ ABSENCE DANS LE RÈGLEMENT
DIRE INSERTION TARDIVE INEFFICACITÉ



Décision CA PARIS 23 B 13/12/1985

Parties JAMBERT / GOURDAIN

Publication RDI 86 239 RTDC JUIN 86 387

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision CA PARIS 8 A 15/04/1986

Parties /
Publication DS 86 IR 319 RDI 86 497
RTDC DEC 86 788

Commentaire



1129

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON) OBLIGATION RÉELLE (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	06/07/1979
antérieure	TGI PARIS 8	16/02/1978

Parties	SDC 35 ROUTE DE GARGES / COMPTOIR DES ENTREPRENEURS
Publication	IRC AOUT 81 150

que le syndicat ne rapporte pas la preuve qu'il existe un lien de connexité suffisant entre la créance prétendue et le bien transmis et qu'il n'a donc pas d'action directe contre l'acquéreur de ce bien ... défaut de consentement expres de ce dernier .

Commentaire

Il convient d'examiner la motivation très complète de cette décision qui constitue un faisceau d'arguments contre le jeu de la solidarité. Il est intéressant de noter que la Cour a examiné le problème dans le cadre de l'obligation réelle (extrait). C'est un aspect peu traité de la question.



1157

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 03/11/1982

Parties SDC 17 RUE MORET / COMPTOIR DES ENTREPRENEURS

Publication D 83 IR 339 NOTE GIVERDON

Selon l'annotateur RDI cette décision est fondée sur la possibilité qu'avait le syndicat de procéder au recouvrement des charges dues par le vendeur par d'autres moyens. Il regrette que la Cour ne se soit pas référée ... sa motivation habituelle.

Commentaire



1533

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 23/03/1989

Parties SDC 62 BIS AV EDOUARD VAILLANT / BERNABE
Publication EDIDATA 89 40985 RDI 89 3 387

que la clause de solidarité [...] est nulle et doit être réputée non écrite ; [...] l'art L 8 excluant de l'objet même du R.C tout ce qui a trait ... la mutation des lots et au recouvrement [...] des sommes restant dues au SCP par le cédant et l'art L 20 ne prévoyant pour le syndic [...] que la faculté de former opposition au versement ...

Commentaire



1534

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
DIRE JUGE IRRECEVABLE PAR JUGEMENT D'ADJUDICATION



Décision CA PARIS 23 B 21/04/1989

Parties SDC RESIDENCE ST DENIS / SOVI

Publication EDIDATA 89 21695

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision TGI PARIS 8 1 09/03/1988

Parties SDC 6 PASSAGE CHAMPIONNET / ETUDE BOSQUET
Publication EDIDATA 88 45271

Commentaire



1536

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 28/01/1987

Parties SDC 79 RUE ORFILA / LAMOTTE
Publication EDIDATA

Commentaire



1537

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ * ABSENCE DANS LE RÈGLEMENT
DIRE CONTESTÉ REJET



Décision CA PARIS 25/04/1984

Parties SDC 72 AV DU PETIT GROSLAY / PLANTIN

Publication EDIDATA

En l'absence de clause de solidarité dans le règlement, le dire inséré dans le cahier des charges est annulé comme contraire ... l'ordre public en vertu des art. 727 et 728 CPC. L'exécution du dire entraînerait un avantage pour certains créanciers au détriment des autres.

Commentaire



1538

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
PAIEMENT INDU (NON)



Décision CA PARIS 8 A 25/11/1983

Parties SDC 33 RUE DE NANTES / LAFFORGUE

Publication D 84 IR 384 NOTE GIVERDON

La controverse existant sur la validité de la clause ne peut constituer la base d'un vice du consentement et le paiement des charges dues par le vendeur, effectué par l'acquéreur n'est pas un paiement indu.

Commentaire

L'erreur portant sur une controverse jurisprudentielle n'est pas habituellement retenue comme un vice du consentement.



1539

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE NON CONTESTÉ OPPOSABLE



Décision CA PARIS 21/04/1983

Parties SDC 23 RUE DUTERRAGE / TELIANO
Publication EDIDATA

La clause de solidarité est contraire ... l'objet du règlement de copro-priété et doit être tenue pour non écrite. Le dire inséré dans le cahier des charges est opposable ... l'acquéreur qui doit donc régler les charges impayées par le vendeur.

Commentaire



1540

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 27/01/1982

Parties SDC 9 PASSAGE DU MOULIN / CARNEGI
Publication EDIDATA

Commentaire



1541

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE AVEC RENVOI AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ REJET



Décision CA PARIS 14/01/1982

Parties SDC 23 RUE DES BLANCS MANTEAUX / UFIPIERRE
Publication EDIDATA

Commentaire



1542

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 16/12/1981

Parties SDC 74 RUE JULIEN LACROIX / COMPTOIR DES ENTREPRENEURS
Publication EDIDATA

Commentaire



1543

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 14/12/1981

Parties SDC 208 RUE FBG ST ANTOINE / UZAN

Publication EDIDATA

Commentaire



1544

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 02/10/1981

Parties SDC RESIDENCE LES CLOSEAUX / DELEPAUT
Publication EDIDATA

Commentaire



1545

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision

CA PARIS

16/03/1981

Parties SDC DOMAINE DU CHATEAU CHILLY / AGENCE DE L'AEROPORT
Publication EDIDATA

Commentaire



1546

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision	CA PARIS	09/10/1979
antérieure	TI PARIS 11	09/11/1977

Parties	SDC 10 RUE DE BELFORT / CARNEGI	
Publication		D 80 IR 240 NOTE GIVERDON

Commentaire



1547

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

13/07/1979

Parties

SDC RESIDENCE VAL DE L'YERRE / LATERRADE

Publication

D 80 IR 240 NOTE GIVERDON

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ



Décision CA PARIS 19/01/1979

Parties BENAYOUN / COHEN
Publication EDIDATA

Commentaire



1549

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS

22/03/1973

Parties BENICHOu / PAILLEAU

Publication QUOT JUR 08/11/73

Commentaire



1550

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (OUI) OBLIGATION DE PRUDENCE DU PRÊTEUR



Décision CA PARIS 21/04/1977

Parties STE FRANC GELIN / UCB

Publication EDIDATA

La cour estime que la clause concerne bien l'administration des parties communes et entre bien dans le cadre du règlement de copropriété. Elle ne porte pas atteinte aux droits des créanciers du vendeur ni au crédit immobilier, le prêteur devant tenir compte du risque en limitant le montant du crédit

Commentaire



1551

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 26/01/1977

Parties SDC DU MONT D'EAUBONNE / DESCOURS

Publication EDIDATA

La clause entre bien dans l'objet du règlement de copropriété et n'institue pas un privilège sans texte. Elle n'est pas une sanction pour l'acquéreur.

Commentaire



1552

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI) EFFICACITÉ DANS LA LIMITE DU PRIX



Décision CA PARIS 2 B 25/10/1978

postérieure CASS CIV 3 01/07/1980

Parties SDC RESIDENCE VICTOR HUGO / BARKLAYS BANK

Publication DS 79 IR 126 NOTE GIVERDON

Commentaire



1553

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 03/07/1978

Parties SDC 21 RUE FBG ST DENIS / CARNEGI

Publication EDIDATA

La clause est conforme ... l'objet du règlement de copropriété. Le créancier pouvait prendre connaissance de la clause au moment du prêt et tenir compte pour l'établissement de celui-ci. Il n'est pas recevable ... demander la nullité de la clause : défaut d'intérêt ... agir.

Commentaire



1599

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE CONTREDISANT LE CAHIER DES CHARGES
REJET



Décision CA PARIS 23 A 12/06/1989

Parties SDC TOUR HELSINKI / GAZETTE DU PALAIS
Publication GP 17/09/89 SOMM RDI 90 241 NOTE GIVERDON

En raison de la contradiction il appartenait au syndicat de faire statuer sur la validité de son dire. A défaut l'acquéreur a pu prétendre invoquer les dispositions de l'art 1162 C Civ (erreur d'appréciation).

Commentaire



1726

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI) RENVOI AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ SUFFISANT



Décision	CA PARIS 23 B	29/04/1976
antérieure	TGI PARIS 8	12/11/1974

Parties	SDC RESIDENCE DU PARC / SAGEP
Publication	GP 77 1 236 NOTE MORAND

que cette clause n'est nullement contraire ... l'objet du R.C et ne peut être réputée non écrite ; qu'elle tend ... permettre au SCP le recouvrement de charges communes impayées et rentre dans cette mesure dans les règles d'administration que le R.C a pour objet de fixer ; dès lors que ce R.C a été publié, il est opposable aux acquéreurs

Commentaire

On notera que dans cette espèce, aucun dire n'avait été inséré dans le cahier des charges ; la Cour se réfère à l'art 4 du cahier précisant que l'adjudicataire supportera les charges dont les biens sont ou seront grevés à compter du jour fixé pour son entrée en jouissance.



1776

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE AVEC RENVOI AU RÉGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ REJET



Décision CA VERSAILLES 1 1 23/03/1989

Parties SDC 62 BIS AV EDOUARD VAILLANT / BERNABE

Publication RDI 89 3 387

Le cahier des charges faisait seulement référence au règlement de co -propriété et énonçait d'ailleurs que l'acquéreur serait tenu des char-ges ... compter de l'entrée en jouissance.

Commentaire



1781

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICEITÉ (NON) DIRE CONTESTÉ REJET



Décision CA PARIS 23 A 20/06/1978

Parties /

Publication DS 78 IR 432

GP TQ 77-79 Vø COPROPRIETE 188

L'application de la clause conférerait au syndicat un privilège qui n'a pas été prévu par la loi.

Commentaire



1782

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision	TGI PARIS 8	12/11/1974
postérieure	CA PARIS 23 B (CONF)	29/04/1976
Parties	SDC RESIDENCE DU PARC / SAGEP	
Publication	D 76 IR 67	

Commentaire



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ



Décision TGI PARIS 13/12/1975

Parties / SENNEVILLE
Publication D 76 IR 316 ET 320

Commentaire



1784

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) PAIEMENT INDU (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	27/09/1985
postérieure	CASS CIV 3	13/05/1987
Parties	SDC 18 QUAI D'ORLEANS / VERBEKE	
Publication	Inédit	

Commentaire



1785

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

16/01/1985

Parties SDC 139 RUE DE LONGCHAMP / ROUVROY DE SAINT SIMON

Publication D FLASH 21/02/85

Commentaire



1786

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE * INCERTITUDE SUR LES MODALITÉS D'INSERTION



Décision	CASS CIV 2	27/11/1985
antérieure	CA PARIS	19/01/1984

Parties	SDC 26 RUE DU PLATEAU / SPADIMO
Publication	RL 86 135

L'arrêt paraît se fonder sur une rédaction defectueuse de l'arrêt de la Cour d'Appel pour écarter la demande en paiement du syndicat ... l'encontre de la société adjudicataire.

Commentaire



RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 20/11/1986

Parties SDC 146 Bis RUE DE LONGCHAMP / CAISSE HYPOTHECAIRE ANVERSOISE
Publication ADM JUIN 87 NOTE GUILLOT

Commentaire



1805

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision CA PARIS 2 B 11/10/1989
antérieure TGI MEAUX CRIEES 16/03/1989

Parties SDC RESIDENCE L'OREE DU BOIS / CEP MELUN
Publication GP 89 29/11/89

Le SCP, créancier poursuivant, avait inséré dans le cahier des charges une clause de prise en charge par l'acquéreur des arriérés, non contestée par un autre créancier inscrit avant l'audience éventuelle. En conséquence le cahier des charges ainsi établi constituait la loi des parties.

Commentaire

Le syndicat, même primé, a intérêt à prendre l'initiative de la vente du lot 1) pour arrêter l'hémorragie des charges 2) pour tenter d'insérer un dire de prise en charge des impayés qui s'imposera à l'acquéreur si les autres créanciers ne le contestent pas.



2616

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 09/04/1975

postérieure CASS CIV 3 (Conf) 11/01/1977

Parties SDC 41 RUE BISSON / UCB

Publication GP 77 2 SOMM 390

La Cour retient la subrogation de l'acquéreur dans les droits et obligations du vendeur mais la décision est essentiellement fondée sur le défaut de notification de la mutation.

Commentaire



2661

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE NON CONTESTÉ OPPOSABLE



Décision CA PARIS 23 A 12/06/1989

Parties SDC TOUR HELSINKI / GAZETTE DU PALAIS
Publication GP 17/09/89 SOMM RDI 90 241 NOTE GIVERDON
D 89 IR 212

alors même qu'insérée dans le règlement de copropriété elle serait contraire ... l'ordre public par l'effet de l'art L 20 un SCP est fondé ... faire inscrire au cahier des charges de vente forcée d'un lot de copropriété une clause aux fins de paiement par l'adjudicataire des charges arriérées qui aura force obligatoire entre le saisissant, les créanciers

Commentaire



2988

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE * CONNAISSANCE INCERTAINE



Décision	CASS CIV 2	27/11/1985
antérieure	CA PARIS	19/01/1984

Parties	SDC 26 RUE DU PLATEAU / SPADIMO
Publication	RL 86 135 SOMM

Commentaire



3103

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 25/10/1990
antérieure TI PONTOISE 3 01/03/1989

Parties SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ / GIROUD
Publication ADM JANV 91 72 GP SOMM 03/02/91

Commentaire

Solution conforme à celle de la Cour de Cassation elle même. Le dire du syndicat est contestable mais, non contesté, il s'impose aux parties. Il est donc intéressant pour le syndicat, même primé, de prendre l'initiative de la vente pour tenter d'imposer le règlement des charges impayées par le saisi.



3283

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 04/01/1991
antérieure CA ORLEANS 14/01/1988

Parties SDC 23 RUE TERRAGE / TELIANO
Publication RL 91 231 SOMM
LOY COP MARS 91

Le dire rappelait l'existence d'une clause de solidarite et indiquaitle risque d'une somme ... régler au titre des charges impayées sans au-tre précision.

Commentaire



3406
aaaa

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CLAUSe DE SOLIDARITÉ
LICÉITÉ (NON) DIRE NON CONTESTÉ OPPOSABILITÉ A L'ADJUDICATAIRE (NON)



Un dire mettant à la charge de l'adjudicataire, en supplément du prix, une somme au titre des charges impayées, lui est inopposable nonobstant l'absence de contestation par les créanciers.

Décision CASS CIV 3 06/03/1991 Cassation
antérieure TGI MELUN 21/04/1988

Parties SDC RÉSIDENCE DU VAL DE L'YERRES / STE AVRIM
Publication D 92 113 NOTE SOULEAU AJPI 91 513
ADM NOV. 91 NOTE GUILLOT IRC 91 334 NOTE CAPOULADE

Vu les articles 2093 et 2094 du Code civil

Attendu que les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers et que le prix s'en distribue entre eux par contribution à moins qu'il n'y ait, entre les créanciers, des causes légitimes de préférence, que sont les privilèges et hypothèques

Attendu, selon le jugement attaqué, statuant en dernier ressort que le syndicat ayant procédé à une saisie immobilière d'un lot dépendant de l'immeuble en copropriété et appartenant aux époux G., débiteurs de charges arriérées, ayant fait annexer au cahier des charges de l'adjudication, par voie de dire, une clause énonçant le montant de la somme due et indiquant que son paiement serait obligatoirement assuré par l'adjudicataire, en sus du prix de vente, la société Avrim, en qualité de surenchérisseur, a sollicité l'annulation de cette clause.

Attendu que pour rejeter cette contestation, le jugement retient que l'inclusion d'un arriéré de charges de copropriété dans les conditions de la vente crée un accessoire du prix d'adjudication représenté par une somme fixe à régler par l'adjudicataire; qu'en statuant ainsi, alors que la clause avantageait spécialement le créancier poursuivant au détriment des autres, le tribunal a violé les textes susvisés. ..

Commentaire

> Cet arrêt marque un revirement du jurisprudence préjudiciable aux syndicats de copropriétaires. Le profane s'indignera que la contrepartie aille à un marchand de biens. On ne répétera jamais assez que la suppression du privilège syndical est à l'origine de ces controverses et que la sauvegarde des copropriétés exige son rétablissement.

> Le professeur Souleau fait valoir que la créance de charges est indépendante du prix. En vertu de la clause, l'adjudicataire paie la dette d'autrui et se trouve subrogé. Cela est si vrai que les autres créanciers peuvent s'opposer à l'insertion de la clause lors de l'audience éventuelle. Dès lors le paiement des charges par l'adjudicataire résulte de la substitution de débiteur imposée par une clause non contestée

> En l'état de l'évolution de la jurisprudence, il convient de s'accrocher à la dernière branche : l'opposabilité d'une clause non contestée par les autres créanciers. Et l'on peut affirmer que l'adjudicataire ne saurait, à cet égard, bénéficier d'un droit de contestation non exercé par les créanciers. L'observation est plus facilement accueillie encore lorsqu'il y a surenchère portée par un spéculateur (au sens strictement économique du terme).

> L'arrêt, et c'est en cela qu'il est critiquable, étend à un tiers (avant l'adjudication) la possibilité d'invoquer une nullité qui n'affecte que les autres créanciers inscrits. Ce préjudice n'est pas contestable car, en fait, les acquéreurs éventuels tiennent compte, pour fixer la limite de leurs offres, du " supplément à payer ".

> La publicité du dire n'étant pas contestée, son inopposabilité résulte pratiquement d'un vice intrinsèque, pouvant être invoqué par tout intéressé. On doit prendre conscience de l'importante économique d'une telle



RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/12/1976

Parties /
Publication JCP 81 II 19561

Commentaire



3909

*

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
CAHIER DES CHARGES * DÉNATURATION DE LA CLAUSE
OBLIGATION DE L'ACQUÉREUR (NON)



Décision CASS CIV 3 08/01/1992
antérieure CA PARIS 23 B 18/05/1990

Parties SDC 109 RUE CHERET / STE RABELAIS IMMOBILIER
Publication LOY COP MARS 92 LOY COP MARS 92
GP 06/12/92 SOMM NOTE VERON

La clause stipulait : L'adjudicataire supportera les contributions et "charges de toute nature dont les biens sont ou seront grevés, ... compter du jour fixé pour son entrée en jouissance...";"; Cassation pour dénaturation de la clause. Or la mention " charges dont " les biens sont ou seront .. précisait bien qu'il s'agissait éventuel- "lement de charges antérieures ... l'entrée en jouissance.

Commentaire



4008

*

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE IMPOSANT LE RÈGLEMENT DES CHARGES ARRIÉRÉES
DIRE CONTESTÉ REJET



Décision CASS CIV 3 17/06/1992
antérieure TGI MELUN 02/03/1991

Parties SDC RESIDENCE PATTON LA FOURCHE / MACQUIN
Publication IRC 92 354 NOTE CAPOULADE D 92 IR 229
GP 92 2 PAN 286 ADM AVR 93 SOMM NOTE GUILLOT

Att que les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers et que le prix s'en distribue entre eux par contribution,... moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence ...; que pour annexer ce dire ..le jugement retient qu'il n'est pas illicite et qu'il n'est préjudiciable ni ... l'intérêt de la vente ni ... l'intérêt

Commentaire

Les juridictions inférieures s'opposent toujours à la position sur ce point de la Cour de Cassation. La théorie assimilant les charges à une obligation réelle nous paraît seul susceptible de justifier l'imputation à l'acquéreur des charges dues par le copropriétaire saisi.



4771

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (NON)
MODIFICATION DE L'ORDRE DES CRÉANCIERS IMPOSSIBLE



Décision CASS CIV 2 02/12/1992

Parties SDC / CONSEIL
Publication IRC 93 341 NOTE CAPOULADE RDI 93 541

l'arr[^]t se borne ... énoncer que les références expresses et précises aux lettres dont s'agit n'autorisent pas C... ...
contester leur annexion au cahier des charges; qu'étant réputé en avoir eu connaissance il lui appartenait, s'il
n'acceptait pas toutes les clauses et conditions du cahier des charges, de ne pas enchérir;

Commentaire

qu'en se déterminant ainsi, sans rechercher si le créancier bénéficiaire du dire était en droit d'être payé avant tout
autre, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale... Le revirement sur ce point paraît définitif.



4814

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE INTERPRÉTATION PAR L'ADJUDICATAIRE
RELIQUAT APRÈS PAIEMENT DE LA CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE



Décision CA TOULOUSE A 14/04/1993

Parties AGENCE DU LAURAGAIS / CIERCO
Publication RL 93 SOMM 309

Commentaire

L'imagination des plaideurs est fertile. En l'espèce l'adjudicataire estimait n'être lié que sur le solde du prix susceptible de rester après désintéressement des créanciers hypothécaires. Ce raisonnement est admis par la Cour.



5239

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE IMPOSANT LE RÈGLEMENT DES CHARGES ARRIÉRÉES
CONTESTATION POSTÉRIEURE A VENTE NULLITÉ DU DIRE



Décision CA PARIS 23 A 15/03/1995

Parties SDC 195 BD MALESHERBES / STE GLADYS MERIEN
Publication RL 95 271 SOMM

Commentaire



5304

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTE FAISANT LA LOI DES PARTIES (NON)
ACQUÉREUR NON TENU AU RÈGLEMENT DE L'ARRIÉRÉ



Décision	CASS CIV 3	22/05/1995
antérieure	CA VERSAILLES	30/09/1993

Parties	SDC 64 BD MAURICE BARRES / KASSIR
Publication	LOY COP AOUT 95

Commentaire

Selon la Cour de Cassation la décision cassée de la Cour d'Appel vio-lait les art 2093, 2094,1131 et 1134 C Civ t les art 689, 690, 712 et 715 du NCPC. La Cour de Cassation juge que l'adjudicataire ne tient saqualité que du jour de l'adjudication et ne pouvait intervenir dans laprocédure antérieure. Mais il avait adhéré au cahier des charges !



5305

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTÉ FAISANT LA LOI DES PARTIES (NON)



Décision

CA PARIS 23

15/03/1995

Parties

SDC 195 BD MALESHERBES / SARL GLADYS MREJEAN

Publication

LOY COP AOUT 95 NOTE 389

Commentaire



5320

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTÉ FAISANT LA LOI DES PARTIES (NON)
OPPOSABILITÉ A L'ADJUDICATAIRE (NON)



Décision CA PARIS 2 19/05/1995

Parties SDC RESIDENCE IRENE / STE JCB IMMOBILIER
Publication LOY COP OCT 95

Commentaire



5379

RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTÉ FAISANT LA LOI DES PARTIES (NON)
RUPTURE DU PRINCIPE D'ÉGALITÉ (ART 2093 C CIV)



Décision CA PARIS 23 31/05/1995

Parties SDC 120 ALLEE PLEIN CIEL / SPRIET
Publication LOY COP NOV 95

Commentaire

L'arrêt précise que la connaissance ou non de la clause du cahier des charges par l'adjudicataire est inopérante. Le principe d'égalité des créanciers est affecté d'une rigueur d'ordre public qui justifie qu'elle soit écartée l'incidence de la clause.



5708
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE IMPOSANT LE RÈGLEMENT DES CHARGES ARRIÉRÉES
CONTESTATION DE L'ADJUDICATAIRE RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 2 18/02/1999 Rejet

Parties SDC 69 RUE MONTORGUEIL / STE JEAN

Publication AJDI 2000 239 Note Guitard
IRC novembre 2000 11

Commentaire



5786
a

RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ VENDEUR/ACQUÉREUR (ADJUDICATION)
DIRE NON CONTESTÉ FAISANT LA LOI DES PARTIES (NON)
RUPTURE DU PRINCIPE D'ÉGALITÉ (ART 2093 C CIV)



En cas d'adjudication, le dire inséré dans le cahier des charges imposant à l'adjudicataire le règlement des charges arriérés est irrégulier comme contraire au principe d'égalité des créanciers.

Décision CA PARIS 1 A 30/04/1997

Parties SDC 64 BD MAURICE BARRES / KASSIR

Publication LOY COP janv. 1997 22

Commentaire



5554
aa

RECouvreMENT DES CHARGES
SUCCESSION DÉBITRICE
ACCEPTATION SOUS BÉNÉFICE D'INVENTAIRE
EXCEPTION RECEVABILITÉ 'OUI)



Décision	CASS CIV 3	01/12/1999
antérieure	CA AIX	27/11/1997

Parties	SDC RESIDENCE LA CALIFORNIE / NICOLAS	
Publication	LOY COP Fev 2000 52 IRC novembre 2000 11	

que pour les condamner in solidum au paiement des charges de copropriété, l'arrêt attaqué relève qu'ils ont accepté la succession sous bénéfice d'inventaire [...]; que différents inventaires ont été faits[...] et qu'à la date du 6 juin 1997 le notaire certifiait que la succession n'était toujours pas liquidée; qu'il retient que le délai prévu à l'art 795 C civ a expiré le 1er janvier 1992 et que, la séparation des patrimoines ne pouvant être effective qu'autant que les diverses formalités de l'acceptation bénéficiaire ont été faites régulièrement et dans les délais légaux le syndicat ... est fondé à réclamer aux héritiers le paiement des charges; qu'en statuant ainsi, bien qu'elle eût constaté que les héritiers avaient accepté la succession sous bénéfice d'inventaire, la Cour d'appel a violé [les art 794, 800 et 802 1°)

Commentaire

> Le recouvrement des charges à l'encontre d'héritiers se prévalant de l'exception de bénéfice d'inventaire pose de sérieux problèmes qui n'ont pas inspiré la doctrine. Cette succession, s'agissant d'un syndicat parisien, a donné lieu à un précédent arrêt de la Cour de Cassation qui paraissait plus favorable.

> Dans cette autre instance, l'art 798 était invoqué. Il prévoit la possibilité pour l'héritier poursuivi après l'expiration du délai légal de demander un nouveau délai que le tribunal saisi de la contestation accorde ou refuse selon les circonstances. Faute d'avoir usé de cette faculté, l'héritier bénéficiaire peut être condamné (Cass civ 13/10/1982 D 83 301 ; 24/01/1990 ; 05/11/1991).

L'arrêt rendu par la Cour d'Appel d'Aix faisait justement application de ces principes et se trouve sanctionné par une simple affirmation qui constitue un encouragement à des pratiques déplorables.

> On trouve ici un aspect méconnu du problème des copropriétés en difficulté. Il ne s'agit pas toujours d'ensembles immobiliers en détresse sociale.



5697

RECOUVREMENT DES CHARGES
SUCCESSION DÉBITRICE
ACCEPTATION SOUS BÉNÉFICE D'INVENTAIRE
EXCEPTION RECEVABILITÉ (NON) DÉLAI D'INVENTAIRE EXPIRÉ



Décision	CASS CIV 3	27/01/1998	Cassation
antérieure	TI PARIS 16	14/12/1994	
postérieure	TI PARIS 17		
Parties	SDC 35 RUE DE CHAILLOT / NICOLAS		
Publication			

qu'en statuant ainsi sans rechercher si la déclaration au greffe avait été précédée ou suivie d'un inventaire le Tribunal d'Instance n'a pas donné de base légale

Commentaire



4928

RECOUVREMENT DES CHARGES
SUSPENSION DES PRESTATIONS COLLECTIVES (CLAUSE RC)
INSERTION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE NON CONTESTÉE
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 2	09/07/1993
antérieure	TGI PONTOISE	14/01/1991

Parties	SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / SANE
Publication	ADM FEV 94 66

Commentaire

Il s'agissait en l'espèce d'une clause permettant la suppression d'une prestation collective (chauffage) pour un lot dont les charges demeuraient impayées. Cette clause est en générale réputée non écrite.



4659

**

RECOUVREMENT DES CHARGES
SYNDICAT PRINCIPAL CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES
SYNDICATS SECONDAIRES DÉBITEURS (NON)
COPROPRIÉTAIRES DES SYNDICATS SECONDAIRES (OUI)



Décision

antérieure

CA PARIS 23 B

TGI PARIS 8 2

06/12/1991

14/09/1988

Parties

Publication

SDC 25 RUE DU TERRAGE / SCP SECOND 25 RUE DU TERRAGE

ADM MARS 92 52

Commentaire



491

RECOUVREMENT DES CHARGES
T.V.A.



Décision

CASS CIV 3

07/07/1981

Parties /

Publication Inédit

D 81 IR 454

Commentaire



5999

RECOUVREMENT DES CHARGES
USUFRUIT
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 04/12/1985

Parties /
Publication IRC 1986 67

Commentaire



6001

RECOUVREMENT DES CHARGES
USUFRUIT
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 23/10/1986

Parties SDC 5 RUE DUFRENOY / CHATILLON

Publication Loy cop 1987 48

Commentaire



6327
aaa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES
USUFRUIT
OBLIGATION DE RÉPARTITION PESANT SUR LE SYNDICAT (NON)
NU-PROPRIÉTAIRE ET USUFRUITIER TENUS IN SOLIDUM



Décision

Le syndicat n'est pas tenu de procéder à la répartition des charges entre celles dues par le nu-proprétaire et celles dues par l'usufruitier. Ils sont tenus in solidum au paiement des charges.

CA PARIS 23 B

12/12/2002

Parties SDC 93 AVENUE GÉNÉRAL LECLERC / SABAN

Publication LOY COP juillet 2003 163 note Vigneron

Considérant que les consorts Saban Béatrice et Saban Muriel respectivement usufruitière et nue-proprétaire dans l'immeuble du 93 Avenue Général Leclerc soutiennent que la demande du syndicat des copropriétaires est irrecevable faute de ventilation des charges entre celles incombant au nu-proprétaire et celles incombant à l'usufruitier ;

Mais considérant que le syndicat des copropriétaires n'est pas tenu de procéder à la ventilation des charges entre le nu-proprétaire et l'usufruitier ;

Considérant qu'aucun texte légal ou réglementaire n'exonère un nu-proprétaire de l'obligation de paiement des charges instituées par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, au motif qu'un démembrement de la propriété aurait été notifié au syndic ;

Qu'il s'ensuit que les dames Saban seront tenues in solidum.

Commentaire

> Bien qu'un même souffle les inspire, il faut distinguer cette solution et celle déjà exprimée récemment par la jurisprudence de reconnaître la licéité des clauses de solidarité insérées dans les règlements de copropriété soit en cas d'usufruit soit en cas d'indivision.

> L'arrêt ne porte aucune trace d'une telle clause et la solution est donc une " solution par défaut ".

> Cette évolution prétorienne montre que les Juges prennent peu à peu conscience des réalités et des difficultés de la gestion des copropriétés pour lui apporter un concours qui demeure parfaitement conforme à la loi et aux règlements. On espère que le décret d'application de la loi SRU ne viendra pas contrarier ce mouvement.

Une réflexion nécessaire sur l'obligation in solidum, dont on ne connaît que l'environnement délictuel ou quasi délictuel et qui est assez galvaudée de nos jours. Rappelons que sont tenus in solidum les codébiteurs contractuels d'un même créancier lorsqu'ils ne lui sont pas liés par un même contrat (deux entrepreneurs à l'égard du maître d'ouvrage). L'obligation in solidum existe encore dans le domaine des obligations légales stricto sensu (obligation alimentaire par exemple). C'est cette voie qu'il faut explorer, - à la lumière du caractère institutionnel de la copropriété -, pour justifier les obligations in solidum sus énoncées. Une réflexion reste à faire sur cette question de fond.



4476

RECouvreMENT DES CHARGES
VENTE CLAUSE RÉsOLUTOIRE DE PAIEMENT DES CHARGES
VALIDITÉ



Décision CASS CIV 3 03/03/1993
antérieure CA PARIS 27/11/1990

Parties LE LOGEMENT FRANCAIS / KRIEF

Publication IRC 93 186 NOTE CAPOULADE

qu'en statuant ainsi alors que la société Le Logement Français tirait de sa qualité de vendeur de l'appartement le droit de faire constater l'inexécution par K.. de ses engagements contractuels d'acquitter les charges communes, la Cour d'Appel a violé le texte susvisé (art 1134)

Commentaire

Nouvelle technique utilisée par les organismes de logement social pour assurer la gestion financière de syndicats dont ils conservent le contrôle à la suite du passage en copropriété des immeubles. Le syndicat pourrait-il invoquer une stipulation pour autrui ?



4475

RECOUVREMENT DES CHARGES
VENTE * CLAUSE RÉVOLUTIONNAIRE DE PAIEMENT DES CHARGES
VALIDITÉ



Décision

CASS CIV 3

25/04/1990

Parties / BIJOU

Publication Inédit

Commentaire



537

*

RECouvreMENT DES CHARGES (MESURES CONSERVATOIRES)
ASSOCIÉ DE SCI DÉBITEUR
SAISIE ARRÊT DES PARTS SOCIALES ET VENTE
AUTORISATION POUR LA SAISIE NON NÉCESSAIRE



Décision CA VERSAILLES 14 11/01/1988

Parties SDC RESIDENCE MEUDON LE PARC / AUDIOT

Publication Inédit

Les charges étant dues par l'associé d'une SCI de construction, le syndic a fait pratiquer saisie arrê't sur les parts sociales en vue de la vente. Le Tribunal avait assimilé cette procédure ... celle de la saisie immobilière pour laquelle l'autorisation préalable de l'assemblée est nécessaire. Cette position n'est pas retenue par la Cour.

Commentaire



1357

*

RECouvreMENT DES CHARGES (MESURES CONSERVATOIRES)
COMPÉTENCE TERRITORIALE
SAISIE ARRÊT DES LOYERS
JURIDICTION DU DOMICILE DU DÉFENDEUR (OUI)



Décision CA PARIS 1 URG 02/11/1988

Parties SDC 1 RUE AFFRE / BEKHOUCHA

Publication ADM JUIN 89 NOTE FORESTIER

Considérant qu'il résulte des dispositions de l'art R 321-29 COJ qu' en matière de validité de saisie arrê't (art 321-4 3o)le tribunal com pétent est celui du domicile du débiteur saisi ou du tiers saisi .

Commentaire

Il y a ici conflit avec l'art L 62 qui donne compétence au tribunal du lieu de situation de l'immeuble. Nous partageons l'avis de M. Forestier qui est défavorable à la solution.



1407

**

RECOUVREMENT DES CHARGES (MESURES CONSERVATOIRES)
SAISIE ARRÊT
AUTORISATION DU JUGE NÉCESSITÉ (NON)
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ CONSTITUANT TITRE



Décision TI PARIS 5 20/12/1973

Parties SDC 223 RUE ST JACQUES / ROVATI
Publication RL 76 156 NOTE VIATTE GP 874 2 865 NOTE KICHINEWSKY

Attendu qu'il est admis que le règlement de copropriété constitue un titre s'il a été établi devant notaire, ce qui est le cas en l'espèce ; que la saisie arrê't doit donc être considérée comme régulière

Commentaire

Selon certains auteurs (Juriscl Formulaire Proc Civ Vø Saisie Arrêt 103) ; le cumul du règlement et du procès verbal de l'assemblée approuvantes comptes pourrait constituer un titre, le règlement ne pouvant déterminer le quantum de la créance. Nous partageons cet avis.



6250
aa

VARIA

RECOUVREMENT DES CHARGES (MESURES CONSERVATOIRES)
SAISIE CONSERVATOIRE OBTENTION D'UN TITRE EXÉCUTOIRE DÉLAI
INJONCTION DE PAYER REJET SAISINE DU JUGE DU FOND NOUVEAU DÉLAI
RÉFÉRÉ PROVISION (NON) OBLIGATION DE SAISIR LE JUGE DU FOND



Le créancier ayant pratiqué saisie conservatoire et recherché un titre par injonction de payer ne peut, en cas de rejet de sa requête, agir par référé provision. Il doit saisir le juge du fond.

Décision

antérieure

CASS CIV 2	05/07/2001	Cassation
CA MONTPELLIER 5	28/07/1999	

Parties BARTHELEMY / VAYSETTES

Publication

Commentaire

> L'article 70 de la loi du 09/07/1991 dispose que toute saisie conservatoire est frappée de caducité à défaut de poursuite ou engagement d'une procédure tendant à l'obtention d'un titre exécutoire dans les conditions et délais à fixer par décret. L'article 215 alinéa 2 du décret du 31 juillet 1992 fixe au créancier un délai d'un mois pour ce faire. Il dispose également que le créancier peut agir par voie d'injonction de payer. En cas de rejet de la requête, il dispose d'un nouveau délai d'un mois pour saisir le juge du fond.

> L'arrêt fournit une précision nouvelle mais évidente : la saisine du juge des référés pour obtenir une provision ne peut être assimilée à la saisine du juge du fond, comme l'avait décidé la Cour de Montpellier.

> Les syndics doivent tirer enseignement de cet arrêt car le recours à la procédure de référé provision est fréquent pour le recouvrement des charges. Les dispositions nouvelles de la loi SRU contribueront sans doute à la propagation du mécanisme. On peut d'ailleurs s'interroger sur l'articulation de la solution apportée par la Cour de Cassation avec cette réforme



6131
aaa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES (MESURES CONSERVATOIRES)
SOCIÉTÉ CIVILE DÉBITRICE
SAISIE CONSERVATOIRE CONTRE UN ASSOCIÉ (OUI) CONDITIONS
CRÉANCE PARRAISANT FONDÉE DÉFAILLANCE APPARENTE DE LA SOCIÉTÉ



Le créancier d'une société civile peut pratiquer saisie conservatoire contre les associés en invoquant la carence de la société et l'existence d'une créance paraissant fondée en son principe.

Décision	CASS COMM.	09/10/2001	Cassation
antérieure	CA AIX 15	03/04/1998	

Parties CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL / BALLET

Publication

Vu l'article 67 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la Caisse de crédit mutuel de Hyères qui avait consenti plusieurs prêts professionnels à la société civile de moyens constituée par MM. Toulza et Ballet dont certaines échéances sont demeurés impayées a, après de vaines mises en demeure, été autorisée par le juge de l'exécution à pratiquer deux saisies conservatoires, l'une sur les comptes et le matériel de la société et l'autre sur les sommes détenues par la CPAM du Var pour le compte de MM. Toulza et Ballet ;

Attendu que pour confirmer le jugement par lequel le juge de l'exécution avait rétracté l'ordonnance et donné mainlevée de la mesure en ce qu'elle concernait MM. Toulza et Ballet personnellement, l'arrêt retient que les associés d'une société civile ne sont tenus, selon l'article 1858 du Code civil, au paiement des dettes sociales qu'à condition que la personne morale ait été préalablement et vainement poursuivie et que, leur responsabilité n'étant que subsidiaire, la banque ne pourrait se prévaloir d'un principe de créance à leur égard que si, après avoir obtenu un titre exécutoire à l'encontre de la société fixant de manière certaine le montant de la dette, elle démontrait qu'elle n'avait pu obtenir satisfaction, la société ne pouvant plus faire face à ses dettes ;

Attendu qu'en statuant ainsi, la cour d'appel, qui a subordonné l'autorisation de pratiquer une saisie conservatoire à l'existence de la preuve d'une créance, alors qu'elle avait à rechercher seulement l'existence d'une créance paraissant fondée en son principe contre la société et l'apparence d'une défaillance de celle-ci, a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> La recours à la saisie conservatoire ne doit pas être négligé par les spécialistes du recouvrement des charges. La décision rapportée en montre un exemple pour la mise en cause des associés d'une société civile débitrice.

> On note en particulier que le créancier, outre la justification d'une défaillance de la société civile, n'a pas à rapporter la preuve d'une créance mais seulement celle de l'existence d'une créance paraissant fondée en son principe.

> Il est évidemment intéressant de comparer cette affirmation avec celles qui sont formulées habituellement lorsque le syndic doit poursuivre les associés d'une société civile de droit commun.

> La saisie conservatoire n'apporte pas une solution définitive au recouvrement mais elle apporte avec une relative facilité une garantie au syndicat et peut inciter les associés à se préoccuper avec plus d'attention du respect de leurs obligations à l'égard du syndicat.

> Sur la plan pratique la saisie conservatoire est soumise à une autorisation préalable du juge de l'exécution. C'est à ce stade que le créancier doit respecter les conditions énoncées par la Cour de Cassation. A l'égard des associés, la conversion de la saisie conservatoire en saisie vente est subordonnée à l'obtention d'une décision exécutoire contre la société et contre les associés eux-mêmes. La Cour de Cassation a rappelé que la décision rendue contre la seule société n'est pas suffisante (Cass. civ. 2 19/05/1998)



3910

RECouvreMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
ABUS DES VOIES D'EXÉCUTION
SAISIE ARRÊT ET SAISIE IMMOBILIÈRE
ABUS (NON) DÉBITEUR RÉCIDIVISTE



La mauvaise foi d'un copropriétaire débiteur de charges, récidiviste à ce titre, justifie l'emploi des voies de recours les plus appropriées pour obtenir le paiement effectif des charges, sans abus.

Décision CA PARIS 23 A 20/11/1991

Parties SDC 43 RUE SPONTINI / RELIN
Publication LOY COP MARS 92
RDI 92 246

Commentaire

Cette décision est d'autant plus importante que l'abus des voies d'exécution fait l'objet d'une appréciation de plus en plus sévère. Il faut attirer également l'attention sur les dispositions de la loi du 9 Juillet 1991 sur l'exécution forcée qui entrera en vigueur le 1^e Aout 1992



347
a

RECOUVREMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE ARRÊT
AUTORISATION DU JUGE NÉCESSITÉ (OUI)



Une décision de l'assemblée générale ne peut constituer un titre permettant de saisir arrêter sans autorisation préalable du juge

Décision CASS CIV 2 03/12/1980

Parties SDC 136 BD DE LA VILLETTE / GABILLOU
Publication IRC 81 149
ADM JUIN 81

...énonce que la décision de l'AG peut être considérée comme constituant un titre dispensant le syndic de demander préalablement l'autorisation du juge pour saisir arrêter ; qu'en statuant ainsi alors que la décision de l'AG, organe délibérant du SDC, ne peut pas constituer pour celui-ci un titre de créance, le tribunal a violé ...

Commentaire



1951

RECOUVREMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE ARRÊT



Décision

antérieure

CASS CIV 2

TI CANNES

07/06/1989

27/03/1986

Parties

Publication

SDC LE VAL DES FEES / PIACENTINI

Inédit

Commentaire



6008
aa

RECOUVREMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE ATTRIBUTION
SAISINE DE LA COMMISSION DE SURENDETTEMENT
EFFET SUSPENSIF (NON) NÉCESSITÉ DE SAISIR LE JUGE DE L'EXÉCUTION



La saisine de la commission de surendettement n'a pas d'effet suspensif en ce qui concerne une saisie attribution déjà réalisée. La commission peut demander le juge de l'exécution la suspension.

Décision

antérieure

CASS CIV 2	22/03/2001	Rejet
CA LYON 6	23/06/1999	

Parties CRÉDIT FONCIER DE FRANCE / A..

Publication

Commentaire



6128
aa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE ATTRIBUTION
DÉCLARATION DU TIERS SAISI TARDIVETÉ
OBLIGATION AU PAIEMENT DE LA CRÉANCE



Sur notification d'une saisie attribution, le tiers saisi qui n'a pas déclaré sur le champ les sommes dont il est redevable envers le débiteur est tenu au paiement de la créance recouvrée

Décision

antérieure

CASS CIV 2

CA PARIS 8 B

05/07/2001

30/09/1999

Rejet



Parties BANQUE DE BAECQUE BEAU / SCHLOUCH

Publication

Attendu que Mme S a fait pratiquer une saisie-attribution à l'encontre de M. Linhardt, entre les mains de la société B ; que la banque a indiqué à l'huissier instrumentaire qu'elle fournirait dans un délai de 48 heures les renseignements prévus par l'article 44 de la loi du 9 juillet 1991 ; que, soutenant que la banque n'avait pas satisfait à son obligation légale, Mme Schlouch a demandé à un juge de l'exécution de condamner le tiers saisi au paiement des causes de la saisie; que la banque a interjeté appel du jugement qui avait accueilli cette demande ;

..que l'arrêt relève, d'une part, que l'article 60 précité n'est applicable qu'après vérification par le juge des conditions auxquelles il est soumis et appréciation par celui-ci de la légitimité des motifs invoqués par le tiers saisi pour justifier son défaut de réponse à la demande de renseignements qui lui est faite, d'autre part, que le tiers saisi, condamné au paiement des causes de la saisie, dispose en tout état de cause d'un recours contre le débiteur saisi; qu'en l'état de ces énonciations, la cour d'appel a décidé, à bon droit, qu'une telle condamnation constituait une réponse adéquate aux torts causés au créancier saisissant dans la mise en œuvre d'une procédure d'exécution, à laquelle les tiers légalement requis doivent apporter leur concours et que le tiers saisi n'était pas privé d'un procès équitable ;

.. que l'arrêt retient exactement que la sanction prévue par l'art. 60, al. 1er, du décret du 31 juillet 1992, en cas d'inexécution par le tiers saisi de son obligation légale de renseignements, est liée à l'art. 59 dudit décret mentionnant que cette exécution doit avoir lieu sur le champ, en sorte que, sauf motif légitime, elle est encourue pour retard dans la déclaration du tiers saisi ; Et attendu qu'ayant relevé que la banque n'avait pas déclaré immédiatement au créancier l'étendue de ses obligations à l'égard du débiteur et que la date à laquelle elle avait satisfait à cette déclaration, n'était pas établie avec certitude, la cour d'appel ne s'est pas contredite et n'a pas inversé la charge de la preuve ;

Commentaire



6132
aaa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)

SAISIE ATTRIBUTION

DÉLAI DE GRÂCE JUGE DE L'EXÉCUTION POSSIBILITÉ (NON)

ATTRIBUTION IMMÉDIATE DE LA PROPRIÉTÉ DES FONDS AU CRÉANCIER



La saisie attribution a pour effet le transfert de la propriété des fonds saisie au créancier. Le juge de l'exécution ne peut donc accorder un délai de grâce en vertu de l'art 1244-1 C civ après la saisie.

Décision

antérieure

CASS CIV 2

CA AIX 15

04/10/2001

08/01/1999

Rejet

Parties

FINAREF / TLILI

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Finaref a fait pratiquer une saisie-attribution à l'encontre de Mme Tlili ; que celle-ci a obtenu d'un juge de l'exécution un délai de grâce de 24 mois pour s'acquitter de sa dette en vertu de l'article 1244-1 du Code civil ; que la société Finaref ayant prélevé sur le compte bancaire de Mme Tlili le montant de sa créance, celle-ci a assigné la société en restitution de la somme et en suspension de la saisie-attribution ;

Attendu que Mme Tlili fait grief à l'arrêt de l'avoir déboutée de sa demande, alors, selon le moyen, qu'il résulte de la combinaison des articles 43, 45 et 46 de la loi du 9 juillet 1991 que la saisie-attribution ne peut opérer un transfert de propriété au profit du saisissant qu'à défaut de saisine du juge de l'exécution pour contestation ; que, par ailleurs, le délai de grâce prévu par l'article 1244-1 du Code civil a pour effet de reporter le paiement de la dette ; que lorsqu'il est accordé, il suspend les procédures d'exécution ; qu'en l'espèce, il est constant que Mme Tlili a saisi le juge de l'exécution d'une contestation et que celui-ci a accordé un délai de 24 mois à l'intéressée pour s'acquitter du montant de sa dette ; qu'en conséquence, en énonçant que les sommes saisies demeuraient indisponibles du fait de leur attribution immédiate au profit du saisissant, alors que du seul fait de la suspension des effets de la saisie-attribution pendant ledit délai, la saisie ne pouvait plus entraîner paiement du créancier, la cour d'appel a violé les textes précités ;

Mais attendu qu'ayant exactement retenu, par motifs adoptés, que le juge de l'exécution ne pouvait accorder des délais de paiement, la saisie-attribution ayant pour effet de transmettre la propriété des fonds saisis au créancier, la cour d'appel a décidé, à bon droit, que le paiement fait au créancier ne pouvait être remis en cause ;

Commentaire

> En l'état du droit positif, la solution ne peut être contestée. Elle doit être connue.

> Après réalisation de la saisie attribution, la propriété des fonds est transférée au créancier. La validité de la saisie attribution peut seulement être contestée judiciairement pour un motif quelconque.

> L'arrêt rendu quelques jours après (Cass. civ. 2 18/10/2001 Crédit Industriel de l'Ouest) par la Haute Juridiction en donne un bon exemple. Il s'agissait en l'espèce d'une succession bénéficiaire débitrice. Il s'est révélé qu'antérieurement à la saisie attribution des créanciers opposants s'étaient manifestés auprès du notaire. La jurisprudence dominante ne reconnaît pourtant pas aux créanciers opposants, dans le cadre de l'article 808 C. civ. de concourir avec les créanciers ayant pratiqué une saisie arrêt. La Cour de Cassation opine au contraire pour l'ouverture d'une distribution par contribution. En conséquence la saisie attribution reste inefficace.

6252
aa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE IMMOBILIÈRE DÉBITEUR INCAPABLE MAJEUR
JUGE DES TUTELLES AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON) ART. 490-2 C. CIV.
PERSONNES ADMINISTRANT LES BIENS DE L'INCAPABLE SEULES VISÉES



Le créancier pratiquant saisie immobilière du bien d'un incapable majeur n'est pas soumis à une autorisation préalable du juge des tutelles (art. 490-2 C. civ.)

Décision

CA PARIS 2 A

18/09/2001

Parties

/

Publication

Commentaire

> L'incapable majeur peut être soumis au régime de tutelle ou à celui de la curatelle. Dans les deux cas l'article 490-2 du Code civil exige une autorisation du juge des tutelles pour disposer du logement d'un incapable. On opposait en l'espèce cette disposition à un créancier procédant à la saisie immobilière du bien immobilier d'un incapable. Or le domaine d'application du texte est propre à l'organisation de l'administration des biens des incapables. Il tend à la protection des intérêts de l'incapable contre des actes inopportuns ou, a fortiori, malicieux, des personnes habilitées à administrer son patrimoine.

> Une mesure de même nature vise les titulaires d'une fonction ou d'un emploi dans une maison de retraite ou un établissement psychiatrique. Il leur est interdit de faire acquisition d'un bien ou d'un droit appartenant à une personne admise dans l'établissement, mais également de prendre à bail le logement que cette personne occupait avant son admission (art. 1125 C. civ.)

> Ces dispositions ne limitent en rien le libre exercice du recouvrement des sommes dues par l'incapable. Cette procédure doit être néanmoins menée avec la prudence commandée par l'état du débiteur.



6257
aa

VARIA

RECouvreMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE IMMOBILIÈRE (CRÉDIT FONCIER) ABROGATION SAISIE EN COURS
SOMMATIONS ART 33 D 28/02/1852 POSTÉRIEURES A LOI NOUVELLE
NOUVEAU DÉLAI APPLICATION (OUI) DÉLAI COURANT DES LA PROMULGATION



Sur saisie immobilière en cours lors de l'abrogation de la procédure Crédit Foncier, les sommations postérieures à l'entrée en vigueur de la loi nouvelle doivent être conformes au droit commun

Décision

CASS CIV 2

12/07/2001

Cassation

antérieure

TGI PONTOISE (Criées)

24/09/1998



Parties

CRÉDIT FONCIER DE FRANCE / BANCE

Publication

Vu l'article 105 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998, abrogeant les dispositions des articles 32 à 42 du décret du 28 février 1852 sur les sociétés de crédit foncier, les articles 689, 690 et 705 du Code de procédure civile ;

Attendu qu'en l'absence de dispositions spéciales, les lois relatives à la procédure et aux voies d'exécutions sont d'application immédiate ; que lorsque, dans une procédure simplifiée, le cahier des charges a été déposé avant la date d'entrée en vigueur de la loi du 29 juillet 1998, mais que les sommations prévues par l'article 33 du décret du 28 février 1852 n'ont pas été délivrées à cette date les sommations des articles 689 et 690 du [CPC] doivent être faites dans les délais fixés par ces textes, calculés à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi nouvelle ;

Attendu, selon le jugement attaqué, rendu en dernier ressort, que le CFF a exercé des poursuites de saisie immobilière à l'encontre des époux B., suivant la procédure simplifiée du décret du 28/02/1852; que le cahier des charges a été déposé le 22/06/1998 et que le 7/09/1998, les débiteurs, ont reçu dénonciation de l'apposition d'affiches avec sommation de prendre communication du cahier des charges et d'assister à l'audience d'adjudication le 24/09/1998; que les époux B., invoquant les dispositions de la loi du 29/07/1998 et le non-respect des art. 689 et 690 CPC, ont déposé un dire soutenant que la procédure était atteinte de déchéance;

Attendu que pour rejeter l'incident le jugement retient que la publication du commandement et le dépôt du cahier des charges fixant la date de l'adjudication ayant été effectués avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle, la procédure est régulière; Qu'en statuant ainsi, alors que les sommations prévues par l'art. 33 du décret du 28/02/1852 n'avaient pas été délivrées avant la date d'entrée en vigueur de la loi du 29/07/1998 le Tribunal a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> Le Crédit Foncier a bénéficié pendant de longues années d'un régime privilégié pour les saisies immobilières qu'il devait pratiquer pour obtenir remboursement de ses prêts immobiliers. Les dispositions dérogatoires du décret-loi du 28/02/1852 ont été abrogées par la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions. La procédure à suivre est donc celle de droit commun (art. 673 et ss. NCPC) Faute d'une concertation préalable et suffisante avec les spécialistes, les dispositions transitoires exigées par les procédures en cours demeurent lacunaires.

> En l'espèce le cahier des charges avait été déposé avant l'entrée en vigueur de la loi nouvelle mais les sommations (consultation du cahier des charges et assistance à l'audience d'adjudication) avaient été délivrées après, sans tenir compte des prescriptions de droit commun. La chambre des créés avait jugé cette procédure régulière du seul fait de l'antériorité du commandement et du dépôt du cahier des charges.

> Cette solution est condamnée par la Cour de Cassation qui fait référence à l'entrée en vigueur immédiate d'une loi relative à la procédure et aux voies d'exécution. Par un arrêt du même jour, la Cour juge régulières les sommations délivrées antérieurement à cette entrée en vigueur. La procédure se poursuit ensuite sous le nouveau régime.



2660

RECOUVREMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE IMMOBILIÈRE PAR LE SYNDICAT
PAIEMENT DES CHARGES DUES PAR ACQUÉREUR (CH)
DIRE PRÉCISANT LE MONTANT TARDIVETÉ (NON)



Décision	CASS CIV 2	11/10/1989
antérieure	TGI PONTOISE	25/02/1988

Parties	/
Publication	RDI 90 241 NOTE GIVERDON

Commentaire



6213
aaa

COPRO

RECouvreMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SAISIE IMMOBILIÈRE PAR LE SYNDICAT
PROCÉDURE DE SURENDETTEMENT POSTÉRIEURE A LA SAISIE
SUSPENSION DES POURSUITES (OUI)



Le débiteur soumis à des poursuites de saisie immobilière bénéficiant d'une procédure de surendettement avant l'adjudication peut obtenir la suspension des poursuites de saisie immobilière

Décision

antérieure

CASS CIV 2

14/06/2001

Cassation

TGI CHARLEVILLE

25/09/1998

Parties

CASADO / RIBOULET

Publication

Commentaire



2085

RECOUVREMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
SUCCESSION DÉBITRICE
SAISIE IMMOBILIÈRE DU LOT INDIVIS
POSSIBILITÉ (OUI) ART 815-17 AL 1 CC



Décision

CA PARIS 2 A

13/11/1989

Parties SDC 54 RUE DE ROME / LAMBION

Publication LOY COP JANV 90

Commentaire



5981
aaa

RECouvreMENT DES CHARGES (VOIES D'EXÉCUTION)
VENTE PAR ADJUDICATION
DIRE NON CONTESTÉ FAISANT LA LOI DES PARTIES (OUI)
ACQUÉREUR TENU AU PAIEMENT DES ARRIÉRÉS DE CHARGES



Lors d'une vente par adjudication, un dire mettant à charge de l'adjudicataire le paiement des arriérés de charges lui est opposable dès lors qu'il ne l'a pas contesté.

Décision CASS CIV 3 21/12/2000

Parties SDC RÉSIDENCE MALARDEAU / MENDEZ

Publication

Commentaire

> Après le rétablissement du privilège syndical, on a cru passé le temps des discussions sur la clause de solidarité et les dire insérés dans les cahiers des charges des ventes sur saisie immobilière. Il est vrai que le retour du privilège a amélioré les garanties syndicales mais l'insertion d'un dire dans le cahier des charges conserve un intérêt évident. Son efficacité, en l'absence de contestation régulière, est reconnue par le présent arrêt, nouveau jalon d'un chemin malaisé.

> Ce drame remet toujours en scène les mêmes personnages, au gré des circonstances. C'est ici l'adjudicataire qui fait valoir que les effets du dire aboutissent à la rupture de l'égalité des créanciers, ce qui est parfaitement exact et conforme à la nécessité supérieure de sauvegarder avant tout les intérêts du syndicat. En toute hypothèse, c'est aux créanciers inscrits d'évoquer cette question avant l'adjudication.

> L'enchérisseur a pris connaissance du cahier des charges. Il est informé. Il peut tenir compte de ce supplément de prix pour déterminer le plafond de son offre. Le dire fait ensuite la loi des parties en l'absence de contestation. Ce principe clair doit être sauvegardé. Mais les candidats acquéreurs sont souvent bien mal informés.

> Reste le problème, en ce cas, d'un éventuel cumul des garanties. Le syndicat ne peut bénéficier à la fois du privilège et de l'opposabilité du dire. Régulé par l'acquéreur, il doit donner mainlevée du privilège.

> Le sort du règlement effectué en vertu du dire mérite réflexion. En principe il reste indépendant de la de toute consignation et de la procédure d'ordre. Dans la pratique tout n'est pas aussi simple.



1062

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT



Décision

TGI PARIS

27/11/1971

Parties SDC 9 RUE AUGER / STE LAVILLAUGOUET

Publication Inédit

Commentaire



1065

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS 1 B

13/12/1984

Parties

/

Publication

JCP 85 N II 270

RDI 85 418

Commentaire



1066

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS 14 B

07/11/1979

Parties /

Publication D 81 IR 100

Commentaire



1662

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS 3 A

22/05/1984

Parties /

Publication D 84 IR 411

Commentaire



1061

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT
INCERTITUDE QUANT AUX ÉLÉMENTS DE L'INSTANCE
MISSION D'INSTRUCTION PAR HUISSIER



Décision

CA PARIS 3 B

16/05/1980

Parties SDC 85 RUE DE MENILMONTANT / STE LAVILLAUGOUET

Publication GP 80 2 419

Commentaire



1063

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT
PATRIMOINE DU SYNDICAT NON JUSTIFIE
TENTATIVE D'EXÉCUTION SUR LES BIENS NON JUSTIFIÉE
DEMANDE DE LIQUIDATION DE BIENS CIVILS NON FONDÉE



Décision

TGI PARIS 1

02/11/1970

Parties SDC 9 RUE AUGER / STE LAVILLAUGOUET

Publication GP 71 1 6

Commentaire



4090
**

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision TGI NANTERRE 26/11/1991

Parties SDC 32 AV HOICHE /
Publication RL 92 285

Commentaire



1064

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT
POSSIBILITÉ DE PRINCIPE DE LA LIQUIDATION DE BIENS
CONSTATATION DU REDRESSEMENT FINANCIER
CLÔTURE DE LA PROCÉDURE DE LIQUIDATION



Décision	CA PARIS 3 A	24/10/1977
antérieure	TGI PARIS	15/06/1976

Parties	SDC 2 RUE D'HAUTEVILLE / STE LAVILLAUGOUET
Publication	GP 80 2 419 RDI 80 344

Commentaire



993

*

REDRESSEMENT JUDICIAIRE DU SYNDICAT
REJET DE LA DEMANDE
SITUATION NON IRRÉMÉDIABLEMENT COMPROMISE



Décision TGI PARIS 1 12/06/1979

Parties SDC 4 RUE DUPERRE / STE C E G
Publication RL 80 385 GP 80 1 93

la preuve n'est pas rapportée que le SCP défendeur est propriétaire de quelque bien ou qu'il dispose de provisions destinées ... assurer sa trésorerie...

Commentaire



REDRESSEMENT JUDICIAIRE OU LIQUIDATION DES BIENS

578



Décision

CA PARIS 3 B

11/03/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

830
*



Décision CA PARIS 23 B 28/10/1988

Parties SDC 270 RUE ST HONORE / ELKOUBY

Publication Inédit

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

2635



Décision

CA AIX

24/02/1977

Parties /

Publication D 78 IR 439

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

2656



Décision

CA AIX

31/01/1978

Parties /

Publication D 79 IR 446 NOTE GIVERDON

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

4648
**



Décision

TGI PARIS

12/01/1976

Parties /

Publication

D 76 IR 314

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

5849



Décision

TGI PARIS 8 1

09/09/1998

Parties /

Publication

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

6318



Décision

CASS CIV 3

20/01/1970

Parties /

Publication D 1970 somm 84

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ENSEIGNE LUMINEUSE AUTORISÉE PAR LE SYNDIC
DÉCISION CONTRAIRE DE L'ASSEMBLÉE SUPPRESSION



Décision CA ROUEN 1 29/06/1982

Parties M.A.C.I.F / LEMOINE

Publication Inédit D 83 IR 457 NOTE GIVERDON

Commentaire



1105
a

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LIBERTÉ INCONTRÔLÉE D'AGIR (NON)
CONTRÔLE JUDICIAIRE EN FONCTION DES CRITÈRES



Décision CA BASTIA 03/04/1979

Parties SDC MAISON ROMIEU / STE RESTAURANT ROMIEU
Publication RL 79 313

En l'absence de règlement de copropriété, l'installation d'un restaurant dans un lot d'habitation peut être interdit comme entraînant une gêne excédant les inconvénients normaux du voisinage.

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
EXPERTISE



Décision CA BASTIA 23/01/1979

Parties /
Publication D 81 IR 210 NOTE GIVERDON

Commentaire



1982

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
APPLICATION DU STATUT (OUI)
PRESCRIPTION ART L 42 1 (OUI)



Décision	CASS CIV 3	15/11/1989
antérieure	CA NIMES 1	03/03/1987

Parties	VIGNE / BREYSSE
Publication	LOY COP FEV 90

qu'en statuant ainsi alors que le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique de plein droit dès que sont remplies les seules conditions prévues par l'article L 1-1, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire



2324

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CRÉATION JUDICIAIRE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/11/1989
antérieure CA NIMES 1 03/03/1987

Parties VIGNE / BREYSSE

Publication LOY COP FEV 90 ADM JUIL 90 NOTE GUILLOT
GP 19/10/90 SOMM NOTE SOULEAU

qu'en statuant ainsi,alors qu'... défaut d'accord entre les parties,le règlement de copropriété peut résulter d'un acte judiciaire consta - tant la division de l'immeuble dans les conditions fixées par la loi du 10 Juillet 1965,la Cour a violé ...

Commentaire

Le rôle du juge ne peut néanmoins qu'être limité à l'établissement de l'état descriptif de division et à celui du système de répartition des charges, ce qui est d'ailleurs capital. La destination de l'immeuble est déduite des constatations de fait. La décision est contraire à la Réponse Ministérielle 02/03/87 JO AN p. 1214 mais doit être approuvée.



107

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 23/03/1988
antérieure CA AIX 4 17/04/1986

Parties SDC RESIDENCE PALM'AZUR / AUGIER

Publication Inédit GP 31/05/89 SOMM NOTE SOULEAU
ADM OCT 88 SOMM NOTE GUILLOT

Le demandeur, médecin, locataire d'un appartement professionnel donnant droit ... stationnement dans la cour commune prétendait faire bénéficier sa clientèle de ce droit de stationnement. Cette demande était mal fondée et il ne pouvait, en qualité de locataire, exiger une modification du règlement par l'assemblée.

Commentaire



3345

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UN MODIFICATIF DU RÈGLEMENT
ACTION SYNDICALE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA LYON 1 16/11/1979

Parties STE COUPAT / TREVoux

Publication RL 80 267 SOMM AJPI 80 397 SOMM
D 80 IR 278 NOTE GIVERDON

Commentaire



3346

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UN MODIFICATIF DU RÈGLEMENT
ACTION SYNDICALE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA LYON 1 16/11/1979

Parties STE COUPAT / TREVoux

Publication RL 80 267 SOMM AJPI 80 397 SOMM
D 80 IR 278 NOTE GIVERDON

Commentaire



70
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/11/1986

Parties SDC 13 RUE MOUTON DUVERNET / SEGURET
Publication Inédit D 83 IR 465
JCP 84 II 20187 NOTE BLAISSE RTDC 83 366

Commentaire

La Cour d'appel avait considéré l'action comme une action personnelle relevant de la prescription décennale. Il s'agissait d'une clause restreignant l'usage d'un lot.



221
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 23 A 14/05/1985

Parties SDC 100 BD PEREIRE / DE LUCA
Publication Inédit LOY COP MAI 87
ADM AOUT 87 SOMM NOTE GUILLOT JCP 88 II 21028 NOTE BLAISSE

qu'en statuant ainsi alors que les clauses réputées non écrites par l'art L 43 étant non avenues par le seul effet de la loi, les copro priétaires demandeurs étaient en droit de faire établir l'assiette et le mode de répartition des charges selon les critères légaux, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

Selon MM. Givord et Giverdon (RDI 87 278) il n'y aurait pas même d'action nécessaire pour faire constater la contradiction d'une clause du règlement avec les dispositions légales impératives. Position très théorique puisque personne n'aurait qualité pour imposer les conséquences pratiques de cette constatation.



931

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION ART 12 ET 45 (OUI)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 13/05/1979

Parties SDC 11 RUE LESAGE / DONNET

Publication RL 79 380

La demande portait sur des charges relatives ... la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes. Elle était donc affectée par les conditions de délais prévues par la loi, contrairement ... l'action en nullité portant sur les charges relatives aux éléments d'équipement commun

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 19/11/1979

Parties SDC SALMSON POINT DU JOUR / BRIL
Publication RL 80 208 SOMM ADM AOUT 80

Commentaire



1843

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/05/1971
antérieure CA PARIS 17/06/1969

Parties KOUSSOUROU / SCI REUNION IMM CHAMPS ELYSEES
Publication RL 71 458 GP 71 2 558 NOTE MORAND

La Cour de Cassation, sur ce point, se borne ... une simple affirmation.

Commentaire

L'associé, ayant vocation à devenir copropriétaire, paraît détenir en germe la qualité nécessaire pour discuter la validité. Il est vrai qu'il n'a pas qualité pour contester les décisions de l'assemblée, à laquelle il peut pourtant participer (!). La loi du 16/07/71 a d'ailleurs unifié le régime des clauses (art. 6).



2965

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/06/1984
24/09/1982

Parties SDC 96 AV PAUL DOUMER / RAJNA
Publication ADM JANV 85 RL 84 379
AJPI 85 152 IRC 85 57

Commentaire



3050

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (OUI) ART L 12
CLAUSE DE SOLIDARITÉ



Décision CA PARIS 23 A 14/02/1990

Parties SDC 3 BD VICTOR / LOK

Publication LOY COP MAI 90 RDI JUIL 90 411

Commentaire



3854

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
IMPRESCRIPTIBILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 12/06/1991
antérieure CA PARIS 28/03/1989

Parties SDC 34 RUE SCHEFFER / DANTIN
Publication IRC 92 86 NOTE CAPOULADE RDI 91 379
GP 91 2 PAN 252 D 92 SOMM 135 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi, alors que tout copropriétaire intéressé peut, ... tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et faire établir une répartition des charges conforme ... ces disposition, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

La solution de l'imprescriptibilité de l'action tendant à faire constater la contradiction d'un système de répartition avec les dispositions de l'art L 10 est maintenant solidement établie. M. Atias avait écrit : l'art L 43 évince l'art L 42. La stabilité nécessaire des syndicats n'en sera pas mieux assurée.



3855

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
CONSTATATION DU SIMPLE EFFET DE LA LOI



Décision CASS CIV 3 09/03/1988

Parties SDC RESIDENCE LES PRADETS / SCI CARLINA
Publication D 88 IR 83 JCP 88 G IV 182
D 89 143 NOTE ATIAS

une clause réputée non écrite étant censée n'avoir jamais existé, le syndicat des copropriétaires, comme tout copropriétaire intéressé peut ... tout moment faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement aux dispositions légales et établir une répartition des charges conforme ... ces dispositions .

Commentaire

Formulation incertaine car, en l'espèce, précisément, la clause a existé légalement jusqu' à l'entrée en vigueur du nouveau statut ! Au surplus il est admis que la modification de répartition ne peut avoir d'effet retroactif et que la répartition illégale demeure applicable jusqu'à l'adoption définitive d'une nouvelle répartition.



4111

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE



Décision

CA PARIS 8 A

02/05/1990

Parties SDC RESIDENCE VAUCOULEUR / STE BCG

Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



4482

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 11/01/1983
antérieure CA PARIS 07/07/1981

Parties SDC 13 RUE MOUTON DUVERNET / SEGURET
Publication RL 83 164 NOTE BERTHAULT D 83 IR 465 NOTE GIVERDON
JCP 84 II 20187 NOTE BLAISSE RTDC 83 366

qu'en statuant ainsi, alors que les actions fondées sur l'art L 43 ne sont pas soumises aux dispositions de l'art. L 42 la C.A a violé

Commentaire

La Cour d'Appel avait considéré l'action comme une action personnelle relevant de la prescription décennale. Il s'agissait d'une clause restreignant l'usage d'un lot



4500

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	30/11/1983
antérieure	TGI PARIS 8 1	15/06/1982

Parties	SDC 12 BD PORT ROYAL / ALAZARD
Publication	GP 84 1 108 NOTE MORAND

Considérant dès lors que la prescription decennale prévue par l'art.L 42 1 pour les actions personnelles nées de son application entre uncopropriétaire et un syndicat est inapplicable, l'action de A. tendantseulement ... faire respecter un ordre public législatif exprès qui correspond directement aux prévisions de l'art. 6 c. civ.

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 11/01/1990

Parties SDC 240 BD VOLTAIRE / STE DE DISTRIBUTION VOLTAIRE
Publication LOY COP MARS 90

La prescription trentenaire court ... compter de la promulgation de la loi.

Commentaire



4524

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
POINT DE DÉPART
DATE DE PROMULGATION DE LA LOI



Décision	CA PARIS 23 B	07/12/1988
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/09/1986

Parties	SDC 39 RUE DU SAHEL / SCI SOCIPLAF
Publication	DOC SCEI LOY COP FEV 89

que le délai de prescription applicable, s'agissant d'une nullité absolue d'ordre public, est le délai trentenaire de droit commun et qu'il ne peut commencer à courir qu'à compter de la date de promulgation de la loi ..."

Commentaire



4525

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	28/03/1989
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	12/06/1991
Parties	SDC 34 RUE SCHEFFER / STE PRIMISTERES	
Publication	LOY COP MAI 89	

La solution,contraire,en l'état,... celle de la Cour de Cassation est d'autant plus remarquable qu'il s'agissait de lots du rez de chaussée assujettis aux charges d'ascenseur.

Commentaire



4527

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CASS CIV 3 26/04/1989
antérieure CA PARIS 15/06/1987

Parties SDC 17 AV GAMBETTA / SCI GAMBETTA CLEMENCEAU
Publication AJPI 89 630 ADM FEV 90 NOTE GUILLOT
IRC JANV 90 NOTE CAPOULADE GP 25/05/90 SOMM NOTE SOULEAU

qu'en statuant ainsi, alors que tout copropriétaire intéressé peut, ...tout moment, faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement de copropriété aux dispositions légales et faire établir une répartition des charges conforme ... ces dispositions, la Cour d'appel a violé le texte susvisé [art L 43]

Commentaire

Cette décision semble pencher vers la théorie de la perpétuité de l'action. Position normale selon M. Guillot, notamment : la clause n'existe pas. Il est donc possible à tout moment de faire constater cette inexistence. Position identique de M. Souleau. Or la clause a existé jusqu'à un nouveau statut ! Elle ne peut donc être inexistente.



1219

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN NULLITÉ DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
SYNDICAT SEUL DÉFENDEUR POSSIBLE
SYNDICAT NON AUTEUR * CIRCONSTANCE INDIFFÉRENTE



Décision CASS CIV 3 13/03/1979

Parties SDC RESIDENCE DES PINS / RAUX

Publication Inédit

Commentaire



2931

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DIVISION DE LOT JUSTIFIANT LA RÉVISION
PRESCRIPTION QUINQUENNALE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	31/05/1990
antérieure	TGI VERSAILLES 1 1	10/06/1986

Parties	SDC RESIDENCE ARTOIS / SCI LES REVERSES
Publication	ADM AOÛT 90 SOMM

Commentaire

1223
*****RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ADHÉSION LORS DE L'ACQUISITION
OBLIGATION STRICTE DE RESPECTER SES DISPOSITIONS
SITUATION ANTÉRIEURE INOPÉRANTE****Décision** CASS CIV 3 27/03/1979**Parties** SDC 4 RUE DE L'EGLISE / SCI 4 RUE DE L'EGLISE
Publication ADM OCT 79 NOTE GUILLOT IRC 81 132

que la Cour d'appel déclare ... bon droit qu'en achetant la totalité des lots 10 014 tels qu'ils étaient décrits dans leur consistance et leur usage PARle règlement de copropriété en son état de division, sans faire aucune réserve, les epx G..ont adhéré aux clauses de ce règlement .. qui précisent que, seuls leslots 10 et 15 pourront ^tre utilisés ... usage commercial ...

Commentaire

Toute acquisition d'un lot s'accompagne d'une adhésion formelle au règlement de copropriété. Elle n'est pas toujours éclairée ! Les époux G. exerçaient une activité commerciale en qualité de locataires des lots litigieux dont certains furent affectés,lors de la division de l'immeuble à usage d'habitation et rachetés par les infortunés locataires.



4217

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CARACTÈRE RÉEL OU PERSONNEL DES OBLIGATIONS CRÉÉES
CLAUSE DE SOLIDARITÉ
VALIDITÉ (NON) * SYNDICAT TIERS A LA VENTE



Décision CA PARIS 23 B 13/07/1979
antérieure TGI BOBIGNY 09/08/1977

Parties SDC 169 AV DE LA REPUBLIQUE / LEROY
Publication D 80 112 NOTE GIVERDON (*) GP 79 2 630
RL 80 157 SOMM

que [le R.C] ne saurait sans revetir un caractère réglementaire qu'il ne possède pas, régir les contrats de vente passés par un copropriétaire, ni régler les rapports personnels entre un copropriétaire et une personne qui ne l'est plus ou qui ne l'est pas encore ."

Commentaire

La Cour insiste au surplus sur le caractère personnel de la dette.



1171

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES
APPLICATION COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLÉE (NON)
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision CA PARIS 21/01/1983

Parties /

Publication ADM FEV 84

D 83 IR 338 NOTE GIVERDON

Commentaire



1640

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES
FRAIS DE RELANCE DES IMPAYÉS
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision CA PARIS 23 A 23/05/1989

Parties SDC 106 RUE DE LA JONQUIERE / LE GOFF
Publication LOY COP AOUT 89

Commentaire



3487

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE D'AMÉNAGEMENT FUTUR
STIPULATION POUR AUTRUI (OUI)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA LYON 1 17/03/1971

Parties SDC 288 RUE GARIBALDI / SCI GARIBALDI RACHAIS
Publication AJPI 71 982 NOTE CABANAC

dont le règlement de copropriété était déjà en fait, rédigé et auquel elle n'a fait que souscrire, ce règlement ne présente pas en droit, un caractère unilatéral; qu'en effet, au fur et ... mesure des acquisitions en copropriété, il constitue la charte ... laquelle les copropriétaires acquéreurs sont tenus de se conformer et ... laquelle ils adhèrent ..

Commentaire

Au delà de la stipulation pour autrui, on admet parfois que le règlement de copropriété, charte institutionnelle publiée, peut être invoqué par tout intéressé. La clause prévoyant au profit d'un ayant droit à déterminer la possibilité d'effectuer des aménagements futurs se trouve fréquemment. Elle peut être stipulée au profit d'un lot déterminé.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE D'HARMONIE ESTHÉTIQUE
FERMETURE DE LOGGIA
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 07/11/1978

Parties SDC RESIDENCE LE CHAMBORD / VERRIEUX
Publication GP 79 1 SOMM 20 RL 79 42

Commentaire



723

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
VENTE DE DEUX LOTS PAR UN MÊME VENDEUR
CLAUSE DE L'ACTE VALABLE STATUT APPLICABLE (NON)



Décision	CASS CIV 3	07/01/1984
antérieure	CA RENNES	28/01/1982

Parties	SCI LOFI / LE BEUX
Publication	Inédit

Commentaire



959

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
CLAUSE RÉPUTÉE NON ÉCRITE
CADUCITÉ CONSÉCUTIVE DE LA CLAUSE D'UN BAIL



Décision CA VERSAILLES 1 27/10/1981

Parties SDC 12 PLACE DU CHATEAU / STE RICHER

Publication RL 82 162

Le bail contenant une clause de non-concurrence était antérieur ... lamise en copropriété de l'immeuble. La Cour constate qu'elle se heurte au statut nouveau de la copropriété.

Commentaire



961

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
VENTE DE DEUX LOTS PAR UN MÊME VENDEUR
CLAUSE DE L'ACTE NULLE STATUT APPLICABLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/01/1975

Parties VARGAS / JUSTE
Publication RL 75 107 D 75 IR 82
JCP 75 II 17982 CONCL PAUCOT RTDC 75 571

en déclarant que l'auteur de la division de l'immeuble qui avait imposé aux copropriétaires dans chacun des actes de vente des lots des restrictions non justifiées par la destination de l'immeuble avait tourné l'interdiction d'insérer de telles restrictions dans le règlement de copropriété et que ces clauses ne pouvaient [...] recevoir application la Cour a fondé..

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE



Décision CASS CIV 3 09/11/1982
antérieure CA TOULOUSE 12/11/1980

Parties SA SETOMIP / TREMOULET
Publication ADM NOV 83

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE



Décision CASS CIV 3 22/01/1975

Parties VARGAS / JUSTE
Publication D 75 IR 82

Commentaire



1161

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
VENTE DE DEUX LOTS PAR UN MÊME VENDEUR
CLAUSE DE L'ACTE NULLE STATUT APPLICABLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 02/07/1975
antérieure CA MONTPELLIER 13/11/1973

Parties LEVY / TALTAS

Publication AJPI 76 802 NOTE BOUYEURE

JOURN NOT 77 694 NOTE VIATTE

que les dispositions restrictives que comportaient les actes de vente [...] et qui y figuraient par application de la clause de non concurrence insérée au règlement de copropriété ne pouvaient produire effet, ladite clause étant réputée non écrite en vertu d'un texte d'ordre public.

Commentaire

Nous sommes favorable à la validité de cette clause qui a pour but d'éviter des conflits dans l'immeuble et entre ainsi dans les caractéristiques de l'immeuble déterminant sa destination. Solution à retenir, au surplus lorsqu'elle a été insérée par un même auteur dans deux actes de vente. La Cour Suprême est d'avis différent.



1498

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
PROMESSE DE NON CONCURRENCE A UN ASSOCIE DE SCI
VALIDITÉ A L'ENCONTRE DU PROMOTEUR PROMETTANT



Décision CASS CIV 3 08/01/1975

Parties MATTEIS / STE LES GRES ROSES

Publication RL 75 151 NOTE VIATTE

que pour débouter ... la Cour d'appel a déclaré que la promesse d'exploitation exclusive ... qui avait été consentie ... n'était pas susceptible de sortir ... effet en l'état des art L 8 2 et 43 ; qu'en statuant ainsi alors qu'il ne ressort d'aucune des constatations de l'arrêt que la dame M. fût devenue propriétaire de son lot

Commentaire

Nouvel exemple des complications provoquées par les statuts différents applicables en l'espèce. Il est évident qu'il n'y a pas lieu de laisser prospérer des situations qui doivent trouver une fin à l'occasion du changement de statut, lequel est bien entendu retardé par ce genre de situation. Ne pourrait on d'ailleurs parler de fraude à la loi ?



2618

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
RÈGLEMENT DE CO JOUISSANCE * VALIDITÉ (OUI)
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ * VALIDITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 14/11/1975

Parties VEYRE / CENTRE COMMERCIAL SAVIGNY
Publication JCP 76 18431 NOTE GUILLOT GP 77 1 SOMM 206
J NOT 77 98 NOTE DESIRY

La clause est valable pendant la période ou l'ensemble immobilier est placé sous le régime de la S.C.I. Elle devient nulle lors du partage de la S.C.I avec passage en copropriété.

Commentaire

La solution est conforme aux textes mais on touche ici au comble de l'absurdité économique et pratique !



2650

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
ENGAGEMENT DU VENDEUR A L'ÉGARD DE L'ACQUÉREUR
APPLICATION (NON) * RESPONSABILITÉ DU VENDEUR



Décision CASS CIV 3 29/06/1977

Parties SCI LES CYGNES / CAISSE EPARGNE ILLKIRCH
Publication GP 77 2 SOMM 308 D 78 IR 23 NOTE GIVERDON

La nullité d'ordre public de la clause de non concurrence figurant au règlement de copropriété ne s'applique pas ... l'engagement de non concurrence figurant dans un acte de vente. Cet engagement conserve sa valeur et le vendeur est tenu ... indemniser l'acquéreur en cas de non respect de cet engagement.

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
ASSIMILATION A UNE SERVITUDE (NON)
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 1 B 07/07/1989

Parties GOUSSARD / SERVET
Publication D 89 IR 238 RDI 89 497

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE PRÉEMPTION
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 29/06/1979

Parties /

Publication ADM DEC 79

Commentaire



1227

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE PRÉEMPTION
VALIDITÉ (OUI)

COPRO



Décision

CA LYON

24/12/1957

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1037

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE DE PRÉEMPTION
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 29/05/1979
antérieure CA COLMAR 21/02/1978

Parties KOEHLING / KIRMANN
Publication RL 79 433 JCP 79 IV 254
ADM DEC 79 NOTE GUILLOT D 79 548

Attendu que la clause qui a pour effet d'obliger le propriétaire d'un lot ... le vendre ... un acquéreur qu'il n'a pas choisi constitue une restriction ... son droit de libre disposition de son bien.

Commentaire

Cette clause constitue, lorsqu'elle figure dans le règlement, une atteinte incontestable aux droits fondamentaux du copropriétaire. Elle trouvait un fondement ancien dans les pratiques de la méthode dite de Grenoble qui faisaient de la copropriété un groupement social très typé. A notre époque elle pourrait faciliter le regroupement de petits lots.



6097
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE RELATIVE A L'ENCAISSEMENT DES INDEMNITÉS APRÈS SINISTRE
ENCAISSEMENT NON CONFORME A LA CLAUSE
ENCAISSEMENT ET EMPLOI DE L'INDEMNITÉ RÉGULIERS QUITUS VALIDE (OUI)



Le non respect par le syndic d'une clause du règlement relative à l'encaissement des indemnités après sinistre ne justifie pas le refus de quitus, les comptes et l'emploi de l'indemnité étant réguliers.

Décision CASS CIV 3 07/07/1999 Rejet

Parties SDC RÉSIDENCE LA JOCONDE / LEPISSIER

Publication RDI 1999 4 684

Attendu qu'ayant constaté qu'une compagnie d'assurances avait versé au syndicat des copropriétaires une indemnité représentant pour une part le remboursement de dégâts à des parties privatives et, pour une autre part, celui de dégâts à des parties communes ; que la première part avait été reversée au copropriétaire concerné, la seconde étant réutilisée pour payer des travaux de réfection du hall, et que toutes ces sommes avaient été régulièrement inscrites à un compte d'attente, la Cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturation, que le seul pour le syndic d'avoir perçu les indemnités hors la présence des copropriétaires, n'était pas, en l'absence d'irrégularité des comptes, un motif valable d'annulation de la décision prise par l'assemblée générale du 27 mars 1991, d'accorder quitus au syndic de sa gestion.

Commentaire

> Le règlement de copropriété de cet immeuble imposait, en cas de sinistre, "l'encaissement de l'indemnité en présence de deux copropriétaires spécialement désignées par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée". La clause était évidemment obsolète, mais toujours présente au règlement. Elle était, dans la pratique inapplicable, puisque l'encaissement du chèque aurait été suspendu à la convocation d'une assemblée.

> Quoiqu'il en soit l'octroi du quitus ne pouvait être refusé valablement puisque les fonds avaient été reçus puis utilisés conformément à leur destination, dans l'intérêt de ceux ci.

> Les copropriétaires auraient pu reprocher au syndic de n'avoir pas respecté les dispositions réglementaires. La seule sanction envisageable était le défaut de renouvellement de son mandat, décision discrétionnaire. La sanction eut été injuste à l'égard d'un mandataire ayant finalement rempli correctement sa mission.



1412

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE VALIDE AFFECTANT LA JOUISSANCE D'UN LOT
AUTORISATION ADMINISTRATIVE PLUS FAVORABLE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CA LYON 15/10/1975

Parties SDC 14 RUE VICTOR HUGO / MARTINEZ
Publication RL 76 102 SOMM NOTE VIATTE JCP 76 18488 NOTE GUILLOT
AJPI 77 212

Une autorisation administrative d'ouverture d'un débit de boissons jusqu'... une heure du matin ne peut faire échec ... la clause du règlement de copropriété limitant plus strictement les possibilités d'ouverture.

Commentaire



5224

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CONSISTANCE DU LOT (DÉTERMINATION)
PRÉEMPTION DU LOCATAIRE (DROIT DE)
RÈGLEMENT NON PUBLIÉ INFORMATION INSUFFISANTE



Décision CA PARIS 6 B 16/09/1994

Parties ACTIMO MEDITERRANEE / DANON
Publication LOY COP DEC 94

Commentaire



2530

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CONSTATATION D'INFRACTIONS PAR GARDE ASSERMENTE
CLAUSE PENALE DE 50 F PRÉVUE PAR RC
APPLICATION STRICTE INDEMNITÉ..SUPÉRIEURE (NON)



Décision CASS CIV 3 30/10/1973

Parties SDC RESIDENCE CENTRAL PARC / STE SUPERMARCHES ECOPRIX
Publication GP 73 2 266 SOMM

L'allocation de dommages et interets supérieurs pour tenir compte dela répétition des infractions constitue une violation de l'art CC 1152

Commentaire



524

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CONTRIBUTION AUX CHARGES
PRISE EN COMPTE D'UN COEFFICIENT DE COMMERCIALITÉ
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 07/10/1985

Parties SDC 65 RUE HALLE / BERIRO

Publication Inédit GP 86 2 SOMM 280 NOTE MORAND

Commentaire



5123
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CONTRIBUTION AUX CHARGES
CHAUFFAGE CRITÈRE : SURFACES DE CHAUFFE
RELEVÉ DES SURFACES * ÉLÉMENT DU RC (NON)



Décision CA PARIS 23 06/07/1994

Parties SDC RESIDENCE PARIS CENTRE / GALERIES BARBES
Publication LOY COP DEC 94

Commentaire

La solution est contestable. Le règlement ne doit pas seulement énoncer des principes de répartition mais comporter des grilles précises. L'établissement postérieur de ces grilles en fonction du principe énoncé exige une publication.



5781
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CONTRIBUTION AUX CHARGES
INCIDENCE D'UNE DISPOSITION TESTAMENTAIRE
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN) A CHARGE DU LÉGATAIRE UNIVERSEL



La contribution aux frais de réalisation d'une amélioration par le syndicat peut être déterminée par une disposition testamentaire de l'auteur commun des copropriétaires visée au règlement de copropriété.

Décision	CASS CIV 3	12/07/1995	Rejet
antérieure	CA AIX	19/05/1993	

Parties	SDC 2 bis RUE PAULIN GUERIN / PERRON & LE GALL		
Publication		LOY COP OCT 95	
	RDI 95 787		

[Un immeuble est indivis entre les membres d'une même famille. Par testament du 26 janvier 1967 Mlle Viale, indivisaire, constitue sa soeur Mme Pierron, légataire universelle à charge de supporter le coût intégral de l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble, le financement devant être assuré par la vente d'une autre maison incluse dans le legs et celle du premier étage de l'immeuble. Cette disposition testamentaire est reprise dans le règlement de copropriété de l'immeuble établi en 1971, après le décès de la testatrice, pour le partage de cet immeuble. Une assemblée générale du 11 juin 1977 décide l'installation de l'ascenseur dans les conditions prévues par la clause du règlement reproduisant le testament. Les difficultés viennent du fait que la vente des deux biens est insuffisante pour assurer le financement des travaux. Mme Pierron est placée sous tutelle le 1er juillet 1983, Mme Le Galle assurant l'administration légale. Mmes Pierron et Le Gall demandent la nullité de l'assemblée et invoquent subsidiairement un vice du consentement et la violation des règles relatives à la répartition des charges]

Commentaire

> Il est peu fréquent de constater l'incidence dans de telles conditions d'une disposition testamentaire dans l'établissement d'un règlement de copropriété. Le mécanisme envisagé par Mlle Viale était conforme aux pratiques usuelles de certaines communautés familiales. Il n'est pas certain qu'elle ait songé à sa mise en oeuvre éventuelle dans le cadre d'une copropriété.



3162

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CONVENTION DE RÉTROCESSION DE TERRAIN A LA COMMUNE
OPPOSABILITÉ AUX COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision	CASS CIV 3	11/07/1990
antérieure	CA PARIS	25/09/1987

Parties	SDC RESIDENCE LECLERC II / UAP
Publication	IRC FEV 91

Commentaire



6317
aaa

COPRO



Décision

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

CRÉATION EFFET RÉTROACTIF (NON) RESPECT DES DROITS ACQUIS
CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE (GÉNÉRALE)

EXPLOITATION ANTÉRIEURE D'UN COMMERCE OPPOSABILITÉ (NON)

Le règlement de copropriété créé, fixant la destination bourgeoise de l'immeuble, ne peut préjudicier aux droits acquis d'un locataire exploitant une activité commerciale

CA PARIS 23

30/01/2003

Parties SDC 3 RUE FRÉDÉRIC BASTIAT / POLINI

Publication LOY COP juin 2003 143

Qu'indépendamment de la prescription de l'action établie par l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965, le règlement de copropriété ne pouvait avoir aucun effet rétroactif à l'encontre du locataire du lot n° 1, sauf bien sur en cas de consentement de celui ci, eu égard au droit acquis par ce dernier à la mise en œuvre du dit règlement de copropriété.

Commentaire

- > Mme C. propriétaire d'un immeuble a consenti le 3 mars 1945 un bail commercial à la société Ducom.
- > M. Martorell, devenu propriétaire de l'immeuble, a établi le 28 janvier 1954 un règlement de copropriété en vue de la division en copropriété de l'immeuble pour sa vente par lots. Ce règlement comporte une clause d'occupation bourgeoise et professionnelle des lots.
- > Le syndicat a assigné pour obtenir le respect de la clause de destination de l'immeuble. La prescription était, de toute évidence acquise, mais la Cour a tenu à rappeler explicitement le principe du respect des droits acquis à l'occasion de la création d'un règlement de copropriété.
- > La solution est évidente mais ses effets exigent une recherche plus approfondie. Quid de l'incidence de la clause sur une éventuelle cession du bail ? Quid, à l'égard du propriétaire du lot, et non plus du locataire, d'une éventuelle relocation pour exercice d'une activité commerciale ?
- > Voir plus généralement Cass. civ. 20/01/1970 D 70 somm. 84 ; 25/03/1992 RDI 1992 241 CA Paris 21/04/1992 Loy cop 1992 309



71
a

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CRÉATION MANDAT DONNE AU PROMOTEUR DE L'ÉTABLIR
OBLIGATION D'ADHÉRER A UNE ASSOCIATION SYNDICALE
VALIDITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	01/04/1987
antérieure	CA PARIS 23 A	14/05/1985

Parties	SDC RESIDENCE ATLAS / SCIC ILE DE FRANCE
Publication	Inédit

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CRÉATION JUDICIAIRE (PARTAGE)
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
MODIFICATION DU PROJET POUR SPÉCIALISATION (OUI)



Décision CA TOULOUSE 1 25/06/1975

Parties GARIPUY-THIERY / GARIPUY
Publication GP 77 1 SOMM 205

Commentaire



2649

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CRÉATION JUDICIAIRE (PARTAGE)
DÉTERMINATION DES TANTIÈMES GÉNÉRAUX
UTILISATION COMMERCIALE INDIFFÉRENTE



Décision	CASS CIV 3	21/06/1977
antérieure	CA BASTIA	16/12/1975

Parties	CASTELLI POCHON / BERTRAND	
Publication	RL 78 163 D 78 IR 23 NOTE GIVERDON	GP 78 1 69 NOTE X (*)

que pour décider que lesdites charges seront réparties à raison de 536/1000 pour B... et 464/1000 pour C..., la Cour d'Appel, par référence au rapport d'expertise, a prià en considération l'utilisation commerciale des locaux ; qu'en statuant ainsi elle a violé ...

Commentaire

La participation aux charges de conservation est calculée en fonction de la valeur relative de chaque lot, à la date de création de la copropriété, compte tenu de la consistance, de la superficie et de la situation sans égard à leur utilisation. C'est donc une valeur théorique, différente de la valeur vénale.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ERREUR MATÉRIELLE
INTERPRÉTATION



Décision CASS CIV 3 04/12/1968

Parties /
Publication GP 69 I 308

Commentaire



1323
a

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
GESTION D'UNE PARTIE COMMUNE PAR UNE ASSOCIATION
CLAUSE PRÉVOYANT CE STATUT POUR USAGE DU TENNIS
VALIDITÉ CHARGES INCOMBANT AUX SEULS ADHERENTS



Décision CA PARIS 23 A 09/05/1989

Parties SDC RESIDENCE LA CLOSERIE / MARIN
Publication LOY COP JUIL 89 RDI 89 3 392

La decision de l'assemblée imputant les charges du tennis ... tous lescopropriétaires a été annulée.Toutefois la Cour traite le tennis com-me un élément d'équipement commun,ce qui est discutable.Il y aurait lieu sans daoute de distinguer les charges d'exploitation courante etcelles relatives aux travaux.Un tennis est une partie commune ???

Commentaire



2428

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
HARMONIE ESTHÉTIQUE (CLAUSE D')
REPLACEMENT OBLIGE DE GARDE CORPS PRIVATIFS
OBLIGATION DE MISE EN HARMONIE DES AUTRES (OUI)



Décision TGI CRETEIL 5 04/11/1988

Parties SDC 2 RUE PIERRE LESCOT / ZINI

Publication RL 90 279 SOMM

La défectuosité de certains garde corps privatifs avait rendu nécessaire leur remplacement par des nouveaux d'un autre modèle. L'assemblée, après avoir autorisé les remplacements nécessaires, décida (art 26 c), le remplacement obligatoire des garde corps sains en vue d'assurer la mi-se en harmonie.

Commentaire

Décision d'autant plus intéressante qu'il s'agissait de parties privatives. C'est au surplus une expression particulièrement caractérisée du véritable esprit de la copropriété.



2178

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
IMMEUBLE SITUE DANS LE PÉRIMÈTRE D'UN LOTISSEMENT
PRÉÉMINENCE DU RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT
DESTINATION DE L'IMMEUBLE EN COPROPRIÉTÉ



Décision CASS CIV 3 26/10/1988
antérieure CA CHAMBERY 27/01/1987

Parties STE MACAO / ASS SYND LIBRE DE LA DAILLE
Publication AJPI 89 238 ADM MAI 89 NOTE GUILLOT

...que la destination donnée ... un immeuble bâti, même en copropriété dans le périmètre d'un lotissement doit respecter les dispositions du règlement de ce lotissement .

Commentaire

Décision logique. Le règlement de copropriété de l'immeuble construit dans un lotissement ne peut évidemment aller à l'encontre du règlement de ce lotissement. Notons que la sanction des obligations résultant des dispositions d'un cahier des charges de lotissement est généralement plus sévère qu'en matière de copropriété.



1455

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
IMPOSSIBILITÉ MATÉRIELLE D'APPLICATION DE CLAUSE
SPÉCIALISATION DES CHARGES PAR BÂTIMENT
VENTILATION IMPOSSIBLE * RÉPARTITION GLOBALE



Décision CA VERSAILLES 1 15/02/1983

Parties /
Publication RL 83 450 SOMM

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 05/12/1991

Parties SDC 5 AV DES PEUPLIERS / BOUVET
Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION D'ENCOMBRER LES PARTIES COMMUNES
APPLICATION AU STATIONNEMENT DES VÉHICULES (OUI)



Décision CASS CIV 3 24/10/1973

Parties SEBE / VILLEMEJEANNE
Publication GP 74 1 SOMM 15

Commentaire



5688

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE DIVISION DES APPARTEMENTS
INTERDICTION DE DIVISION DES LOTS
ASSIMILATION (NON)



Décision

CA PARIS 23

17/04/1996

Parties /

Publication LOY COP 1996 317

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE DIVISION DES LOTS (MUTATION)
EXTENSION A LA LOCATION (NON)



Décision CA VERSAILLES 24/06/1989

Parties /
Publication DS 89 IR 122

Commentaire

Nos précédentes observations demeurent valables.



972

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERDICTION DE DIVISION DES LOTS PRINCIPAUX
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
CONCEPTION DYNAMIQUE DE LA DESTINATION



Décision TGI PARIS 8 1 19/04/1988

Parties SDC 2 RUE ALBERT SAMAIN / SCI MENCO
Publication RL 89 17 GP 13/11/88 SOMM

Le tribunal invite le syndicat ... examiner en A.G le projet de division compte tenu de l'évolution économique générale depuis 1970, daté du règlement de copropriété.

Commentaire



1600

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERPRÉTATION
INTERDICTION DE DIVISION DES LOTS (MUTATION)
EXTENSION A LA LOCATION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 24/01/1989

Parties SDC RESIDENCE COLBERT / STE SOVEDA
Publication GP 17/09/89 SOMM DS 89 IR 122

Le tribunal retient que dérogeant ... la liberté de libre disposition dulot,la clause doit être interprétée restrictivement.

Commentaire

Solution peu satisfaisante. La raison d'être de la clause est la sauvegarde de la tranquillité de l'immeuble. Peu importe donc que la division se fasse en propriété ou en jouissance. En droit,le respect de la clause concourt à la sauvegarde de la destination de l'immeuble et la commune intention des parties au règlement devrait l'emporter.



1995

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERPRÉTATION
INTERDICTION DE DIVISION DES LOTS (MUTATION)
EXTENSION A LA LOCATION (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 24/01/1988

Parties /
Publication GP 17/09/89 SOMM

Commentaire

La raison d'être de la clause est d'assurer la tranquillité de l'immeuble en évitant la multiplication des occupants. Elle doit donc être appliquée à toute opération juridique concernant le lot.



3479

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERPRÉTATION
POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Décision

CASS CIV 3

27/03/1991

Parties

SDC RESIDENCE CHATEAU DE L'ANGLAIS / BAISSÉ-HEDVI

Publication

DPGI BULL 169

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERPRÉTATION
POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Décision CASS CIV 3 20/03/1991
antérieure CA TOULOUSE 17/04/1989

Parties SDC RESIDENCE HAUTS DE BIARRITZ / COUDURIER
Publication Inédit

Commentaire



3710

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERPRÉTATION
INTERPRÉTATION EN FAVEUR DE CELUI QUI ADHÈRE
LOGE PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE * RÉNOVATEUR



Décision CA PARIS 03/07/1972

Parties SDC 4 RUE DE CRUSSOL / ROSSE

Publication GP 72 2 794

que selon les règles générales d'interprétation des contrats de cette nature la clause douteuse doit en principe s'interpréter en faveur de celui qui a adhéré au contrat

Commentaire

En l'espèce il s'agit d'un litige entre les copropriétaires et le rénovateur d'un immeuble. La portée de la décision est réduite d'autant ! Le principe, applicable pour un contrat d'adhésion impliquant un déséquilibre économique des parties, ne l'est plus pour une adhésion à une institution collective d'intérêt commun, cas de la copropriété.



4194

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERPRÉTATION
COMPÉTENCE DU TRIBUNAL D'INSTANCE SUR EXCEPTION
EXTENSION (OUI)



Décision

antérieure

CA VERSAILLES 1 1 26/03/1992

TI ANTONY 11/10/1991

Parties

SDC 106 RUE DE BAGNEUX / DUFORESTEL

Publication

ADM OCTO 92 SOMM

Commentaire

Le juge de l'action est, on le sait, juge de l'exception. La solution est admise pour l'appréciation de la validité d'une assemblée ou celle de la répartition des charges.



6164

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
INTERPRÉTATION JUDICIAIRE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION CONSÉCUTIVE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
IMPOSSIBILITÉ POUR LE JUGE DE L'ORDONNER (SAUF ART 11,12,43)



Le juge, après avoir interprété une clause du règlement de copropriété, ne peut ordonner la modification du règlement comme conséquence de son interprétation.

Décision CA PARIS 23 B 21/06/2001

Parties SDC 89 RUE DES MOINES / PRAS

Publication LOY COP février 2002 50 note Vigneron

Commentaire



2377
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UN JARDIN CONFÉRÉE A UN LOT
CESSION AU PROFIT D'UN AUTRE LOT
VALIDITÉ (NON)



On ne peut déroger par une convention particulière aux dispositions du règlement de copropriété affectant à un lot déterminé la jouissance privative d'une partie commune (jardin).

Décision CASS CIV 3 04/01/1990
antérieure CA PARIS 11/01/1988

Parties SALIK / WHITE

Publication RL 90 221

ADM OCT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

> Dans un règlement de copropriété, un jardin, partie commune, est affecté à la desserte des lots 9 et 10, et en jouissance privative au propriétaire du lot 10, sous la forme d'une servitude particulière. M Zion, propriétaire de ces deux lots, vend le lot 10 à M. White qui déclare renoncer au droit de jouissance privatif au profit du lot 9. Le lot 9 est ensuite vendu à Mme Salik, qui a assigné les consorts White pour leur faire interdire la jouissance du jardin.

> La Cour d'appel, approuvée par la Cour de Cassation, a jugé qu'on ne peut déroger par des conventions particulières aux dispositions du règlement de copropriété qui affectaient au lot 10 le droit de jouissance privative du jardin.

> Il aurait donc été nécessaire d'effectuer cette opération par le biais d'une décision d'assemblée générale, ce qui était nécessaire au moins pour la modification de l'état descriptif de division.

> Accessoirement le droit de passage de Mme Salik par le jardin à jouissance privative est confirmé.



5848

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
JUSTE TITRE



Décision

CA AIX 4 B

14/11/1995

Parties /

Publication

Commentaire



72

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE QUORUM
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CA PARIS 23 01/04/1987

Parties SDC 22 RUE DE CHAILLOT / STE BOFFMANN

Publication Inédit

Commentaire



73

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RÉSERVE DE DROIT D’AFFICHAGE (ED)
LICÉITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	26/02/1987
antérieure	TGI PARIS 8	07/05/1985

Parties STE MEILLANT / DE SANTIS

Publication Inédit D 82 IR 285 NOTE GIVERDON

Commentaire



106

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE POSE D'UNE ENSEIGNE
VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION



Décision	CASS CIV 3	16/03/1988
antérieure	CA RENNES	21/09/1979

Parties	SDC AV CLEMENCEAU / ROUDAUT
Publication	Inédit

qu'en statuant ainsi, sans rechercher si cette restriction aux droits des copropriétaires était justifiée par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale ... sa décision .

Commentaire



193

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
LICÉITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/05/1987
antérieure	CA PARIS 23	19/06/1985

Parties	SDC 76 RUE DU CHERCHE MIDI / DAUCHEZ
Publication	Inédit

Commentaire



228

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION D'UNE ACTIVITÉ POLITIQUE
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 1 17/06/1987

Parties SDC 3 RUE DE CONSTANTINE / CISNEROS-FAJARDO
Publication Inédit RL 87 487 SOMM
RDI 88 344

Commentaire



231

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INDEMNITÉ FORFAITAIRE DE DÉMÉNAGEMENT
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI CHAMBERY 06/12/1967

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



232

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INDEMNITÉ FORFAITAIRE DE DÉMÉNAGEMENT
LICÉITÉ (NON)



Décision

CA LYON

22/01/1969

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



331

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE POSE DE PANNEAU PUBLICITAIRE
LICÉITÉ (OUI) PANNEAU DE VENTE D'UN APPARTEMENT



Décision CA VERSAILLES 1 05/01/1981

Parties SDC 171 AV CHARLES DE GAULLE / STE FIMCOSA

Publication Inédit

Commentaire



355

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE CHANGEMENT D'AFFECTATION
LICÉITÉ (OUI) HOBBY ROOM ---> HABITATION



Décision CASS CIV 3 27/04/1988
antérieure CA AIX EN PROVENCE 20/02/1986

Parties SDC EDEN DE ST TROPEZ / COLOMBERO
Publication Inédit ADM AVRIL 89
RDI 88 340

le fait d'utiliser ces locaux pour l'habitation, contrairement aux stipulations du règlement de copropriété, crée pour les autres copropriétaires une gêne de nature ... troubler leur tranquillité .

Commentaire

En fait la Cour de Cassation retient une appréciation souveraine de la juridiction inférieure.



481

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT
LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 02/06/1981
antérieure CA MONTPELLIER 13/12/1979

Parties BAYLE / CATIFAIT
Publication Inédit RL 81 437
GP 82 1 PAN 5

Commentaire



518

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON) PROMOTEUR LOTS NON VENDUS



Décision CASS CIV 3 08/12/1981
antérieure CA AIX EN PROVENCE 17/01/1980

Parties SDC ALTITUDE 117 / STE LAVILLE

Publication Inédit D 82 IR 432 NOTE GIVERDON

Commentaire



551

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION A LA JOUISSANCE DES LOTS ACCESSOIRES
LICÉITÉ (NON) PARKING PRIVATIF



Décision CASS CIV 3 01/04/1987
antérieure CA PARIS 23 B 15/11/1984

Parties ROSITO / KLEIDMAN
Publication Inédit GP 87 2 PAN 153
JCP 87 20802

Le R.C prévoyait que, dans la journée, les parkings privatifs étaient réservés ... la clientèle d'un lot supermarché, les propriétaires n'en re-troquant l'usage plein et entier que la nuit.

Commentaire



566

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



Décision CA VERSAILLES 19/03/1986

Parties SDC 8 VILLA DES SABLONS / DAVRAY
Publication Inédit

Commentaire



573
a

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE AUTORISANT LE REHAUSSEMENT DE TOITURE
LICÉITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	09/02/1982
antérieure	CA PARIS 23 B	15/01/1980

Parties	BERTHIER / GALLICE	
Publication	Inédit	ADM JUIL 82
	D 82 IR 443 NOTE GIVERDON	JCP 82 IV 151

qu'après avoir retenu que les clauses litigieuses autorisant le propriétaire des combles et mansardes à se clore et à réhausser la toiture impliquaient l'exécution de travaux sur les parties communes; lesquels devaient être autorisés par l'AG, la Cour d'appel a justement décidé que ces clauses devaient être réputées non écrites

Commentaire

Décision importante pour les syndicats issus d'opérations de découpage d'immeubles. On trouve fréquemment dans les règlements des clauses autorisant l'exécution future de travaux destinés à valoriser des lots et notamment des combles ou mansardes.



574

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE AUTORISANT LE REHAUSSEMENT DES COMBLES
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 15/01/1980

postérieure CASS CIV 3 (Rejet) 09/02/1982

Parties GALLICE / BERTHIER

Publication Inédit

Commentaire



669

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION A LA JOUISSANCE DES LOTS ACCESSOIRES
LICÉITÉ (OUI) LOCATION DE CHAMBRE DE SERVICE



Décision CA PARIS 23 B 27/04/1984

Parties /

Publication RDI 84 348

D 84 IR 385 NOTE GIVERDON

La validité est justifiée par la destination de l'immeuble, elle m[^]medéfinie par son emplacement (Auteuil) ,son standing, et l'occupationbourgeoise de l'immeuble.

Commentaire



718

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
ACTION EN NULLITÉ D'UNE CLAUSE DU RÈGLEMENT
PRESCRIPTION TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	30/11/1983
antérieure	TGI PARIS 8 1	15/06/1982

Parties	SDC 12 BD PORT ROYAL / ALAZARD
Publication	GP 84 1 108 NOTE MORAND

Considérant dès lors que la prescription decennale prévue par l'art.L 42 1 pour les actions personnelles nées de son application entre uncopropriétaire et un syndicat est inapplicable, l'action de A. tendantseulement ... faire respecter un ordre public législatif exprès qui correspond directement aux prévisions de l'art. 6 c. civ.

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
NULLITÉ
EFFET RÉTROACTIF (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 02/06/1988

Parties SDC 121 RUE DE BELLEVUE / MENDELMAN
Publication Inédit

Commentaire



892

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE POSE D'UNE ENSEIGNE
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 19/02/1975

Parties /
Publication D 76 IR 68

Commentaire



904

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
AFFECTATION D'UN LOT A USAGE DE LOGE
LICÉITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1989
antérieure	CA PARIS 23 A	09/12/1986

Parties	SDC 3 CITE PHALSBOURG / SIICO	
Publication	LOY COP MARS 89 SOMM JCP 89 N PRAT 296	GP 19/02/89 PAN ADM FEV 90 SOMM NOTE GUILLOT

La clause ou la décision d'A G imposant le maintien du service de gardiennage dans des locaux privatifs est nulle.

Commentaire



921

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	28/10/1980
antérieure	CA NIMES	25/01/1979

Parties	SCI LE CABESTAN / SOGIT & SOGIM
Publication	RL 81 383 NOTE BERTHAULT

Commentaire



934
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE CHANGEMENT D'ACTIVITÉ COMMERCIALE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ (NON) SALLE DE SPECTACLE --> RESTAURANT



Le règlement de copropriété autorisant l'exercice des activités commerciales ne peut comporter une clause interdisant pour un lot le changement de l'activité conforme à la destination de l'immeuble

Décision	CASS CIV 3	10/12/1986	Cassation
antérieure	CA PARIS	13/12/1984	

Parties	SDC 134 BD RASPAIL / CINEMA LA ROTONDE		
Publication	ADM MARS 87 NOTE GUILLOT (*)	GP 88 1 SOMM 254 NOTE SOULEAU	
	D 87 146 NOTE GIVERDON	REP DEF 88 34202 NOTE SOULEAU	

qu'en statuant ainsi, alors qu'un changement de la nature de l'activité commerciale, dans un lot ou le règlement de copropriété autorise l'exercice du commerce n'implique pas par lui même une modification de la destination de l'immeuble et peut s'effectuer librement, sous réserve de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à des limitations conventionnelles justifiées par la destination de l'immeuble, la Cour d' appel a violé le texte susvisé .

Commentaire



954

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
IMPUTATION DE FRAIS DE CHAUFFAGE LOT NON RACCORDE
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI NICE 23/03/1981

Parties SDC HIPPOCAMPE / DURELLO
Publication RL 82 86 D 82 IR 434 NOTE GIVERDON

Commentaire



960

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 02/05/1979

Parties GARNIER-COIGNET / WILTZIUS
Publication RL 79 380 D 79 IR 445
AJPI 80 223 GP 79 2 SOMM 406

qu'en déclarant ainsi valable une stipulation du règlement de copro- priété imposant aux droits des copropriétaires une restriction étran gère ... la destination de l'immeuble la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

Cet arrêt maintient une jurisprudence désormais solidement fixée. Nous en contestons toujours le bien fondé. L'esprit du texte était la répression de certains abus criants et non le bouleversement systématique de tous les règlements. Sa lettre n'exigeait pas une position aussi stricte. Ces clauses entrent dans la détermination de la destination.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE



Décision CASS CIV 3 30/09/1981

Parties /
Publication RL 81 530

Commentaire



992

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI NICE 20/03/1979

Parties SDC RESIDENCE ORIENT PALACE / HENNET
Publication RL 80 383 D 81 IR 210 NOTE GIVERDON
JCP 80 IV 397

Commentaire



1036

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 08/12/1976
antérieure CA AIX EN PROVENCE 04/03/1975

Parties SDC RESIDENCE VILLA ESTEREL / PEYROT
Publication RL 77 231 NOTE VIATTE GP 78 1 170
JCP 77 N 184 NOTE ATIAS RTDC 77 351 NOTE GIVERDON

Dans un ensemble de grand luxe, le propriétaire d'une importante villase proposait de la diviser en studios. La Cour de Cassation confirme l'arr[^]t de la Cour d'appel estimant qu'il s'agissait l... d'une atteinte ... la destination de l'immeuble, alors surtout que le règlement de copropriété interdisait la location divisée des lots.

Commentaire



1126

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
DÉLÉGATION AU SYNDIC POUR AUTORISATION DE TRAVAUX
LICÉITÉ (NON) RESPONSABILITÉ DU SYNDIC



Décision TGI PARIS 04/07/1979

Parties /
Publication ADM FEV 80

Commentaire



1191

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
CENTRE COMMERCIAL LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 16/06/1971
antérieure CA GRENOBLE 23/02/1970

Parties THOMAS ET MERLINO / LE NICOLAS
Publication RL 71 542 NOTE VIATTE JCP 71 II 16854 (CONCL AV GEN)
GP 71 2 746 NOTE MORAND

qu'en déclarant ainsi valable une disposition du règlement de copro- priété imposant aux droits des copropriétaires une restriction étran gère ... la destination de l'immeuble,la Cour d'Appel a violé ...";";S'agissant d'un centre commercial,la décision paraît critiquable.En ef"fet la destination d'un tel centre est bien d'offrir ... la clientèle unéventail d'activités diverses dans le cadre de relations harmonieuses

Commentaire

entre les commerçants. Plus généralement la clause paraît également conforme à l'intérêt de la collectivité. Voir Conclusions de M. PAUCOT



1281

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
LICÉITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 1 02/01/1978

Parties SDC GROUPEMENT DES TERNES / SA VILLA LOUIS
Publication RL 78 440 SOMM GP 78 1 SOMM 217 NOTE MORAND

La validité de la clause est justifiée par le standing de l'immeuble qui serait affecté par la multiplication de petits lots.

Commentaire



1291

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION AU DROIT DE REPRÉSENTATION EN ASSEMBLÉE
PETITE COPROPRIÉTÉ NULLITÉ



Décision TGI NICE 17/10/1977

Parties SANTUCCI / ZIZOUNE

Publication RL 78 327 SOMM

D 78 IR 431 NOTE GIVERDON

La clause du règlement interdisait la représentation par un non copro-priétaire. Le Tribunal admet la validité de principe de la clause, mais la considère abusive, s'agissant d'une copropriété ... 4 personnes.

Commentaire

Il nous paraît bien difficile de faire dépendre la validité d'une clause de cette nature du nombre de copropriétaires. Ou se trouverait alors la limite ? Comment savoir, au début d'une assemblée si les mandataires sont qualifiés ou non ?



1306

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE CHANGEMENT D'ACTIVITÉ COMMERCIALE
LICÉITÉ (OUI) CENTRE COMMERCIAL



La destination spécifique d'un centre commercial exige une multiplicité relative des activités exercées qui justifie la clause de non concurrence insérée dans le règlement de copropriété.

Décision CASS CIV 3 14/12/1976

Parties RULLIER / SCI CENTRE COMMERCIAL BEL AIR
Publication RL 78 52 GP 78 1 29
AJPI 77 732 NOTE BRUN RTDC 77 352

que la Cour d'appel énonce enfin à bon droit que, si l'obligation de maintenir l'affectation des commerces constitue une restriction aux droits des copropriétaires d'user comme bon leur semble du local pour lequel ils ont souscrit des parts, elle se justifie par la destination de l'immeuble constituant un centre commercial

Commentaire

Arrêt très important reconnaissant le caractère propre de la destination d'un centre commercial. Il pourrait être étendu à des institutions voisines : domaines de loisirs, résidences avec services, etc... La validité des clauses de non concurrence, en général, ne doit malheureusement pas en être déduite pour autant.



1308

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
DÉLÉGATION AU CS POUR USAGE PROFESSIONNEL DE LOT
NULLITÉ POSSIBILITÉ D'EXERCER SELON DESTINATION RC



Décision	CA PARIS 23 B	16/05/1986
postérieure	TGI CRETEIL 5	17/03/1982
Parties	SDC RESIDENCE LE HAMEAU / RUINY	
Publication	GP 86 2 454 NOTE BOUYEURE	RDI 4 86 501

l'exigence d'une autorisation préalable du CS pour l'établissement des dentistes [...] doit être réputée non écrite comme contraire aux dispositions d'ordre public de l'art. L 21 qui attribue comme rôle exclusif au CS celui d'assister le syndic et de contrôler sa gestion et comme contraire aux dispositions d'ordre public de l'art. D 26 .

Commentaire



1332

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE QUORUM
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI NICE 4 04/05/1988

Parties SDC RESIDENCE LE MELEZE / PIERRE

Publication IRC 89 122

Les règles de fonctionnement des assemblées sont édictées par différentes dispositions qui sont d'ordre public. En l'espèce l'immeuble comportait trois copropriétaires, la clause imposait la présence de deux d'entre eux aux assemblées. En la déclarant non écrite, le tribunal admet la validité d'assemblées tenues avec un seul copropriétaire.

Commentaire



1362

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
MODIFICATION DE RÉPARTITION DES CHARGES MAJORITÉ A.24
LICÉITÉ (NON) UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 25/04/1975
antérieure TGI PARIS 8 16/11/1973

Parties SDC 194 RUE DE PARIS / SCHNEIDER
Publication RL 77 487 SOMM GP 24/04/77 SOMM

La clause prévoyant la possibilité de modifier la répartition des charges par une décision non unanime est contraire aux dispositions de la Loi 10/07/65 qui sont d'ordre public.

Commentaire

Il s'agit d'une protection élémentaire des droits primordiaux du copropriétaire. Ces protections garantissent la spécificité très particulière du droit de copropriété dont la soumission à la règle majoritaire doit demeurer exceptionnelle et justifiée par des considérations impératives trouvant contrepartie dans les avantages communautaires.



1385

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION AU DROIT DE REPRÉSENTATION EN ASSEMBLÉE
POUVOIR A UN LOCATAIRE INTERDIT LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision CA DOUAI 05/06/1973

Parties SDC RESIDENCE L'ILOT / DELANNOY
Publication RL 74 469 NOTE VIATTE AJPI 74 526 NOTE BOUYEURE (*)

Attendu que si l'art L 22 interdit de donner mandat ... certaines per-
sonnes,il n'en résulte pas que les copropriétaires ne puissent aména
ger contractuellement le droit pour les mandants de choisir un manda
taire et exclure des catégories de personnes qui ne sont pas citées ... cet article

Commentaire

Il entre dans les droits de la collectivité des copropriétaires de déterminer les catégories de personnes susceptibles d'être admises à assister aux assemblées. Il est légitime d'exclure certaines de ces catégories susceptibles de défendre des intérêts étrangers à ceux du syndicat. Me Bouyeure est d'un avis contraire. Voir sa note intéressante.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
LICÉITÉ (NON)



Décision CA LYON 1 29/05/1973

Parties SUPERMARCHE DE MONTMEIN / MALLIER
Publication RL 75 41 SOMM D 73 SOMM 154

Commentaire



1478

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION AU DROIT DE REPRÉSENTATION EN ASSEMBLÉE



Décision CA LYON 22/01/1969

Parties /
Publication RL 69 185

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION AU DROIT DE REPRÉSENTATION EN ASSEMBLÉE



Décision CA AIX 21/05/1973

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1480

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION AU DROIT DE REPRÉSENTATION EN ASSEMBLÉE
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA DOUAI 05/06/1973

Parties SDC RESIDENCE L'ILOT / DELANNOY
Publication RL 74 469 NOTE VIATTE AJPI 74 526 NOTE BOUYEURE

attendu que si l'art L 22 interdit de donner mandat ... certaines per-
sonnes,il n'en résulte pas que les copropriétaires puissent aménager contractuellement le droit pour les mandants de choisir un mandatai-
re et exclure des catégories de personnes qui ne sont pas citées ... cet article .

Commentaire



1573

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE D'INTERDICTION DE STATIONNEMENT
LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 11/12/1973
antérieure CA PARIS 26/06/1972

Parties SDC RUE ERNEST CRESSON / COURTY
Publication RL 74 228 NOTE VIATTE JCP 74 II 17659 NOTE GUILLOT
ADM JUIL 74 RTDC 74 638 NOTE BREDIN

que, par ces motifs, d'où il résulte que les restrictions litigieuses sont justifiées par la destination de l'immeuble [...] elle a donné une base légale ... sa décision .

Commentaire

Il était allégué que l'interdiction était motivée par la présence d'une piscine en sous sous et ainsi établie au profit d'un seul lot



1668

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
FORFAIT DE CHARGES POUR LOCATION DE CHAMBRES
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 31/01/1976

Parties SDC AV ST HONORE D'EYLAU / DUPRE

Publication AJPI 76 880 NOTE BOUYEURE

que le règlement de copropriété ne peut imposer aux copropriétaires aucune restriction qui aurait pour objet de limiter leur choix ... certaines catégories de preneurs éventuels ou de leur faire subir un régime discriminatoire; quant au calcul des charges de copropriété, selon que les occupants de leurs chambres appartiennent ou non au personnel domestique ...

Commentaire

En l'espèce le syndic n'avait pas appliqué la clause. Mme Dupré en demandait l'application pour obtenir l'imputation à son profit de la quote part lui revenant de l'indemnité forfaitaire. Le Tribunal avait validé la clause et ordonné une expertise.



1703

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXCLUSION DE CERTAINES PROFESSIONS LIBÉRALES
LICÉITÉ (NON) ACTIVITÉ DE DENTISTE POSSIBLE



Décision CA PARIS 23 B 09/06/1989

Parties /

Publication DPGI BULL 248 64

D 89 IR 216

L'exclusion de certaines professions libérales alors que d'autres sont autorisées est discriminatoire si la profession concernée peut être exercée dans des conditions sensiblement identiques.

Commentaire

Décision dans la ligne de la mode jurisprudentielle mais qui est une nouvelle manifestation de l'abusives intrusion du législateur et du juge dans l'exécution des libres conventions des parties.



1704

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE D'OCCUPATION MIXTE HABITATION + PROFESSION
LICÉITÉ (OUI) OBLIGATION DE RÉSIDER



Décision CA PARIS 23 B 09/06/1989

Parties /

Publication D 89 IR 216 DPGI BULL 148 64
RDI 89 495

Commentaire



1832

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 11/03/1971

Parties STE BONNETERIES DU BOURG / STE NOUVEAUTES RUE DU BOURG
Publication GP 71 I 314 D 71 427
RL 71 323 AJPI 71 767

qu'en déclarant ainsi valable une stipulation du règlement de copro- priété imposant,aux droits des copropriétaires,une restriction étran gère ... la destination de l'immeuble,la C A a violé ...

Commentaire

La Cour d'Appel avait fort judicieusement rappelé l'intérêt de la clause : éviter des conflits au sein de la copropriété. Est ce bien étranger à la destination de l'immeuble ? Nous ne le pensons pas.



1848

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE D'HABITATION BOURGEOISE (ÉTAGES)
LICÉITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 26/06/1971

Parties SDC 18 RUE JEAN GOUJON / STE CHRISTIAN DIOR
Publication GP 71 2 562 NOTE MORAND AJPI 72 337

que de telles prescriptions ne sont en rien contraires aux droits privatifs des copropriétaires qui ne peuvent exercer ces droits qu' en considération de la destination normale de l'immeuble et des caractères de celui ci .

Commentaire

La définition, incluse dans le règlement de copropriété, de la destination de l'immeuble, ne peut être abusive. Seules peuvent être réputées non écrites des clauses qui restreindraient les droits des copropriétaires compte tenu de la destination ainsi définie.



1901

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE (PROFESSIONS. LIBÉRALES)
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 1 B 07/07/1989

Parties GOUSSARD / SERVET

Publication D 89 IR 238 RDI 89 497

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CHANGEMENT D'AFFECTATION GRENIER --->HABITATION
RÉSERVE AU PROFIT DES LOTS APPARTEMENTS LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 30/11/1989

Parties SDC / L
Publication IRC OCT 89 328

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE



Décision CASS CIV 3 11/12/1973

Parties /

Publication BULL CIV III 453

Commentaire



1930

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
ETENDAGE DU LINGE (INTERDICTION)
LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/11/1973
antérieure TI TOULOUSE 03/03/1971

Parties SDC RESIDENCE CRISTAL / CARVAILHO
Publication GP 74 2 917 NOTE MORAND JCP 74 II 17644
D 74 238 RTDC 74 840 NOTE BREDIN

..alors que cette clause du règlement de copropriété, conforme aux caractères que les copropriétaires ont entendu donner ... leur immeuble, est licite et indépendante de la destination de l'immeuble ; qu'en statuant comme il l'a fait le tribunal a violé ..

Commentaire

On remarquera une allusion très nette à la commune intention des parties à l'occasion de la rédaction du règlement de copropriété. Le plus souvent il s'agit en fait d'adhésions successives au règlement établi par l'initiateur de la copropriété, promoteur ou autre.



2119

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 1 URG 05/12/1989

Parties SDC 3 RUE DE LA FIDELITE / NASSER

Publication LOY COP MARS 90

La Cour se réfère ... l'absence de la clause d'aggravation des charges dans le règlement pour refuser l'imputation directe au débiteur des frais de recouvrement. A contrario cette décision considère comme licite cette même clause.

Commentaire



2194

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE POSE DE PLAQUE PROFESSIONNELLE
LICÉITÉ (NON) ACTIVITÉ AUTORISÉE (RC)



Décision CA PARIS 23 09/06/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire

Malgré notre opposition de principe à l'effacement des clauses contractuelles des règlements, nous pensons qu'il y a effectivement contradiction entre l'autorisation d'exercer une profession libérale et l'interdiction d'apposer une plaque traditionnelle.



2201

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
LICÉITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

29/06/1988

Parties SDC 10 RUE RODIER / SCI RODIER MAUBEUGE
Publication LOY COP AOUT 88

Commentaire



2202

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE N'EN TENANT PAS COMPTE



Décision CA PARIS 23 29/06/1988

Parties SDC10 RUE RODIER / SCI RODIER MAUBEUGE
Publication LOY COP AOUT 88

Commentaire



2334

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RÉGLEMENTATION DES LIVRAISONS
LICÉITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 2

04/06/1971

Parties SDC 79 FBG ST DENIS / LAMBERT

Publication RL 71 516 SOMM

Commentaire



2335

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION D'INSTALLER UN MOTEUR ÉLECTRIQUE
LICÉITÉ (NON) CRÉATION D'UN ASCENSEUR POSSIBLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/05/1971

Parties BOURELLY / BOUDARD

Publication RL 71 519

qu'il résulte de l'art L 43 que toutes clauses contraires aux dispositions de l'art L 30 sont réputées non écrites; que dès lors, est réputée non écrite toute disposition du règlement de copropriété qui directement ou indirectement, s'opposerait à l'installation dudit ascenseur

Commentaire

Cette décision met en valeur la difficulté de concilier les vœux concordants des créateurs de la copropriété avec les nécessités de l'évolution technique. La solution pratique est raisonnable et compatible avec les textes.



2336

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 27/05/1971
antérieure CA PARIS 17/06/1969

Parties KOUSSOUROU / SCI REUNION IMM CHAMPS ELYSEES
Publication RL 71 458 GP 71 2 558 NOTE MORAND

que d'autre part les restrictions aux droits des copropriétaires,im- posées par les art. 35 et 36 du règlement de copropriété, lesquelles n'ont pour objet que de protéger les inter^ts d'un de ces copropriétaires, sont étrangères ... la destination de l'immeuble, la Cour d'Appel a violé

Commentaire

La clause de non concurrence a principalement pour objet d'éviter des frictions entre occupants de l'immeuble. A ce titre elle paraît entrer dans les caractéristiques de la destination générale de l'immeuble. Le législateur de 1965 aurait pu se consacrer à d'autres difficultés du statut.



2345

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 21/03/1990

Parties SDC 21 RUE DAVAL / ROUX DE MONTES

Publication LOY COP JUIN 90

La clause du règlement mettant ... la charge du copropriétaire débiteur les frais et honoraires de recouvrement doit recevoir application. Toutefois le juge a la faculté de modérer lesdits frais.

Commentaire

A la vérité le Juge dispose des mêmes facultés en vertu de l'art . 700 NCPC. Les éléments de calcul sont théoriquement les mêmes. Les honoraires du syndic doivent, en particulier, entrer dans le calcul de l'indemnité Art. 700.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE PENALE (STATIONNEMENT ABUSIF)
LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/01/1990

Parties SDC RESIDENCE LA ROUVIERE / ELBAZ
Publication RL 90 234 SOMM ADM AOUT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



2512

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE CONVOQUER PAR BORDEREAU DE REMISE
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 23/01/1973
antérieure CA AIX 14/12/1970

Parties DE BALMANN ES QUAL / DI CONSTANZO
Publication GP 73 I SOMM 71 AJPI 73 1028 NOTE BOUYEURE
RL 73 341 NOTE VIATTE

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE



Décision

16/10/1974

Parties /
Publication BULL 74 2 277

Commentaire



2576

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
PRIVATISATION DE PLANO DE PARTIE COMMUNE
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 16/05/1975

Parties SDC 208 RUE DE RIVOLI / RIMETTE

Publication AJPI 76 800 NOTE BOUYEURE

Le règlement de copropriété comportait une clause prévoyant la privatisation automatique des parties communes desservant exclusivement des lots voisins réunis en une seule main. La clause est déclarée non écrite.

Commentaire

Me Bouyeure, se référant aux décisions faisant application de la nullité d'ordre public prévue par l'art L. 43 parle fort justement de dangereuse escalade. Il fait justement remarquer que les art L. 2 et 3 définissant les parties communes et privatives n'entrent pas dans le domaine de l'ordre public. La clause devrait donc être validée.



2580

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
CENTRE COMMERCIAL LICÉITÉ (NON)

**Décision**

TGI PARIS 8

14/11/1975

Parties VEYRE / CENTRE COMMERCIAL SAVIGNY

Publication JCP 76 18431 NOTE GUILLOT

GP 77 1 SOMM 206

J NOT 77 98 NOTE DESIRY

Commentaire

L'annulation de clauses de non concurrence est, d'une manière générale, une solution déplorable. Ceci étant, le régime devrait être différent dans le cadre d'un centre commercial dont la destination générale est la présence de commerces différents destinés à répondre aux besoins de la population environnante.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 11/05/1973

Parties SDC 46 RUE DE LA TOUR / BOURDAIS
Publication RL 73 523 SOMM ADM MAI 74
GP 73 2 733

Commentaire



2721

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
DURÉE DU MANDAT DE SYNDIC SUPÉRIEURE A TROIS ANS
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI MARSEILLE 27/05/1977

Parties MORIANI / ROSSO RUCHETTO
Publication RL 78 446 SOMM QUOT JUR 28/01/78
D 79 IR 128

Commentaire



2776

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 27/01/1981

Parties STE SIDEG ES QUAL / SCI CRETEIL UNIVERSITE
Publication ANN LOY FEV 82 GP 81 2 PAN 189

Commentaire



2781

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 24/03/1981

Parties SDC IMMEUBLE LA RESERVE / SCI LA RESERVE
Publication RL 81 264 GP 81 2 PAN 277
D 82 IR 432 NOTE GIVERDON

Commentaire



2910

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DÉCLARÉE NON ÉCRITE
EFFET RÉTROACTIF (NON) * CONTRIBUTION AUX CHARGES



Décision CASS CIV 3 03/05/1990
antérieure CA PARIS 23 B 01/07/1988

Parties SDC 143 RUE DES PYRENEES / STE LES ALIZES
Publication IRC OCT 90 GP 90 2 PAN 137
LOY COP JUIL 90 AJPI 91 269

Commentaire



2952

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
NULLITÉ
CONSTATATION DU SIMPLE EFFET DE LA LOI



Décision CASS CIV 3 01/04/1987

Parties /

Publication JCP 88 N II 21028

RDI 88 246

Commentaire

Selon Me Lafond, la formulation de la Cour de Cassation se rapproche de la constatation de l'inexistence. Notons toutefois qu'en l'espèce la clause a existé jusqu' à l'entrée en vigueur de la loi. La théorie de l'inexistence paraît exiger une inexistance dès l'origine prétendue.



2953

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
NULLITÉ
CONSTATATION DU SIMPLE EFFET DE LA LOI



Décision CASS CIV 3 09/03/1988

Parties /
Publication D 88 IR 83 JCP 88 G IV 182
D 89 143 NOTE ATIAS

une clause réputée non écrite étant censée n'avoir jamais existé, le syndicat des copropriétaires, comme tout copropriétaire intéressé peut à tout moment faire constater l'absence de conformité des clauses du règlement aux dispositions légales et établir une répartition des charges conforme à ces dispositions .

Commentaire

Formulation incertaine car, en l'espèce, précisément, la clause a existé légalement jusqu'à l'entrée en vigueur du nouveau statut ! Au surplus il est admis que la modification de répartition ne peut avoir d'effet retroactif et que la répartition illégale demeure applicable jusqu'à l'adoption définitive d'une nouvelle répartition.



3004

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION D'ACCÈS POUR LES LIVRAISONS (CAMION)
LICÉITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 8 B	09/04/1987
antérieure	TI PARIS 5	05/12/1985

Parties	SDC 121 AV D'ITALIE / SCI FONCIERE SUPER ITALIE	
Publication	ADM NOV 87 NOTE BOUYEURE	D 87 IR 130

Commentaire



3049
*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
ACTION EN NULLITÉ
PRESCRIPTION TRENTENAIRE



Décision

CA PARIS 8 A

02/05/1990

Parties SDC RESIDENCE VAUCOULEUR / STE BCG
Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



3084

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION D'ACCÈS DE VÉHICULES (COMMECLAUSE RCE) (CLAUSE RC)
LICÉITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 8 B	09/04/1987
antérieure	TI PARIS 5	05/12/1985

Parties	SDC 121 AV D'ITALIE / SCI FONCIERE SUPER ITALIE	
Publication	ADM NOV 87 NOTE BOUYEURE	D 87 IR 130

Commentaire



3142

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

10/10/1972

Parties

FRISCH / COULON

Publication

RL 73 177 SOMM

Commentaire



3146

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CERTAINES CHARGES GARDIENNAGE ESPACES VERTS
UTILITÉ (NON) CONTRIBUTION (NON) EXONÉRATION JUSTIFIÉE



Décision TGI MARSEILLE 3 19/06/1975

Parties SDC RESIDENCE DE LA BRUNETTE / STE COPROMAR

Publication ANN LOY 76 555

Le service de gardiennage et les espaces verts peuvent ne pas présenter d'utilité pour un lot. Les frais d'administration ne peuvent faire l'objet d'aucune exonération.

Commentaire



3147

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON) HONORAIRES DU SYNDIC



Décision TGI MARSEILLE 3 19/06/1975

Parties SDC RESIDENCE DE LA BRUNETTE / STE COPROMAR

Publication ANN LOY 76 555

Une clause d'exonération de participation ne peut s'appliquer qu'... descatégories de charges réparties en fonction de l'utilité.

Commentaire



3245

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES LICÉITÉ (OUI)
APPLICATION COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU JUGE



Décision CA VERSAILLES 1 21/06/1988

Parties /
Publication DS 88 IR 263

La clause d'aggravation des charges peut recevoir application dans cette hypothèse mais une décision judiciaire est nécessaire.

Commentaire

Décision parfaitement justifiée, le syndic ne pouvant s'ériger en arbi-tre pour imputer directement au débiteur des frais ou honoraires de recouvrement. Le Juge doit tenir compte, éventuellement, de l'existence de la clause pour apprécier le montant de l'indemnité art 700. A la vérité les deux dispositions se juxtaposent.



3273

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE POSE D'UNE ENSEIGNE
LICÉITÉ (OUI) DESTINATION DÉROGATOIRE DU LOT



Décision CA PARIS 23 B 21/12/1990

Parties SDC 20 RUE DU TELEGRAPHE / BARGAIN
Publication LOY COP MARS 91

Commentaire



3274

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE POSE DE PLAQUE PROFESSIONNELLE
LICÉITÉ (OUI) DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision CASS CIV 3 16/01/1991
antérieure CA AIX 4 22/11/1988

Parties SDC RESIDENCE MURAOUR / BANDINI
Publication LOY COP MARS 91 IRC 91 262 NOTE CAPOULADE
D 92 SOMM 131 NOTE GIVERDON

qu'après avoir rappelé que l'immeuble est ... destination bourgeoise que certaines professions y sont cependant tolérées et que le R.C n'autorise l'apposition de plaques professionnelles qu'... l'entrée des appartements,l'arrê t retient souverainement que cette clause est justifiée par la destination de l'immeuble

Commentaire

La clause interdisait la pose d'une plaque extérieure. Cet arrêt parait constituer un revirement de la jurisprudence traditionnelle qui liait la possibilité d'apposer une plaque extérieure à celle d'exercer une activité professionnelle dans l'immeuble.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DES ANIMAUX



Décision CASS CIV 3 05/06/1969

Parties /
Publication D 69 494

Commentaire



3362

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE POSE D'UNE ENSEIGNE



Décision

TGI PARIS

16/04/1975

Parties /

Publication D 76 IR 68

Commentaire



3402

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE CHANGEMENT D'AFFECTATION
LICÉITÉ FONCTION DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision CASS CIV 3 24/10/1990
antérieure CA VERSAILLES 02/06/1988

Parties PACE / THUREAU

Publication AJPI 91 270 GP 25/09/91 SOMM NOTE SOULEAU
D 90 IR 259 JCP 90 G IV 413

qu'en statuant ainsi, sans rechercher en quoi cette restriction aux droits d'un copropriétaire était justifiée par la destination de l'immeuble, la cour d'appel n'a pas donné de base légale ... sa décision

Commentaire



3411

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DÉTERMINANT LE PRÉSIDENT DE L'ASSEMBLÉE
LICÉITÉ (NON) COPROPRIÉTAIRE LE PLUS IMPORTANT



Décision CA PAU 1 18/01/1990

Parties SDC RESIDENCE ZURBIAC / CERETTI

Publication RL 91 87

qu'en effet la désignation d'un président statutaire en la personne du copropriétaire le plus important déroge au principe de majorité é tabli par la loi pour diriger la copropriété et est contraire ... la destination de cette organisation .

Commentaire

Le Président doit être élu par l'assemblée. Toute clause statutaire allant à l'encontre de ce principe est donc nulle.



3413

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
TAUX D'INTÉRÊTS DE RETARD SUPÉRIEUR AU TAUX LÉGAL
LICÉITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 29/03/1990

Parties SDC 220 AV DE VERDUN / CAPUCCIATI
Publication D 90 IR 120 RL 91 89 SOMM NOTE BOUYEURE

Commentaire

Note critique de Me Bouyeure in RL. Il estime que la rédaction maladroite de l'art D 36 prévoyait bien au contraire la possibilité de stipuler un taux supérieur au taux légal.



3485

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
CENTRE COMMERCIAL LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 2 15/05/1971

Parties STE MENETOU / BRETEAU

Publication AJPI 71 765

qu'en effet l'ensemble immobilier dont s'agit étant constitué par 106 appartements ... et un centre commercial, il était conforme à sa destination que les habitants ... puissent trouver sur place les commerces nécessaires à leur existence et que les commerçants désireux de s'installer fussent assurés du minimum de clientèle ...

Commentaire

Il est évident qu'un centre commercial a pour objet de réunir des commerces de natures différentes et que la clause de non concurrence insérée dans le règlement de copropriété est ici tout à fait justifiée.



3486

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 11/03/1971

Parties UNION DES COOPERATEURS / JAUNET

Publication AJPI 71 767

qu'en déclarant ainsi valable une stipulation du Règlement de copro priété imposant,aux droits des copropriétaires,une restriction étran gère ... la destination de l'immeuble,les juges [...] ont violé ..

Commentaire

La Cour d'Appel avait fondé sa décision sur la nécessité d'assurer le bon ordre de l'immeuble. Cet argument de bon sens ne pouvait prospérer. La destination de l'immeuble ne comporte pas le critère de bonne harmonie.



3610
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
RESTRICTION A LA JOUISSANCE DES LOTS ACCESSOIRES
LICÉITÉ (OUI) LOCATION



Décision CA AIX 19/10/1989

Parties BRIGNARD / GAGET

Publication JCP 93 489

Commentaire



3611

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
IMPOSITION D'UN DÉLAI DE NOTIFICATION DES VENTES
LICÉITÉ (NON) CADUCITE (LOI SRU)



Décision CA VERSAILLES 09/10/1989

Parties /
Publication D 90 IR 129

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE PENALE



Décision CASS CIV 3 12/06/1991

Parties /

Publication JCP G 38 IV 317

Commentaire



3881

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
JOUISSANCE PRIVATIVE D'UNE TERRASSE COMMUNE
ÉTANCHÉITÉ A CHARGE DU LOT LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/10/1990
antérieure CA PARIS 23 B 24/11/1988

Parties SDC 15 SQ FOCH / DULAAR

Publication LOY COP DEC 90

ADM AVRIL 91 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

La clause est inhabituelle mais valable. Elle est peut trouver application notamment dans le cas où la terrasse est très exactement au droit du lot inférieur bénéficiaire. C'est alors ce lot, et lui seul qui peut être affecté par une éventuelle défaillance de l'étanchéité.



3888
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DES CHARGES D'ESCALIER LOTS DU RDC
LICÉITÉ (NON) (MARCHES,RAMPES,PEINTURE)



Décision CA PARIS 23 B 05/04/1991

Parties SDC 202 BD ST GERMAIN / CHESNAIS
Publication LOY COP JUIN 91

Commentaire



4073

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
HARMONIE ESTHÉTIQUE (CLAUSE D')
LICÉITÉ (OUI) COUR COMMUNE AVEC JOUISSANCE PRIVATIVE



Décision	CA PARIS 19 A	15/04/1992
antérieure	TGI BOBIGNY 6	12/06/1990

Parties	SDC RESIDENCE LES GALIOTES / DELCAMP
Publication	ADM NOV 92

Commentaire

Selon l'annotateur d'Administrer, la clause restreignant les droits de l'utilisateur de la cour serait en soi réputée non écrite mais il résulterait des modifications apportées un changement de destination portant préjudice aux autres copropriétaires. Or la clause en soi a pour objet la protection de l'harmonie de l'immeuble, digne d'intérêt.



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
LIMITATION DU NOMBRE DE POTS DE FLEURS SUR BALCONS
LICÉITÉ (NON)



Décision TGI NICE 24/04/1978

Parties /

Publication RDI 80 95 D 79 IR 445

Commentaire



4075

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE DROIT D'AFFOUILLEMENT
LICÉITÉ (NON) RÈGLEMENT FUTUR



Décision	CA PARIS 23 B	03/04/1992
antérieure	TGI PARIS 8	10/05/1991

Parties GHARBI / BENHAMOU

Publication ADM NOV 92

Commentaire

Le droit d'affouillement est un droit accessoire aux parties communes dont les modalités d'exercice sont déterminées par le statut.



4076

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE DROIT DE RETRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ (NON) DISPOSITIONS LÉGALES IMPÉRATIVES



Le droit de retrait de la copropriété ne peut être exercé que dans les conditions prévues par la loi, exclusion faite de toute disposition conventionnelle incluse dans le règlement de copropriété.

Décision	CA PARIS 23 B	03/04/1992
antérieure	TGI PARIS 8	10/05/1991

Parties GHARBI / BENHAMOU

Publication ADM NOV 92

Commentaire

La division de la copropriété et le droit de retrait de la copropriété sont régis par le statut. Les modalités d'exercice n'en peuvent être déterminées différemment par une clause du règlement de copropriété.



4128

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE NON ADIMPLETI CONTRACTUS
LICÉITÉ (NON) SANCTION DES RETARDS DE PAIEMENT



Décision	CA VERSAILLES 1 1	16/05/1991
antérieure	TGI PONTOISE 1 A	03/09/1990

Parties	SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / GUEYE
Publication	ADM NOV 91 93 RL 92 162 SOMM

Commentaire

Toute décision, même irrégulière de l'assemblée est validée par l'absence de contestation dans le délai légal. D'un autre côté toute disposition du RC contraire à l'ordre public peut être annulée à tout moment. L'exception non adimpleti n'est pas à notre connaissance contraire à l'ordre public.



4137

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
IMPUTATION AU DÉBITEUR DES FRAIS DE RECOUVREMENT
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 05/12/1991

Parties SDC 5 AV DES PEUPLIERS / BOUVET

Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



4155

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 29/05/1992

Parties SDC 35 RUE JOUFFROY / PESSAH

Publication LOY COP OCT 92

Commentaire

A la suite de l'arrêt de la Cour de Cassation do 06/05/87 (197) la ju-risprudence, et notamment celle de la 23e Chambre semblait admettre lavalidité de cette clause,justifiée par la sauvegarde du standing et del'oirganisation de l'immeuble.



4236

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTÉRÊTS DE RETARD TAUX DIFFÉRENT DU TAUX LÉGAL
LICÉITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 11/06/1992
antérieure CA PARIS 1 A 05/06/1990

Parties SDC 208 FBG ST DENIS / FLORAC
Publication IRC 92 390 NOTE CAPOULADE (*) GP 92 2 PAN 282
ADM MARS 93 NOTE GUILLOT

que l'art D 36 fixant au taux légal en matière civile ... les interets des sommes dues au syndicat par un copropriétaire et toute clause contraire étant réputée non écrite en application de cet art 36 et de l'art L 43 qui permettent seulement d'exclure tout interêt, la Cour d'appel ..a légalement justifié sa décision.

Commentaire

Le règlement stipulait des interets au taux des avances sur titres de la BDF, avec un minimum de 5%, mais sur décision de l'assemblée seulement. La CA avait condamné le débiteur aux interets calculés au taux légal. Le règlement ne peut donc, selon la Cour Suprême, que dispenser des interets. Un taux inférieur n'est pas même admissible.



4237

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTÉRÊTS DE RETARD TAUX BDF + 6% (CLAUSE RC)
LICÉITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 24/02/1987

Parties SDC 30 RUE PASTOURELLE / SCI LA PROVIDENCE
Publication LOY COP MAI 87
JCP 87 N II 204 NOTE VIGNERON RDI 87 479

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTÉRÊTS DE RETARD



Décision CA AIX 26/10/1971

Parties /
Publication ADM JUIN 72

Commentaire



4344

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
HARMONIE ESTHÉTIQUE (CLAUSE D')
LICÉITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

28/10/1992

Parties

SDC RESIDENCE GRANDE ROMAINE / BERTOLUS

Publication

LOY COP JANV 93

Commentaire

C'est l'une des rares clauses ayant échappé aux foudres de la Cour de Cassation. On doit le signaler.



4758

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
EXONÉRATION DE CONTRIBUTION AUX CHARGES
LICÉITÉ (NON) RAVALEMENT LOT GARAGE



Décision CA PARIS 23 07/05/1993

Parties MAITREJEAN / ESCALLE

Publication LOY COP AOUT 93

Commentaire



4926
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INSERTION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE NON CONTESTÉE
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE (OUI)



Une clause susceptible d'être déclarée non écrite si elle figure dans un règlement existant peut être insérée valablement par une décision de l'assemblée non contestée.

Décision CASS CIV 3 17/07/1991
antérieure CA PARIS 23 A 09/10/1989

Parties SDC 62 BD DE CLICHY / BOUCHER
Publication LOY COP OCT 91 GP 91 2 PAN 262
D 92 SOMM 138 NOTE GIVERDON JCP 92 II 83

> qu'en statuant ainsi alors que la stipulation critiquée avait été introduite dans le règlement de copropriété par une décision de l'assemblée générale, la Cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé si Mme B. était encore recevable à contester cette délibération, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

> On peut être partisan tout à la fois de l'effet radical de la notification du procès verbal aux défailants et opposants et de la qualité de certaines clauses disciplinaires dans les règlements de copropriété et s'étonner néanmoins de la relative facilité avec laquelle une clause qui serait réputée non écrite dans un règlement de copropriété peut ainsi être introduite pas une décision d'assemblée non contestée. La logique juridique élémentaire n'est elle pas ainsi bafouée ?

4927

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INSERTION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE NON CONTESTÉE
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 2	09/07/1993
antérieure	TGI PONTOISE	14/01/1991

Parties	SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / SANE
Publication	ADM FEV 94 66

Commentaire

Il s'agissait en l'espèce d'une clause permettant la suppression d'une prestation collective (chauffage) pour un lot dont les charges demeuraient impayées. Cette clause est en générale réputée non écrite.



5170
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
LICÉITÉ (NON)



Décision CA TOULOUSE 04/07/1994

Parties SDC 35 RUE DE METZ / PENOT

Publication RL 95 102 SOMM

Commentaire



5420

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
TRAVAUX COMMUNS IMPOSANT DES TRAVAUX PRIVATIFS
EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 04/11/1994

Parties SDC 60 bis AV DE BRETEUIL / FLECHEUX
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire

La clause du règlement imposant de laisser accès aux ouvriers est valable mais elle est contraire aux dispositions d'ordre public de l'art 9en ce qu'elle impose de souffrir l'exécution des travaux sans indemni-té.



5576
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LA DIVISION DE LOT
LICÉITÉ (OUI) CARACTÈRE RÉSIDENTIEL DE L'IMMEUBLE



La clause d'un règlement de copropriété interdisant la division des lots principaux afin de protéger son caractère résidentiel et bourgeois est licite.

Décision CA PARIS 23 B 18/02/1999

Parties SDC 47 AV BOSQUET / LALY

Publication LOY COP Juil 1999 193

[...] le règlement de copropriété du 30 Octobre 1950 stipule en son article IV :
article 15 Les propriétaires de lots pourront les aliéner (mais en totalité seulement, à moins qu'ils n'obtiennent pour une aliénation partielle, le consentement unanime des propriétaires de tous les autres appartements) Ils pourront également les louer en totalité ou en partie.

Ces aliénations ou locations ne pourront être consenties qu'à des personnes de bonne vie et moeurs.

[...]

Considérant que c'est à tort que les époux Laly prétendent qu'ils n'avaient pas à soumettre à l'assemblée générale - ce qu'ils ont néanmoins fait -, le projet de division de leur lot dès lors, d'une part que par application de l'article L 9 un copropriétaire n'est libre de diviser son lot sans avoir à demander d'autorisation que pour autant que le règlement de copropriété ne comporte pas de limitation à cette faculté, justifiée par la destination de l'immeuble et que cette division ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires, d'autre part que le règlement de copropriété comporte précisément une telle limitation puisqu'il stipule, sauf consentement unanime des autres copropriétaires, l'interdiction d'aliéner autrement qu'en totalité le lot [...] cette interdiction ayant pour but d'éviter une multiplication des occupants dans un immeuble dont les copropriétaires, par le règlement de copropriété, ont entendu faire respecter le caractère résidentiel et bourgeois et enfin qu'il n'est pas prétendu que cette restriction serait contraire à la destination de l'immeuble, les époux Laly faisant valoir que la vocation bourgeoise de ce dernier ne serait pas affectée, les lots annexes n'étant pas accessibles par l'escalier principal desservant les appartements

Commentaire

> Cette décision doit être comparée à celle rendue le 5 novembre 1998 par la même chambre, dans une affaire concernant un immeuble de moindre standing, dont le règlement de copropriété ne comportait aucune clause spécifique. Dans ce cas la Cour avait relevé que l'immeuble n'apparaît pas présenter un caractère particulièrement exceptionnel ou luxueux, mais il existait au surplus, d'autres éléments du dossier fragilisant la position du syndicat.

> En l'espèce la coexistence d'un immeuble résidentiel et bourgeois et d'une clause interdisant tant la division des lots que celle des groupes de lots conduit la Cour à reconnaître la licéité de la clause comme conforme à la destination de l'immeuble. Elle prend soin de préciser qu'en présence d'une telle clause un copropriétaire n'est pas libre de diviser son lot sauf à faire reconnaître judiciaire son caractère illicite comme contraire à la destination.

> L'absence d'une clause d'interdiction de division dans le règlement de copropriété n'ouvre pas aux copropriétaires un droit discrétionnaire comme cela a été proclamé dans le passé, au nom de la défense des droits fondamentaux du copropriétaire. A priori on doit considérer la division de lot comme néfaste comme portant atteinte à l'organisation de l'immeuble dans un but souvent spéculatif. Cette affirmation péremptoire doit être tempérée par l'opportunité de certaines opérations, mais surtout par la prise en compte des différents aspects de ce qu'on appelle division de lot, selon qu'il s'agit vraiment de la division d'un lot de quatre pièces en deux lots de deux pièces, ou de l'éclatement d'un lot ancien groupant fraction principale et fractions accessoires. Dans ce cas la division est de droit, c'est l'aliénation séparée de l'une des fractions qui peut être contestée.



5672

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
OBLIGATION D'ADHÉRER A UN G.I.E (RESTAURATION COLLECTIVE)
LICÉITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 21/07/1999

Parties LA B 2 / CICOBAIL

Publication RDI 1999 4 683

Commentaire



5769
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE (CENTRE COMME RCIAL)
LICÉITÉ (NON) EVOLUTION ÉCONOMIQUE INCIDENCE (OUI)



La validité de la clause de non-concurrence ne peut trouver son fondement que dans la destination de l'immeuble. En l'espèce, celle ci ne justifie apportées aux droits des copropriétaires.

Décision CA PARIS 23 B 09/12/1999

Parties SDC IMMEUBLE RÉPUBLIQUE / SCI Z.A.C. IMMOBILIÈRE
Publication LOY COP avril 2000 103

Commentaire

> La légitimité du souci de maintenir dans le centre commercial d'un ensemble immobilier (au sens général du terme) une variété de commerces pouvant répondre aux besoins de sa population a été reconnue par un arrêt de la Cour de Cassation du 14/12/1976 (Centre commercial Bel Air). Depuis lors, la multiplication des grandes surfaces commerciales a modifié les données du problème mais le caractère appréciable de commerces de proximité demeure, du moins pour les commerces d'alimentation.

> Le principe même de l'anéantissement des clauses incluses dans les règlements de copropriété, affectant la destination des lots est contestable dans la mesure où l'interprétation jurisprudentielle excède sans aucun doute les vœux du législateur. On ne saurait affirmer que celui ci a voulu prohiber la clause de non-concurrence.

> Des facteurs non commerciaux interviennent aussi : on ne peut méconnaître les incidences de l'ouverture de certains commerces de restauration rapide (cas évoqué). Ils peuvent aboutir à la fermeture d'autres commerces voisins sans possibilité de reprise (cas également évoqué).

> D'une longue analyse des éléments socio-économiques du dossier, la Cour exprime son intime conviction quant à la destination de l'immeuble. Elle en vient ensuite à la valeur intrinsèque de la clause, indépendante de l'emploi qui en est fait par les organes de la copropriété, dont elle reconnaît le souci de répondre aux besoins du quartier. Elle constate alors que la destination ne justifie pas les restrictions apportées aux droits des copropriétaires.

> On sait que, pour les centres commerciaux, des difficultés identiques apparaissent dans le secteur locatif des meilleurs quartiers. Est-ce une pirouette que de conclure à l'inadaptation du régime de la copropriété à ce genre



5931
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE LOCATION EN MEUBLÉ DE PARTIES D'APPARTEMENT
LICÉITÉ (OUI)



La clause du règlement interdisant la location en meublé de parties divisées d'appartement est licite
comme interdisant un mode d'occupation qui n'est pas en harmonie avec celui de l'immeuble

Décision CA PARIS 23 B 15/10/1998

Parties SDC 21/23 AVENUE JEAN JAURES / GALDANO

Publication LOY COP mars 1999 81

Commentaire



5933
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
SOLIDARITÉ NU PROPRIÉTAIRE/BÉNÉFICIAIRE DU DROIT D'USAGE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ (NON)



Est illicite la clause du règlement de copropriété instituant une solidarité pour le paiement des charges entre les titulaires de droit sur un lot, notamment en cas de droit d'usage et d'habitation.

Décision CA PARIS 23 B 26/11/1998

Parties SDC 58 RUE SAINT LOUIS EN L'ILE / RICHAUD

Publication LOY COP MAI 1999 134

Commentaire



5937
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
DOUBLEMENT DES CHARGES EN CAS DE CHANGEMENT D'USAGE DU LOT
LICÉITÉ (NON)



Est illicite la clause du règlement imposant le doublement de certaines catégories de charges en cas de changement d'usage de la partie privative

Décision CA PARIS 23 B 25/02/1999

Parties SDC RÉSIDENCE DU PARC / SCI BURTEC

Publication LOY COP septembre 1999 225

Commentaire

- > La clause singulière qui est au centre de ce débat s'insère, à la vérité, dans une clause plus générale d'aggravation des charges. Elle doit être appréciée comme une clause pénale applicable en cas d'usage irrégulier des parties privatives. Elle ne vise pas une modification structurelle de la destination du lot.
- > Au surplus, en l'espèce, il s'agissait de l'utilisation pour profession libérale, qui était autorisée par le règlement de copropriété. Aucune preuve n'était rapportée quant à une augmentation des charges liée à cet usage. C'est donc à juste titre que la SCI Burtec a obtenu la restitution des pénalités imputées.
- > Les rédacteurs de règlements ont le légitime souci de protéger les copropriétaires. Encore ne faut-il pas recourir à des clauses absurdes telles que celles trouvées dans certains baux commerciaux.



5941
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
OBLIGATION D'ADHÉRER A UNE SOCIÉTÉ CIVILE (ÉQUIPEMENTS SPORTIFS)
LICÉITÉ (OUI) RETRAIT SUBORDONNÉ A LA VENTE DU LOT



Est licite la clause du règlement imposant l'adhésion à une société civile chargée de la gestion des équipements sportifs d'un ensemble en copropriété. Le retrait est subordonné à la vente du lot

Décision	CASS CIV 3	08/07/1998	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 B	10/05/1995	

Parties SCP CERCLE DES SPORTS CHÂTEAU DES / PIOCEAU
Publication LOY COP octobre 1998 256

Commentaire

> Cette décision apporte une nouvelle contribution au problème posé par l'obligation d'adhérer à un organisme chargé de la gestion d'équipements et de services communs dans un ensemble important. Il s'agit ici d'une société civile particulière et l'hypothèse a également été évoquée pour une association syndicale, une association (1901, un Groupement d'intérêt économique, etc.

> La Cour de Cassation prend nettement parti pour la licéité de la clause et l'obligation d'adhérer ou, ici, de souscrire une part de la société. Le défaut d'usage des installations est inopérant et la situation est ainsi la même que pour certains équipements communs. Le copropriété qui préfère monter à pied doit contribuer néanmoins aux frais de l'ascenseur.

Note complémentaire mars 2001 : On doit signaler en ce domaine une particularité propre au droit des associations de la loi de 1901. La Cour Européenne des Droits de l'Homme a innové en créant un droit négatif d'association. Au droit d'association est désormais associé celui, aussi primordial, de retrait de l'association. Cette construction juridique lié au mythe de la liberté d'association, trouve un écho malheureux dans le régime des associations de pêcheurs et de joueurs de belote. Il en va de même pour les associations créées pour la gestion des loisirs dans les grands ensembles !



5942
aaaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
INTERDICTION DE MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL
LICÉITÉ (OUI) TRAVAUX CONFORTATIFS ET INDEMNITÉ



Est licite la clause du règlement interdisant la modification du type de revêtement de sol des parties privatives, afin d'assurer l'isolation phonique.

Décision	CA PARIS 1 G (Aud. sol.)	17/06/1998
antérieure	CASS CIV 3	17/12/1996

Parties	RIET / DROUIN
Publication	LOY COP décembre 1998 313

Commentaire



5978
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE
OBLIGATION DE LOUER LE LOT AU SYNDICAT (LOGEMENT DE GARDIEN)
LICÉITÉ (NON) CONNAISSANCE LORS DE L'ACQUISITION INOPERANTE



La clause du règlement de copropriété imposant la location d'un lot au syndicat comme local de gardiennage est illicite et doit être déclarée non écrite nonobstant la connaissance qu'en avait l'acquéreur.

Décision CA VERSAILLES 4 13/03/2000

Parties SDC 10 RUE QUINAULT / SCI HEGEALD

Publication Doss CSAB février 2001 120 note Dunès

Commentaire

- > On a trouvé ce genre de difficulté dans les immeubles rénovés par des marchands de biens qui constituaient les loges en lots privatifs tout en laissant miroiter aux acquéreurs les avantages d'un service de gardiennage.
- > Il est bien certain qu'une clause de ce type constitue une atteinte au libre droit de jouissance qui est l'une des prérogatives fondamentales de tout copropriétaire. En ce sens la décision est incontestable.
- > Il n'en est pas moins vrai que l'acquéreur a certainement tiré avantage de l'existence de la clause en ce qui concerne le prix d'acquisition. La pérennité prévisible de la location, d'une autre manière, lui assurait peut-être un revenu non soumis aux aléas du marché locatif.
- > Même si l'existence de servitudes est considéré comme incompatible avec le régime de la copropriété, il est fréquent que des équipements communs peuvent se trouver dans des parties privatives accessoires, sans possibilité de modification d'implantation. L'affectation, en l'espèce, était imposée par le service commun de l'immeuble. C'est une situation, dans le principe, identique, comportant, il est vrai, une sujétion plus lourde.
- > Un enseignement pratique doit être tiré de cette décision : il est préférable, dans ce cas, pour le syndicat, d'acquérir le lot.



195
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
LICÉITÉ (OUI)



L'importance réduite d'une copropriété justifie la licéité d'une clause du règlement de copropriété interdisant l'aliénation séparée d'un lot qui permettrait une subdivision indéfinie des parties privatives.

Décision	CASS CIV 3	10/03/1981	Rejet
antérieure	CA TOULOUSE	04/12/1978	

Parties	SDC 68 RUE DES DEMOISELLES / CARRIERE		
Publication		AJPI 82 217 NOTE BOUYEURE	
	JCP 82 19765 NOTE GUILLOT	GP 81 2 PAN 267	

qu'il s'agissait d'une copropriété d'importance réduite, que la destination de l'immeuble ne pouvait pas permettre une subdivision indéfinie des parties privatives et que l'absence de lots accessoires [...] entraînerait un encombrement des parties communes, la Cour d'appel a pu relever que l'art 6 du règlement de copropriété était compatible avec l'art L 8 al 2

Commentaire

Il convient effectivement de lutter contre le découpage abusif des immeubles qui doivent conserver autant que faire se peut leur structure d'origine. L'interdiction de subdivision des lots est, le plus généralement, une mesure de sauvegarde édictée dans l'intérêt de la collectivité et conforme, dès lors, avec la destination de l'immeuble.



913

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
DROIT DE PRÉFÉRENCE AUX COPROPRIÉTAIRES (CAVES)
LICÉITÉ (OUI)



La clause accordant, en cas de vente d'un lot accessoire, un droit de préférence aux autres copropriétaires est licite

Décision CASS CIV 3 30/11/1988
antérieure CA RENNES 03/09/1986

Parties SDC 80 RUE D'AUTRAIN / LE POLLES
Publication RL 89 77 ADM AOUT 89 NOTE GUILLOT
RDI 89 3 383

L'art 544 C.C n'exclue pas que le droit de propriété puisse être affecté des restrictions résultant de la Loi du 10/07/65.

Commentaire



1099
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
VENTE DE LOT ACCESSOIRE A UN NON COPROPRIÉTAIRE
INTERDICTION (RC) LICÉITÉ (NON)



La clause interdisant la vente de lots accessoires à des personnes étrangères à l'immeuble est illicite.

Décision CA REIMS CH REUN 03/02/1977
antérieure CASS CIV 3 06/03/1973

Parties SDC 121 RUE DE LA POMPE / MAYER
Publication RL 77 528 JCP 78 18848 NOTE ATIAS
J NOT 78 124 NOTE VIATTE ADM DEC 77

ces restrictions [art L 8] ne concernent que l'usage et la jouissance par chacun des parties tant indivises que privatives mais ne sauraient affecter le droit de disposition, affirmé dans l'art L 9, qui est l'une des composantes du droit de propriété et dont l'exercice ne peut, par essence, porter préjudice ... cette destination

Commentaire

Il est regrettable de porter atteinte aux clauses anciennes des règlements de copropriété. La Cour relève que le syndicat a eu le tort d'accepter précédemment la cession du lot principal, ce qui est exact. Il n'en reste pas moins que toute atteinte à l'homogénéité initiale de l'immeuble préjudicie à la collectivité.



1226

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
CLAUSE DE PRÉEMPTION
LICÉITÉ (NON)



La clause accordant, en cas de vente d'un lot accessoire, un droit de préemption aux autres copropriétaires est illicite

Décision CASS CIV 3 29/05/1979
antérieure CA COLMAR 21/02/1978

Parties KOEHLING / KIRMANN
Publication RL 79 432 GP 79 2 SOMM 406
AJPI 80 155

Commentaire



1941
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
LICÉITÉ (NON)



La clause interdisant la vente séparée de lots accessoires est illicite.

Décision	CASS CIV 3	06/03/1973
antérieure	CA PARIS	02/12/1971
postérieure	CA REIMS	03/02/1977
Parties	SDC 121 RUE DE LA POMPE / MAYER	
Publication	GP 73 2 497 NOTE MORAND	IRC 73 170

La Cour avait validé la clause en se fondant sur l'occupation bourgeoise l'immeuble. La Cour de Cassation relève que la destination de l'immeuble, au sens des textes susvisés, ne concerne que l'usage et la jouissance des lots.

Commentaire

Solution déplorable sur le plan pratique, source de litiges pour l'avenir, et que les textes ne paraissent pas imposer. C'est une furieuse manie que de vouloir invalider des conventions librement acceptées, alors qu'il n'existe aucun impératif de protection sociale, et souvent pour favoriser des opérations mercantiles.



1994
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
LICÉITÉ (NON) CHAMBRE



La clause interdisant la vente séparée de lots accessoires est illicite.

Décision CASS CIV 3 17/07/1972

Parties SDC 24 RUE DE VERDI / D'ESLARY DE TISZAFOLVARD
Publication GP 73 1 73 RL 73 322
AJPI 73 316 RTDC 73 148

qu'en statuant par de tels motifs alors que les époux D.. avaient le droit de disposer librement de leurs lots, qui étaient distincts et indépendants de tout autre lot de l'immeuble, et que la notion de destination de l'immeuble, au sens des textes susvisés, ne concerne que l'usage et la jouissance des lots, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

Décision importante mais regrettable. L'argument fondé sur le texte de l'art L 9 ne semble pas l'imposer. Le bouleversement dirigiste de dispositions conventionnelles non justifié par un abus manifeste aboutit le plus souvent à un dysfonctionnement de l'institution collective.



2628
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
VENTE DE LOT ACCESSOIRE A UN NON COPROPRIÉTAIRE
INTERDICTION (RC) LICÉITÉ (NON)



La clause interdisant la vente de lots accessoires à des personnes étrangères à l'immeuble est illicite.

Décision	CASS CIV 3	06/03/1973
antérieure	CA PARIS	02/12/1971
postérieure	CA REIMS CH REUN	03/02/1977
Parties	SDC 121 RUE DE LA POMPE / MAYER	
Publication	GP 73 2 497 NOTE MORAND	IRC 73 170

Commentaire



2629

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
VENTE DE LOT ACCESSOIRE A UN NON COPROPRIÉTAIRE
INTERDICTION (RC) LICÉITÉ (OUI)



La clause interdisant la vente de lots accessoires à des personnes étrangères à l'immeuble est licite.

Décision	CA PARIS	02/12/1971
antérieure	TGI PARIS	15/06/1970
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	06/03/1973
Parties	SDC 121 RUE DE LA POMPE / MAYER	
Publication	Inédit	

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
VENTE DE LOT ACCESSOIRE A UN NON COPROPRIÉTAIRE
INTERDICTION (RC) LICÉITÉ (OUI)



La clause interdisant la vente de lots accessoires à des personnes étrangères à l'immeuble est licite.

Décision TGI PARIS 15/06/1970

postérieure CA PARIS 02/12/1971

Parties SDC 121 RUE DE LA POMPE / MAYER

Publication Inédit

Commentaire



4198
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
AUTORISATION D'ASSEMBLÉE PRÉALABLE LICÉITÉ (NON)



La clause soumettant la vente séparée d'un lot accessoire à une autorisation préalable de l'assemblée générale est illicite

Décision TGI PARIS 08/11/1975

Parties /

Publication D 76 IR 320

Commentaire



4647
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
LICÉITÉ (NON) CHAMBRE



La clause interdisant la vente séparée de lots accessoires est illicite.

Décision CA REIMS CH REUN 03/02/1977
antérieure CASS CIV 3 06/03/1973

Parties SDC 121 RUE DE LA POMPE / MAYER
Publication RL 77 528 JCP 78 18848 NOTE ATIAS
J NOT 78 124 NOTE VIATTE ADM DEC 77

ces restrictions [art L 8] ne concernent que l'usage et la jouissance par chacun des parties tant indivises que privatives mais ne sauraient affecter le droit de disposition, affirmé dans l'art L 9, qui est l'une des composantes du droit de propriété et dont l'exercice ne peut, par essence, porter préjudice ... cette destination

Commentaire

Il est regrettable de porter atteinte aux clauses anciennes des règlements de copropriété. La Cour relève que le syndicat a eu le tort d'accepter précédemment la cession du lot principal, ce qui est exact. Il n'en reste pas moins que toute atteinte à l'homogénéité initiale de l'immeuble préjudicie à la collectivité.



5686
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
ALTÉRATION DU CARACTÈRE PRIVILÉGIÉ DE L'HABITAT



Est licite la clause interdisant la vente de lots accessoires à des personnes étrangères à l'immeuble afin de sauvegarder le mode d'occupation de celui ci.

Décision	CA PARIS 23 B	22/03/1996	
postérieure	CASS CIV 3	04/06/1998	Rejet
Parties	SDC 12 RUE OSWALDO-CRUZ / SIMON		
Publication	LOY COP 1996 315		

Commentaire



5932
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
LICÉITÉ (OUI)



Est licite la clause du règlement de copropriété interdisant la vente séparée de lots accessoires, à l'exclusion de celle qui serait consentie au profit d'un copropriétaire.

Décision CA PARIS 2 A 19/01/1999

Parties SDC 4 RUE DULONG / DUTEIL

Publication LOY COP mai 1999 128

Commentaire

> Cette interdiction, qui a pour objet d'éviter l'introduction au sein de la copropriété de tiers qui seraient seulement propriétaires de lots accessoires exploités de manière gênante, ne s'applique pas si la vente séparée est consentie à une personne déjà copropriétaire d'un lot principal.



5940
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
INTERDICTION DE VENTE SÉPARÉE DE LOT ACCESSOIRE
LICÉITÉ (OUI) ALTÉRATION DU CARACTÈRE PRIVILÉGIÉ DE L'HABITAT



Est licite la clause interdisant la vente de lots accessoires à des personnes étrangères à l'immeuble afin de sauvegarder le mode d'occupation de celui ci.

Décision	CASS CIV 3	04/06/1998	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	22/03/1996	

Parties SDC 12 RUE OSWALDO-CRUZ / SIMON

Publication LOY COP septembre 1998 227

Commentaire

> M. Vigneron (Loyers et copropriété) constate que les tribunaux sont davantage enclins à admettre la licéité des clauses des règlements de copropriété tendant à restreindre le droit de libre disposition des copropriétaires sur leurs lots. Nous ajouterons que les juridictions prennent conscience de la nécessité de sauvegarder les modalités d'occupation des immeubles. Ce souci devrait s'étendre aux immeubles moins cossus que celui concerné par l'arrêt ci dessus. Leuis copropriétaires, dans des conditions différentes, ont vocation à une sérénité identique.



6162
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE DISPOSER
RESTRICTION A CESSION DES LOTS SECONDAIRES
RESTRICTION NON JUSTIFIÉE PAR LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Le règlement de copropriété ne peut porter atteinte au droit de disposition d'un copropriétaire en interdisant la vente d'un lot accessoire à un non-copropriétaire

Décision CA PARIS 23 A 04/07/2001

Parties SDC 26 RUE JACOB / VILLE DE PARIS

Publication LOY COP février 2002 48

Commentaire



6236
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE LOUER
INTERDICTION DE LOCATION EN MEUBLÉ DE CHAMBRE DE SERVICE
LICÉITÉ (OUI) ALTÉRATION DU CARACTÈRE PRIVILÉGIÉ DE L'HABITAT



Est licite la clause interdisant la location en meublé ou le prêt d'une chambre de bonne afin de sauvegarder le mode d'occupation de celui ci, justifié par son emplacement et son caractère cosu.

Décision CA PARIS 23 B 14/02/2002

Parties SDC 15 BIS RUE DURET / T.

Publication

Commentaire

> C'est encore l'emplacement de l'immeuble et son aspect particulièrement cosu qui justifient la licéité de la clause du règlement de copropriété interdisant la location en meublé, voire le simple prêt d'une chambre de service dont il est précisé qu'elle constitue un "accessoire indispensable" de l'appartement.

6259
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
LICÉITÉ DE LA CLAUSE RESTRICTION AU DROIT DE VOTE
LOT BOUTIQUE CONTRIBUTION AUX FRAIS DE RAVALEMENT (OUI)
PARTICIPATION CONSULTATIVE A L'ASSEMBLEE LICÉITÉ (NON)



Le règlement de copropriété ne peut réduire à un rôle consultatif la participation aux assemblées de copropriétaires appelés à contribuer financièrement à l'exécution des travaux qu'elles décident

Décision CA PARIS 23 B 21/02/2002

Parties SDC 195 RUE DE VAUGIRARD / RECIO

Publication Loy cop juillet 2002 181

Commentaire

> Le règlement de copropriété de cet immeuble prévoit la participation financière des propriétaires de tous les lots aux frais de ravalement mais réduit à un rôle purement consultatif la participation des propriétaires de lots à usage de boutique ! Une telle clause est rare.

> La situation est plus curieuse encore quand on apprend que l'une de ces copropriétaires, à réception d'un commandement de payer sa quote-part des travaux ainsi décidés, s'est bornée à faire opposition en prétendant que ce rôle consultatif l'exonérait de toute contribution financière aux travaux. La Cour se trouve ainsi dans l'obligation de lui expliquer qu'elle aurait du demander l'annulation de la résolution (ajoutons : et celle de la clause en question). De plus, la Cour, en l'état, ne peut annuler un commandement qui se trouve justifié par la carence de la victime.

> On doit tirer de cette décision un enseignement : l'adaptation des règlements de copropriété prévue par l'article 49 nouveau est une tâche ardue.



4923
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MISE EN CONFORMITÉ AVEC LA RÉALITÉ
INJONCTION JUDICIAIRE (OUI)



Décision

CA PARIS 23

28/05/1993

Parties

SDC 2 RUE DES POISSONNIERS / GAD

Publication

ADM FEV 94 65

LOY COP NOV 93

Commentaire



1377

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MISE EN CONFORMITÉ AVEC LE NOUVEAU STATUT
INJONCTION JUDICIAIRE DE MISE EN CONFORMITÉ
POSSIBILITÉ POUR LES CLAUSES D'ORDRE PUBLIC



Décision CASS CIV 3 25/05/1976

Parties SDC RESIDENCE BEAUSOLEIL / PERRET
Publication RL 76 506 GP 76 2 SOMM 212

les juges d'appel ont, sans encourir les griefs du moyen, ... bon droit enjoint aux parties de mettre les dispositions du règlement de copropriété en conformité avec ladite loi [...] et le décret ...

Commentaire



74

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
AUTORISATION D'ÉTALAGE SUR PARTIE COMMUNE
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 29/04/1987

antérieure CA AIX 4 04/07/1985

Parties SDC CENTRE COMM BORDEAUX SUD / COZON

Publication GP 87 1 SOMM 51

L'autorisation donnée à un commerçant d'installer un étalage extérieur au droit de son lot boutique n'entraîne pas appropriation personnelle privative et exclusive. La décision nécessaire n'exige donc pas l'unanimité. Il s'agit d'une modification du règlement concernant la jouissance d'une partie commune.

Commentaire



924

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
CONVENTION ENTRE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES
ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON) ART 1134 APPLICABLE



Décision CA LYON 1 16/11/1979

Parties STE COUPAT / TREVoux

Publication RL 80 267 SOMM AJPI 80 397 SOMM
D 80 IR 278 NOTE GIVERDON

Commentaire

Cette décision est importante pour la qualification juridique du règlement, ainsi reconnu comme convention extérieure à une décision collective au sens propre du terme.



1389

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
DÉFAUT DE PUBLICATION
COPROPRIÉTAIRES AYANT MODIFIÉ * OPPOSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 23/06/1976

Parties SDC RESIDENCE DU PARC / REGNEAULT
Publication RL 76 458 GP 76 2 SOMM 242

que, selon l'art L 13 la publication du règlement de copropriété n'est nécessaire que pour rendre celui ci opposables aux ayants cause ... titre particulier des copropriétaires .* La modification régulièrement adoptée est donc opposable aux copropriétaires en place ... la date de la modification.

Commentaire

Solution raisonnable puisque les copropriétaires en place à la date de la modification en ont eu connaissance soit par leur assistance à l'assemblée, soit par la notification du procès verbal.



1495

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
TRANSFORMATION D'UNE PARTIE PRIVATIVE EN COMMUNE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision TGI BAYONNE 04/11/1974

Parties OFFICE TERRAIN BEDOU / BICHENDARITZ
Publication RL 75 199 SOMM JCP 75 G II 17951
RTDC 75 346 NOTE GIVERDON

Commentaire



2375

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
INTANGIBILITÉ DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ



Décision	CA VERSAILLES 1 1	20/12/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Conf)	27/11/1990
Parties	SDC 4 AV P V COUTURIER / SCI CLAMART VICTOR HUGO	
Publication	ADM AVRIL 90	

...la Cour ne pouvant, sans violer l'art 1134 C Civ porter atteinte au caractere intangible de l'attribution des tantièmes de copropriété afférents ... chaque lot,telle que fixé dans le règlement de copropriété .

Commentaire

La demande de la SCI visait bien entendu la grille de répartition des charges, au travers de celle des tantièmes de copropriété. Pour la répartition des charges,son action était prescrite. Elle tentait donc d'obtenir,audacieusement, la révision du calcul des tantièmes eux mêmes !



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
DÉFAUT DE PUBLICATION
INOPPOSABILITÉ A AYANT CAUSE A TITRE PARTICULIER



Décision CA VERSAILLES 07/12/1989

Parties SDC 79 RUE BOUCAUT / DECOURCHELLE
Publication ADM AOUT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION



Décision CA PARIS 23 B 25/03/1988

Parties /
Publication D 88 IR 139

Commentaire



3131

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
INTANGIBILITÉ DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ
DEMANDE EN RÉVISION DE RÉPARTITION PRESCRITE



Décision CASS CIV 3 27/11/1990
antérieure CA VERSAILLES 1 20/12/1988

Parties SDC 4 AV P V COUTURIER / SCI CLAMART VICTOR HUGO
Publication RL 91 407 ADM MAI 91 NOTE GUILLOT
GP 91 1 PAN 88 D 92 SOMM 134 NOTE BOUYEURE

attendu qu'ayant relevé ... que la contestation de la S.C.I portait seulement sur le quantum des charges réclamées, la Cour d'appel en a exactement déduit qu'une telle demande était soumise aux conditions de délai de l'art L 12 .

Commentaire

La demanderesse contestait effectivement la valeur des tantièmes généraux de charges affectés à l'un de ses lots et fondait sa contestation sur l'art L 43 réputant non écrite toute clause contraire à l'art L 10. La jurisprudence qu'une demande de modification de la quote part est une demande en révision, donc soumise au délai légal.



3136

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
DÉFAUT DE PUBLICATION
INOPPOSABILITÉ AUX ACQUÉREURS



Décision TGI PARIS 8 27/03/1971

Parties SDC 2 RUE LUCIEN GAULARD / COTTRET
Publication GP 71 2 428 NOTE MORAND GP 71 16895

Commentaire

Solution incontestable. Les syndics doivent veiller à faire publier des décisions de cette nature.



3407
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
MISE EN OEUVRE D'UN PRINCIPE ÉNONCÉ PAR LE RC
MODIFICATION (NON) SURFACES DE CHAUFFE



Décision CASS CIV 3 27/02/1991
antérieure CA PARIS 23 A 21/03/1989

Parties SDC 10 RUE FRANCOIS PONSARD / TETREL
Publication IRC 91 228 NOTE CAPOULADE JCP 91 G IV 160
D 92 SOMM 133 NOTE BOUYEURE LOY COP MAI 91

que le règlement de copropriété ayant seulement ,pour le chauffage collectif, fixé les bases de la répartition des charges en fonction de l'importance des surfaces de chauffe ...la Cour d'appel a retenu à bon droit que le simple relevé de ces surfaces, adopté par l'assemblée générale., ne constituait pas une modification de ce règlement de copropriété ...et n'avait donc pas à être publié ..pour être opposable

Commentaire

Solutions regrettables que celles qui consistent d'une part, à ne faire figurer au règlement qu'un simple principe de répartition, d'autre part à ne pas publier la tableau de répartition établi en fonction du principe énoncé.

Contra : voir la note de M. Lafond qui approuve la position de la Cour de Cassation.



3452

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
INTANGIBILITÉ DES TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA PARIS 23 A 07/03/1989

Parties SDC 1 BD DE STALINGRAD / SCI VITRY LARGAÏSSE
Publication LOY COP MAI 91 IRC 91 152 NOTE CAPOULADE
AJPI 91 340 ADM OCT 91 NOTE GUILLOT

a légalement justifié sa décision en retenant que la quote-part des parties communes afférente à chaque lot étant intangible et ne relevant des dispositions de l'art L 5 que dans le silence ou la contradiction des titres, la contestation portant sur l'évaluation comparée de la valeur des lots devait être rejetée .

Commentaire

Maintien d'une position constante et justifiée de la Cour de Cassation La modification des critères subjectifs d'appréciation dans le temps nécessiterait des mises à jour périodiques que l'on ne peut admettre.V. note RDI 91 100 : cette décision pourrait permettre le redressement de situations aberrantes.V. aussi D 92 Somm 134 Note Bouyeure (*)



3644

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION



Décision

CA PARIS

10/03/1982

Parties /

Publication IRC 287

Commentaire



3650

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
RÉSERVE DE MISE EN CONFORMITÉ AVEC LE STATUT
APPROBATION DÉFINITIVE (NON) * APPLICATION (NON)



Décision	CA PARIS 7 B	19/04/1991
antérieure	TGI PAROIS 8 1	23/01/1990

Parties	SDC 166 BD VOLTAIRE / SA MAGASINS GENERAUX
Publication	ADM JUIL 91 SOMM 47

L'assemblée avait adopté certaines modifications du règlement et demandé sa mise en conformité avec le statut. L'ensemble n'avait pas été soumis ... l'assemblée. En l'état c'est l'ancien règlement qui demeure applicable.

Commentaire



3805
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
DÉFAUT DE PUBLICATION
ACTP EN AYANT EU CONNAISSANCE * OPPOSABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 B 23/05/1991

Parties SDC 167 RUE DE VAUGIRARD / GASSMANN
Publication RDI 91 384

Commentaire

On comparera avec Cass. Civ. 16/07/87 Attia mais l'appréciation de la connaissance qu'a pu avoir l'acquéreur du modificatif relève de la seule compétence souveraine des juges du fond. Une insuffisance notariale paraît être à l'origine de cette affaire.



4166
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
RESPECT DES DROITS ACQUIS OBLIGATION
RESTRICTION DES POSSIBILITÉS D'EXPLOITATION DU LOT



Décision CA PARIS 19 A 21/04/1992

Parties SDC 120 RUE DE TOLBIAC / KRYAZOVSKI
Publication LOY COP JUIL 92

Commentaire

Le règlement comportait une clause interdisant les activités gênantes par bruit, odeurs, etc... L'assemblée a prohibé les activités de restauration et de denrées périssables. La solution est incontestable. Le syndicat ne peut lutter contre l'installation d'un restaurant que sur le fondement d'une infraction à la clause d'origine.



4178

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
PUBLICITÉ FONCIÈRE * DÉFAUT DE PUBLICATION
OPPOSABILITÉ AUX COPROPRIÉTAIRES AYANT VOTE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	19/02/1992
antérieure	CA AIX 4 A	19/10/1989

Parties TACCHIA / AIROLA

Publication LOY COP MAI 92

Commentaire

Les copropriétaires ayant participé au vote ne peuvent en effet invoquer un défaut d'information quant à la modification intervenue.



861

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
RESTRICTION A LA JOUISSANCE DES PARTIES COMMUNES
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 11/06/1986

Parties SDC RESIDENCE SITE DU PARC / PY
Publication RL 86 325 SOMM

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
DÉFAUT DE PUBLICATION
INOPPOSABILITÉ A AYANT CAUSE A TITRE PARTICULIER



Décision CASS CIV 3 08/04/1970

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1030

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
DÉFAUT DE PUBLICATION
INOPPOSABILITÉ A AYANT CAUSE A TITRE PARTICULIER



Décision CA PARIS 09/03/1972

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2956

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION
DÉFAUT DE PUBLICATION
ACTP EN AYANT EU CONNAISSANCE * OPPOSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/07/1987

Parties ATTIA / MORBELLI
Publication ADM OCT 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



4179

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION (PAR LA SCI AVANT PARTAGE)
PUBLICITÉ FONCIÈRE * DÉFAUT DE PUBLICATION
OPPOSABILITÉ AUX ASSOCIES AYANT VOTE (OUI)



Décision

CASS CIV 3

19/02/1992

antérieure

CA AIX 4 A

19/10/1989

Parties

TACCHIA / AIROLA

Publication

LOY COP MAI 92

Commentaire



3703
aa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DEMANDE EN NULLITÉ DE LA CLAUSE INSÉRÉE
DÉFAUT DE CONTESTATION INOPÉRANT RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	16/05/1991
antérieure	TGI PONTOISE 1 A	03/09/1990

Parties	SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / GUEYE
Publication	RL 92 162 SOMM ADM NOV 91 93

Commentaire

Toute décision, même irrégulière de l'assemblée est validée par l'absence de contestation dans le délai légal. D'un autre côté toute disposition du RC contraire à l'ordre public peut être annulée à tout moment. L'exception non adimpleti n'est pas à notre connaissance contraire à l'ordre public.



3761
aaa

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE (OUI)



Une clause susceptible d'être déclarée non écrite si elle figure dans un règlement existant peut être insérée valablement par une décision de l'assemblée non contestée.

Décision CASS CIV 3 17/07/1991
antérieure CA PARIS 23 A 09/10/1989

Parties SDC 62 BD DE CLICHY / BOUCHER
Publication LOY COP OCT 91 GP 91 2 PAN 262
D 92 SOMM 138 NOTE GIVERDON JCP 92 II 83

> qu'en statuant ainsi alors que la stipulation critiquée avait été introduite dans le règlement de copropriété par une décision de l'assemblée générale, la Cour d'appel, qui n'a pas recherché, comme il lui était demandé si Mme B. était encore recevable à contester cette délibération, n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

> On peut être partisan tout à la fois de l'effet radical de la notification du procès verbal aux défailants et opposants et de la qualité de certaines clauses disciplinaires dans les règlements de copropriété et s'étonner néanmoins de la relative facilité avec laquelle une clause qui serait réputée non écrite dans un règlement de copropriété peut ainsi être introduite pas une décision d'assemblée non contestée. La logique juridique élémentaire n'est elle pas ainsi bafouée ?



4134

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	16/05/1991
antérieure	TGI PONTOISE 1 A	03/09/1990

Parties	SDC RESIDENCE LE PETIT MERISIER / GUEYE
Publication	RL 92 162 SOMM ADM NOV 91 93

Commentaire

Toute décision, même irrégulière de l'assemblée est validée par l'absence de contestation dans le délai légal. D'un autre côté toute disposition du RC contraire à l'ordre public peut être annulée à tout moment. L'exception non adimpleti n'est pas à notre connaissance contraire à l'ordre public.



4646

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
INSERTION DANS LE RC D'UNE CLAUSE DE PRÉEMPTION
VALIDITÉ (NON) * CONTESTATION DE LA DÉCISION (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/07/1972

Parties SDC 24 RUE DE VERDI / D'ESLARY DE TISZAFOLVARD
Publication RL 72 534 NOTE BERTHAULT GP 73 1 73
AJPI 73 316 JCP 72 17241

* La Cour d'Appel avait validé la décision de l'assemblée, en la justifiant par la nécessité de sauvegarder la tranquillité et donc la destination de l'immeuble. La Cour de Cassation juge que le destination* ne concerne que l'usage et la jouissance des lots.

Commentaire



5287

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION EXÉCUTOIRE ET DÉFINITIVE (OUI)



Décision CA PARIS 23 12/09/1994

Parties SDC 38 PASSAGE DU DESIR / GONDCAILLE
Publication LOY COP JANV 95

Commentaire

La Cour maintient la rigueur de la sanction légale en la matière.



5651

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE PUBLICATION
ACQUÉREUR INFORME PAR AUTRE MOYEN OPPOSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 20/07/1999

Parties ACCETTA / CHAPUIS

Publication RDI 1999 4 682

Commentaire



5709

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE PUBLICATION FONCIÈRE
OPPOSABILITÉ A AYANT CAUSE UNIVERSEL OU A TITRE UNIVERSEL (OUI)



Le défaut de publication d'une modification au règlement de copropriété entraîne son inopposabilité aux ayants cause à titre particulier

Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 1 PLACE D'IENA / HUET
Publication LOY COP avril 2000 96 AJDI 2000 259

[L'assemblée générale du 28 juin 1986 a augmenté les charges d'ascenseur du lot exploité en cabinet médical par le père, décédé depuis lors, de M. Bernard Huet, à l'unanimité des présents. Le procès verbal de l'assemblée n'a pas été notifié à l'intéressé Aucun recours n'a finalement été exercé contre cette décision et M. Bernard Huet a assigné le 25 septembre 1996 pour obtenir le retour à la répartition d'origine]

Considérant qu'une telle décision, même prise irrégulièrement, non seulement a une existence juridique, mais encore est susceptible d'acquiescer un caractère définitif.

Considérant qu'en l'espèce les délais de tout recours contre la décision sont expirés;

Considérant en effet qu'il n'est pas justifié que le procès verbal de la réunion du 26 juin 1986 ait jamais été notifié à M. Bernard Huet ni à son père décédé; qu'ainsi le délai de deux mois imparti par l'article L 42 2 n'a pas couru à leur égard; que s'y est donc trouvé substitué le délai de prescription de dix ans prévu par l'alinéa 1 du même article pour les actions personnelles nées de la loi du 10 juillet 1965; que ce délai de prescription a commencé à courir le jour de la décision faisant grief, d'où est née l'action; qu'il est désormais expiré et l'était déjà à la date de l'assignation délivrée par M. Huet le 25 septembre 1996; que M. Bernard Huet, qui n'a pas exercé de recours contre la décision du 26 juin 1986 ne prétend d'ailleurs pas vouloir le faire

Considérant que M. Huet soutient que le délai de prescription de dix ans ne pouvait s'appliquer faute pour son père et pour lui même d'avoir eu connaissance de la décision

Considérant que c'est précisément parce qu'il ne leur avait pas été donné connaissance de la décision que le délai de prescription de dix ans a pu courir puisque dans le cas contraire c'est le délai de deux mois qui serait appliqué.

Commentaire

> La Cour, constatant le défaut de notification du procès verbal, substitue au délai de contestation de deux mois le délai de prescription décennal.

> Par ailleurs elle rappelle que les modifications apportées au règlement de copropriété sont opposables aux ayants cause universels ou à titre universel nonobstant le défaut de publication. La solution est ancienne et conforme aux principes classiques : une modification du règlement de copropriété régulièrement adoptée mais dont la publicité foncière n'a pas été assurée est inopposable aux ayants cause à titre particulier et notamment à tout acquéreur, à moins qu'il n'ait été informé avant la vente par autre moyen. Elle demeure opposable aux copropriétaires ayant participé à l'assemblée et à leurs ayants cause universels ou à titre universel. .

> Elle n'est pas satisfaisante du point de vue de la pratique. la principale préoccupation est que la modification soit effectivement connue, ou légitimement présumée telle. Dans la plupart des cas, les héritiers du copropriétaire ne la connaissent pas et le respect des grands principes ne compense pas cet inconvénient.

> Le défaut de publication est une faute du syndicat, réserve faite de son recours éventuel contre le syndic. Le régime institutionnel impose l'information effective, et pas seulement théorique, des membres et des tiers intéressés sur l'organisation de la copropriété, la réglementation disciplinaire, et tous les éléments qui participent à la consistance du lot. Une modification du règlement de copropriété est suffisamment importante pour qu'on ne s'en tienne pas au souvenir évanescant d'un scrutin d'assemblée plus ou moins ancien.

> La solution la plus adaptée serait sans doute de subordonner à la publication effective l'entrée en vigueur de la modification ce qui éviterait d'ailleurs les difficultés occasionnées par un éventuel rejet de la formalité.



5714

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION PAR DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE NOTIFICATION
DÉLAI DE CONTESTATION (NON) PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Le défaut de publication d'une modification au règlement de copropriété entraîne son inopposabilité aux ayants cause à titre particulier

Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC 1 PLACE D'IENA / HUET
Publication LOY COP avril 2000 96 AJDI 2000 259

[L'assemblée générale du 28 juin 1986 a augmenté les charges d'ascenseur du lot exploité en cabinet médical par le père, décédé depuis lors, de M. Bernard Huet, à l'unanimité des présents. Le procès verbal de l'assemblée n'a pas été notifié à l'intéressé Aucun recours n'a finalement été exercé contre cette décision et M. Bernard Huet a assigné le 25 septembre 1996 pour obtenir le retour à la répartition d'origine]

Considérant qu'une telle décision, même prise irrégulièrement, non seulement a une existence juridique, mais encore est susceptible d'acquiescer un caractère définitif.

Considérant qu'en l'espèce les délais de tout recours contre la décision sont expirés;

Considérant en effet qu'il n'est pas justifié que le procès verbal de la réunion du 26 juin 1986 ait jamais été notifié à M. Bernard Huet ni à son père décédé; qu'ainsi le délai de deux mois imparti par l'article L 42 2 n'a pas couru à leur égard; que s'y est donc trouvé substitué le délai de prescription de dix ans prévu par l'alinéa 1 du même article pour les actions personnelles nées de la loi du 10 juillet 1965; que ce délai de prescription a commencé à courir le jour de la décision faisant grief, d'où est née l'action; qu'il est désormais expiré et l'était déjà à la date de l'assignation délivrée par M. Huet le 25 septembre 1996; que M. Bernard Huet, qui n'a pas exercé de recours contre la décision du 26 juin 1986 ne prétend d'ailleurs pas vouloir le faire

Considérant que M. Huet soutient que le délai de prescription de dix ans ne pouvait s'appliquer faute pour son père et pour lui même d'avoir eu connaissance de la décision

Considérant que c'est précisément parce qu'il ne leur avait pas été donné connaissance de la décision que le délai de prescription de dix ans a pu courir puisque dans le cas contraire c'est le délai de deux mois qui serait appliqué.

Commentaire

> La Cour, constatant le défaut de notification du procès verbal, substitue au délai de contestation de deux mois le délai de prescription décennal.

> Par ailleurs elle rappelle que les modifications apportées au règlement de copropriété sont opposables aux ayants cause universels ou à titre universel nonobstant le défaut de publication. La solution est ancienne et conforme aux principes classiques : une modification du règlement de copropriété régulièrement adoptée mais dont la publicité foncière n'a pas été assurée est inopposable aux ayants cause à titre particulier et notamment à tout acquéreur, à moins qu'il n'ait été informé avant la vente par autre moyen. Elle demeure opposable aux copropriétaires ayant participé à l'assemblée et à leurs ayants cause universels ou à titre universel. .

> Elle n'est pas satisfaisante du point de vue de la pratique. la principale préoccupation est que la modification soit effectivement connue, ou légitimement présumée telle. Dans la plupart des cas, les héritiers du copropriétaire ne la connaissent pas et le respect des grands principes ne compense pas cet inconvénient.

> Le défaut de publication est une faute du syndicat, réserve faite de son recours éventuel contre le syndic. Le régime institutionnel impose l'information effective, et pas seulement théorique, des membres et des tiers intéressés sur l'organisation de la copropriété, la réglementation disciplinaire, et tous les éléments qui participent à la consistance du lot. Une modification du règlement de copropriété est suffisamment importante pour qu'on ne s'en tienne pas au souvenir évanescant d'un scrutin d'assemblée plus ou moins ancien.

> La solution la plus adaptée serait sans doute de subordonner à la publication effective l'entrée en vigueur de la modification ce qui éviterait d'ailleurs les difficultés occasionnées par un éventuel rejet de la formalité.

4691
aaaa**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ**
NATURE JURIDIQUE
ADHÉSIONS SUCCESSIVES DES ACQUÉREURS
CARACTÈRE UNILATÉRAL (NON)**Décision** CA LYON 1 17/03/1971Parties SDC 288 RUE GARIBALDI / SCI GARIBALDI RACHAIS
Publication AJPI 71 982 NOTE CABANAC

dont le règlement de copropriété était déjà en fait, rédigé et auquel elle n'a fait que souscrire, ce règlement ne présente pas en droit, un caractère unilatéral; qu'en effet, au fur et à mesure des acquisitions en copropriété, il constitue la charte à laquelle les copropriétaires acquéreurs sont tenus de se conformer et à laquelle ils adhèrent ..

Commentaire

Au delà de la stipulation pour autrui, on admet parfois que le règlement de copropriété, charte institutionnelle publiée, peut être invoqué par tout intéressé. La clause prévoyant au profit d'un ayant droit à déterminer la possibilité d'effectuer des aménagements futurs se trouve fréquemment. Elle peut être stipulée au profit d'un lot déterminé.



5710

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OBLIGATION DE REPRODUIRE UNE CLAUSE DANS LES ACTES DE VENTE
REPRODUCTION DANS PROMESSE DE VENTE
OMISSION DANS ACTE AUTHENTIQUE OPPOSABILITÉ A L'ACQUÉREUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 21/07/1999

Parties LA B 2 / CICOBAIL

Publication RDI 1999 4 683

Commentaire



375

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OPPOSABILITÉ AU LOCATAIRE

COPRO



Décision

CASS CIV

01/03/1967

Parties /

Publication

Commentaire



RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OPPOSABILITÉ AU LOCATAIRE



Décision	CA VERSAILLES	19/03/1986
postérieure	CASS CIV 3	09/12/1987
Parties	DOS SANTOS / MATTEI	
Publication	Inédit	

Commentaire



588

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OPPOSABILITÉ AU LOCATAIRE



Décision

CASS CIV 3

04/05/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



863

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OPPOSABILITÉ AU LOCATAIRE
ABSENCE DE MENTION DANS LE BAIL
CONNAISSANCE PAR AILLEURS



Décision	CASS CIV 3	17/07/1986
antérieure	CA MONTPELLIER	06/11/1984

Parties	SDC RESIDENCE LE COLLARO / SORRENTINO
Publication	RL 86 450

Commentaire



879

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OPPOSABILITÉ AU LOCATAIRE
ACTION SYNDICALE CONTRE COPROPRIÉTAIRE ET LOCATAIRE
RECEVABILITÉ



Décision	CA VERSAILLES 1 1	09/04/1986
postérieure	CASS CIV 3	12/01/1988
Parties	SDC RESIDENCE LA CHENAIE / PIZZERIA LE NAPOLEONE	
Publication	RL 87 113 SOMM	

Commentaire



4843

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OPPOSABILITÉ AU LOCATAIRE
PUBLICITÉ FONCIÈRE PUBLICATION EFFECTIVE
RECHERCHE NÉCESSAIRE POUR LE JUGE



Décision

CASS CIV 3 20/10/1993

antérieure

CA PARIS 23 21/06/1991

Parties

SDC 66 CHAMPS ELYSEES / STE PIERRE Z

Publication

LOY COP DEC 93

Commentaire



4952

**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
OPPOSABILITÉ AU LOCATAIRE
DOCUMENT ANNEXE AU RÈGLEMENT NON PUBLIE
LOCATAIRE OPPOSABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	20/10/1993
antérieure	CA PARIS 23	21/06/1991

Parties	SDC 66 CHAMPS ELYSEES / STE PIERRE Z
Publication	LOY COP DEC 93

Commentaire

S'agissant d'une galerie marchande, il s'agissait d'un document annexe interdisant aux commerçants d'installer des équipements à une hauteur supérieure à un mètre.



5713

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
POSSIBILITÉ POUR LES TIERS DE S'EN PRÉVALOIR
ACTION OBLIQUE



Décision CASS CIV 3 13/07/1999

Parties CICOFIMA 3 / STE ELYO MÉDITERRANÉE

Publication RDI 1999 4 679 Note Giverdon

C'est à bon droit que la Cour a relevé que le créancier pouvait poursuivre directement le paiement des sommes dues au titre des charges communes sur chacun des copropriétaires dans les proportions prévues au règlement de copropriété

Commentaire



1566

*

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES
CALCUL ET RÉPARTITION
ORDRE PUBLIC (NON)



Décision TGI BREST 20/02/1973

Parties SDC 33 AV CLEMENCEAU / ROUDAUT
Publication RL 74 278 NOTE VIATTE AJPI 74 207 NOTE BOUYEURE

qu'en effet contrairement ... ce que soutient R.. la répartition des millièmes de copropriété n'est pas une question d'ordre public et qu'au surplus la superficie n'est que l'un des éléments proposés par l'art L 5 ; que par contre l'art L 10 prescrit des règles réputées d'ordre public par l'art L 43 pour la répartition des charges ;

Commentaire



4077

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RÈGLEMENT FUTUR ÉTABLI PAR LE PROPRIÉTAIRE INITIAL
OPPOSABILITÉ AUX ACQUÉREURS
NÉCESSITE DE L'ADJOINDRE AUX ACTES DE VENTE



Décision	CA PARIS 23 B	03/04/1992
antérieure	TGI PARIS 8	10/05/1991

Parties GHARBI / BENHAMOU

Publication ADM NOV 92

Commentaire

Cette décision apporte une garantie importante aux acquéreurs d'appar-tements en cours de construction, voire même en cours de rénovation. La seule reconnaissance dans l'acte de vente, par l'acquéreur, d'avoirpris connaissance du règlement n'est pas considérée comme suffisanteen l'espèce. Quid en outre de la responsabilité du notaire rédacteur ?



1461

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RESPONSABILITÉ DE L'AUTEUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ÉQUIPEMENT COMMUN PLACE DANS UN LOT PRIVATIF
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 4 06/11/1985

Parties /
Publication RL 86 148 SOMM

Commentaire



3455
**

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
SIMPLE ÉNONCE D'UN CRITÈRE DE RÉPARTITION
MISE EN OEUVRE CALCUL DES SURFACES DE CHAUFFE
MODIFICATION (NON) PUBLICATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision	CASS CIV 3	27/02/1991
antérieure	CA PARIS 23 A	21/03/1989

Parties	SDC 10 RUE FRANCOIS PONSARD / TETREL	
Publication	IRC 91 228 NOTE CAPOULADE	JCP 91 G IV 160
	D 92 SOMM 133 NOTE BOUYEURE	LOY COP MAI 91

Commentaire

La solution n'est certainement pas heureuse, sur le plan pratique et il faut recommander la publication effective d'un relevé de surfaces de chauffe effectué pour la mise en application du critère de répartition énoncé dans le règlement, comme de toute modification ultérieure, afin d'éviter tout risque de contestation d'un ACTP.



6365
aaa

COPRO

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
SIMPLE ÉNONCE D'UN CRITÈRE DE RÉPARTITION
MISE EN OEUVRE MODIFICATION DES SURFACES DE CHAUFFE
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES CHAUFFAGE (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

07/05/1998

Parties

CRÉDIT COMMERCIAL DE FRANCE / BOURGEON

Publication

Administrer août 1999 72 note Bouyeure

Commentaire



151

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
UTILISATION D'UNE PARTIE COMMUNE
ÉTALAGE
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 09/07/1986
antérieure CA BORDEAUX 28/03/1985

Parties SDC CENTRE COMM BORDEAUX SUD / COZON
Publication Inédit GP 87 1 SOMM 51

Commentaire



6314
aaaa

COPRO

RÉSIDENCE RETRAITE
SERVICES GÉNÉRAUX CONCESSION A UN PRESTATAIRE DE SERVICES
FACTURATION DIRECTE DES PRESTATIONS AUX BÉNÉFICIAIRES (OUI)
CHARGES DE COPROPRIÉTÉ (NON) MODE DE RÉPARTITION STATUTAIRE (NON)



Les coûts des services généraux d'un résidence retraite ne sont pas des charges de copropriété quand ils sont facturés directement aux bénéficiaires par un concessionnaire

Décision CASS CIV 3 12/03/2003 Rejet
antérieure CA DOUAI 18/05/1998

Parties STE EUREST / DUTOIT

Publication LOY COP juin 2003 142

Attendu que M. X... fait grief à l'arrêt de le condamner solidairement avec Mme Y... à payer à la société Eurest une certaine somme, alors, selon le moyen :

1) qu'en vertu de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, si les copropriétaires sont tenus de participer aux charges en fonction de l'utilité que les services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, l'article 14 de la dite loi précise que la collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile, qu'en vertu de l'article 15 de la dite loi le syndicat a qualité pour agir en justice, que les articles 17 et 18 de la loi prévoient que les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires, leur exécution étant confiée à un syndic ; qu'ainsi, un règlement de copropriété ne peut confier à un prestataire de services le recouvrement direct de charges de copropriété ; qu'ainsi, ayant retenu que le contrat entre la société Eurest et la copropriété était inclus dans le règlement de copropriété, il en résultait nécessairement qu'il s'agissait de charges de copropriété qui ne pouvaient que faire l'objet de comptes entre la copropriété et les copropriétaires ; qu'ainsi, en décidant que le prestataire de services disposait d'une action directe contre les copropriétaires, en dehors du recouvrement des charges par le syndic, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

2) que dès lors que le contrat de services est inclus dans le règlement de copropriété, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité comme il est prévu à l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3) que, selon l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, la participation des copropriétaires aux charges est fonction de l'utilité que les services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, qu'ainsi les factures afférentes à l'entretien des parties privatives ne pouvaient être établies pour des prestations inexistantes dès lors que le lot était inoccupé ;

Mais attendu qu'ayant relevé que le "contrat de services" autorisant la société Eurest à facturer directement aux copropriétaires le coût des prestations fournies et édictant, aux termes d'une clause claire et précise, en cas de décès, les conséquences de la non occupation d'un appartement, avait été approuvé par les assemblées générales des copropriétaires des 25 mars 1986 et 7 mai 1992, qui, n'ayant fait l'objet d'aucun recours, ne pouvaient plus être contestées, la cour d'appel, abstraction faite des motifs erronés mais surabondants, a pu retenir que la circonstance que le contrat était intégré au règlement de copropriété n'avait pas pour effet de rendre ces prestations et facturations assimilables à des charges de copropriété et que le coût des prestations relatives aux services généraux était dû même si l'appartement avait été rendu vacant par le décès de son occupant ; D'où il

Commentaire

> Les questions relatives à l'exploitation des résidences avec services placées sous le régime de la copropriété restent au premier plan de l'actualité.

> La concession des services (restauration, médicalisation, etc.) à un prestataire de services extérieur est admise. En l'espèce, elle avait fait l'objet d'un contrat approuvé par l'assemblée générale, comprenant une clause de facturation directe par le prestataire aux bénéficiaires. Ce contrat avait été inséré dans le règlement de copropriété.

> Se posait à nouveau le problème du paiement de la redevance en cas de vacance du lot, faisant suite au décès du propriétaire. Les héritiers contestaient la répartition faite des coûts des différents services et faisaient valoir que le critère de l'utilité devait être conservé et demeurait opposable à la société prestataire. Ainsi elle ne pouvait facturer des frais d'entretien ménager du lot inoccupé.

> La Cour de cassation juge que ces coûts, dès lors que les prestations, assurées par un tiers et facturées directement, ne constituent plus des charges de copropriété ! Les règles statutaires de répartition ne sont donc plus applicables !

> Solution habile mais contestable. L'exécution par un tiers n'est pas un argument valable puisque les contrats d'exploitation de chauffage ne sont pas soumis à ce régime. Reste la facturation directe. On ne voit pas en quoi ce simple mode de recouvrement pourrait avoir une influence sur la répartition des coûts. Celle prévue par le statut et le règlement de copropriété doit s'imposer au prestataire. Le problème réellement posé est celui de l'adaptation des clauses du règlement de copropriété aux particularités de ces institutions. C'est une autre affaire.

6269
aaa

VARIA

RESPONSABILITÉ DE L'EMPLOYEUR (CONTRACTUELLE)
INTENTION DE NUIRE NÉCESSAIRE (NON)
MISE A LA RETRAITE CONDITIONS DU TAUX PLEIN S.S. REMPLIES (OUI)
SURCOMPLÉMENT (ENTREPRISE) ANCIENNETÉ INSUFFISANTE FAUTE (OUI)



La mise à la retraite régulière au regard du régime général s'avère fautive si elle génère un préjudice lié à l'insuffisance d'ancienneté pour le bénéfice d'un surcomplément d'entreprise ou de branche.

Décision

CASS SOC

04/06/2002

Cassation

Parties

SA ABEILLE VIE / C.

Publication

Commentaire

> Cette décision a une portée générale. Les conditions de régularité d'une mise à la retraite ne se mesurent pas seulement aux exigences du régime général. Si elle provoque la perte d'avantages complémentaires liés à la branche et, à fortiori, à un régime propre à l'entreprise, une faute et un préjudice peuvent être reconnus sans qu'il y ait lieu de rechercher une quelconque intention de nuire.

> Comme d'autres professionnels, les administrateurs de biens doivent tenir compte de cette règle, qu'il s'agisse du personnel des cabinets ou du personnel des immeubles.



6117
aaaa

VARIA

RESPONSABILITÉ DE L'ÉTAT
RUPTURE DE L'ÉGALITÉ DEVANT LES CHARGES PUBLIQUES
INSTALLATION D'ÉMETTEURS-RADIO INCONVÉNIENTS DE VOISINAGE (OUI)
RESPONSABILITÉ SANS FAUTE (OUI) INDEMNISATION (OUI)



La responsabilité sans faute de l'État peut être engagée pour rupture de l'égalité devant les charges publiques pour des troubles résultant d'installations publiques légalement réalisées.

Décision CE 13/06/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> En l'espèce, l'implantation de 15 antennes de radiodiffusion à proximité d'un immeuble s'accompagnait de perturbations électromagnétiques qui provoquaient l'impossibilité presque totale d'utiliser des équipements d'usage courant. La décision prise par le CSA de cette implantation était légale mais il en résultait un préjudice qui pouvait et devait être réparé sur le fondement de la responsabilité sans faute. Elle repose sur l'État dans la mesure où le CSA est dépourvu de la responsabilité morale.

> On notera que l'importance du trouble était liée à la décision de principe prise par le CSA de grouper ces installations, sans doute pour des raisons de sauvegarde l'environnement. De ce fait la décision du CSA n'est pas considérée comme fautive.

> On notera encore que le préjudice a été également déterminée en tenant compte de la nécessité pour la victime d'entreprendre de nombreuses démarches pour faire cesser les nuisances.

> Des difficultés semblables peuvent affecter des immeubles en copropriété et les syndicats doivent connaître les recours pouvant être exercés dans une telle hypothèse. Ils peuvent être exercés dans des cas voisins.



3386

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL SYNDICAL
DÉFAUT DE CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS
PROCÉDURE NON ENGAGÉE PAR LE SYNDIC
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 19/02/1991

Parties SDC ALLEE DES FUSAINS / CHOQUET
Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire

Le syndicat ne doit pas se borner à prendre des décisions mais doit é-lément veiller à leur exécution ponctuelle. C'est en fait la responsabilité du conseil syndical qui est ainsi mise en cause. Mais les membres du conseil n'étaient pas assignés.



2494

**

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL SYNDICAL
RÉVOCATION DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ POSSIBLE EN CAS DE FAUTE PROUVÉE



Décision TGI NICE 15/12/1971

Parties SDC VILLA SERGE / DEROO
Publication GP 72 2 291 NOTE MORAND RL 73 110 SOMM
JCP 72 G II 17130

attendu que les membres du conseil syndical sont responsables individuellement ou collectivement des fautes commises dans l'exécution de leur mission ; que dans ces conditions D.. a un intérêt légitime ... à agir contre le conseil syndical dans la mesure certes où il rapporte- rait la preuve d'une faute de celui ci dans la révocation ...

Commentaire

La responsabilité du conseil syndical est rarement évoquée. Les cas de responsabilité sont pourtant nombreux notamment lorsqu'il s'agit de campagnes abusives menées contre le syndic en place.



5056
**

RESPONSABILITÉ DU CONSEIL SYNDICAL (PRÉSIDENT)
FONDEMENT DÉLICTUEL EXCLUSIF



Décision

CA PARIS 23

18/02/1994

Parties

SDC 21 RUE LEON FROT / TURBIER

Publication

LOY COP JUIL 94

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE

1622



Décision	CASS CIV 3	08/03/1989
antérieure	CA RIOM	01/12/1986

Parties	DIOCLIDES / CIE L'ABRI
Publication	RL 89 221 SOMM

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE

2860



Décision

CA PARIS 8 A

23/01/1984

Parties /

Publication D 84 IR 184

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE

4664
**



Décision

CA PARIS

02/05/1983

Parties /

Publication

ADM MARS 84

Commentaire



5682
aaa

VARIA

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE MAJORITÉ
RESPONSABILITÉ INDIVIDUELLE DU FAIT DU VOTE EXPRIMÉ
SOLUTION AFFIRMATIVE POUR LA RÉVOCATION D'UN GÉRANT DE SARL



L'abus de majorité se traduisant par la révocation du gérant d'une SARL constitue une faute personnelle de chacun des associés ayant participé par son vote à la réalisation de cet abus.

Décision

CASS COMM.

13/03/2001

Cassation

antérieure

CA PARIS 3 C

06/03/1998



Parties MESNY / HOROVITZ

Publication

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que Mme Mesny, associée avec M. Horovitz et Mme Baudet de la société à responsabilité limitée MSR Recrutement, a été révoquée de son mandat de gérante par décision d'une assemblée générale du 7 février 1990 ; qu'invoquant la faute personnelle qu'ils avaient commise en décidant de sa révocation dans le seul dessein de lui nuire, elle a assigné ses deux associés en paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que pour rejeter sa demande, l'arrêt retient que quelle que soit leur gravité, les reproches adressés à M. Horovitz et à Mme Baudet concernant la décision de révocation, s'adressent à des associés qui, usant de leur liberté de vote, ont pris une décision d'associés engageant la société et que ces manquements, fussent-ils à finalité vexatoire et contraires à l'intérêt social, sont impropres à caractériser une faute personnelle des associés susceptible d'engager leur responsabilité à l'égard de Mme Mesny ;

Attendu qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la décision de révocation avait été prise en violation flagrante des règles légales relatives à la tenue et à la convocation des assemblées des associés et alors qu'une décision inspirée par une intention vexatoire et contraire à l'intérêt social, caractérise de la part de ses auteurs une volonté de nuire constitutive d'une faute, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> Cet arrêt a été rendu en matière commerciale. Il reconnaît à une associée gérante de SARL révoquée abusivement la possibilité d'obtenir réparation non de la société elle-même, en liquidation judiciaire, mais de chacun des deux autres associés, à raison du vote qu'ils ont exprimé. Avec prudence certes, il n'est pas vain d'évoquer une telle possibilité dans le domaine de la copropriété.

> En l'espèce la révocation s'accompagnait d'irrégularités dans la tenue de l'assemblée. mais la Cour de Cassation les distingue d'une "décision inspirée par une intention vexatoire et contraire à l'intérêt social", qui caractérise de la part de ses auteurs une volonté de nuire constitutive d'une faute. La motivation est d'autant plus précise que la Cour d'appel n'avait méconnu ni les irrégularités ni les agissements vexatoires. Elle avait estimé que les associés, usant de leur liberté de vote, avaient pris une décision d'associés. Les manquements, fussent-ils à finalité vexatoire et contraires à l'intérêt social, sont impropres à caractériser une faute personnelle des associés, susceptible d'engager leur responsabilité à l'égard de Mme Mesny.

> La position de la Cour de Cassation est dépourvue d'ambiguïté et reconnaît à la charge personnelle des participants au vote une faute au sens de l'article 1382 du Code civil.

> On ne voit pas a priori pourquoi une solution identique ne pourrait être étendue au domaine de la copropriété.



75

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
CRITIQUE SYSTÉMATIQUE DE LA GESTION
INDEMNISATION DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 B 01/04/1987

Parties BEDONI / SAGI MARSEILLE
Publication Inédit

Commentaire



130

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE



Décision

CA PARIS 23

12/01/1987

Parties SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY

Publication Inédit

Commentaire



340

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE



Décision

TGI PARIS

19/12/1980

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



742

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
RETARD OCCASIONNE A L'EXÉCUTION DE TRAVAUX
DOMMAGE ET INTÉRÊTS



Décision

TGI PARIS 8 2

09/11/1983

Parties /

Publication GP 06/07/84

Commentaire



825

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
CRITIQUE SYSTÉMATIQUE DE LA GESTION
SANCTION



Décision TGI PARIS 8 20/01/1988

Parties SDC 39 bis RUE MOLITOR / COULLET
Publication ADM JUIN 89 GP 31/08/88 SOMM

De cette décision on retiendra l'examen particulièrement minutieux des griefs fantaisistes d'un copropriétaire fait par le Tribunal. Les demandeurs ont été condamnés ... verser des indemnités tant au syndicat qu'au syndic, lesquelles paraissent encore bien légères, compte tenu de la particulière mauvaise foi des demandeurs.

Commentaire



1140

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
CRITIQUE SYSTÉMATIQUE DE LA GESTION



Décision

TI MARSEILLE

15/10/1979

Parties LIEUTAUD / FAUREAU

Publication ADM AOÛT 1980

Sur une demande en dommages et intérêts formée par le syndic Lieutaudle défendeur avait formé une demande reconventionnelle faisant état de graves fautes professionnelles. Il est condamné pour les injures et est débouté, après expertise, de sa demande reconventionnelle.

Commentaire



1156

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
CRITIQUE SYSTÉMATIQUE DE LA GESTION



Décision

TGI PARIS

02/11/1982

Parties /

Publication ADM MARS 83

Commentaire



1563

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
CONTESTATION ABUSIVE D'UNE DÉCISION DE TRAVAUX
AUGMENTATION DU COÛT DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision TGI PARIS 8 01/03/1974

Parties SDC 41 RUE DE BOULAINVILLIERS / COUSIN
Publication RL 74 412 NOTE VIATTE GP 74 1 332 NOTE MORAND
AJPI 74 811 NOTE BOUYEURE

qu'il est constant que l'opposition injustifiée des demandeurs est ... l'origine des dépassements des devis primitivement adoptés et qui auraient pu être exécutés dans de meilleures conditions si l'opposition dont s'agit n'en avait pas stoppé la réalisation

Commentaire

Il est parfaitement normal qu'une contestation abusive soit sanctionnée. En l'espèce le préjudice était matérialisé par l'augmentation du coût des travaux consécutive au retard d'exécution (réactualisation du devis). Le retard d'exécution peut parfois entraîner une aggravation de dommages, d'où un préjudice fort important.



2134

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
RÉCLAMATION CONTRE LE FONCTIONNEMENT DU CHAUFFAGE
CRITIQUES ABUSIVES CONTRE L'ARRÊT DU CHAUFFAGE



Décision CA PARIS 23 A 14/10/1985

Parties SDC 14 RUE BREMONTIER / MACLOUF

Publication RL 86 325

Le copropriétaire avait signalé des anomalies dangereuses puis avait engagé une procédure en raison de l'arrêt de l'installation décidé ...la suite d'un examen technique

Commentaire



4252

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DE PROCÉDURE
CRITIQUE SYSTÉMATIQUE DE LA GESTION
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

25/09/1992

Parties

SDC 57 AV GEORGES MANDEL / HUDE

Publication

LOY COP DEC 92

Commentaire

On ne peut qu'encourager les syndics à faire sanctionner des actes de cette nature et les magistrats à leur apporter un concours éclairé.



3335

**RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DU DROIT D'AGIR EN JUSTICE****Décision** CASS CIV 3 30/11/1971

Parties DE BALMANN ES QUAL / DI COSTANZO

Publication AJPI 72 624 NOTE CABANAC

que la Cour d'appel, estimant que lesdits consorts avaient, par une procédure inutile, paralysé le fonctionnement de la copropriété en élevant grâce ... une interprétation abusive du règlement de copropriété et des lois en vigueur des prétentions anormales, [...] a pu décider qu'ils avaient fait dégénérer en abus l'exercice de leur droit d'agir en justice .

Commentaire



6172
aa

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ABUS DU DROIT D'AGIR EN JUSTICE
PERTURBATION DU FONCTIONNEMENT DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ ART 1382 C C (OUI)



L'exercice du droit d'agir en justice ayant pour seul but de perturber le fonctionnement du syndicat constitue une faute à l'égard du syndicat comme à l'égard du syndic

Décision

antérieure

CASS CIV 3	28/11/2001	Rejet
CA VERSAILLES	31/01/2000	

Parties

SDC DOMAINE DU GRAND GLAND / NIJNIKOFF

Publication

LOY COP mars 2002 76

Commentaire



4427

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ANIMAUX DOMESTIQUES
CHATS NOMBRE ABUSIF ODEURS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

01/12/1992

Parties

SDC 1 RUE AUGUSTE MAQUET / CAPELLIER

Publication

RDI 93 124

Commentaire

Faut il rappeler que les clauses anciennes prohibant la présence d'animaux domestiques sont déclarées non écrites. Mais l'abus est bien entendu sanctionné, comme cela est le cas en l'espèce.



1500

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ASSURANCES
INCENDIE ORIGINE DANS UNE PARTIE PRIVATIVE
RENONCIATION A RECOURS CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CASS CIV 23/04/1985

Parties ASSURANCES MUTUELLES DE FRANCE / BARNABET

Publication GP 85 2 PAN 259

L'action subrogatoire de l'assureur a été rejetée, l'assureur ayant renoncé à son recours contre le syndicat et les copropriétaires.

Commentaire

> En vertu de l'article 122-12 Code des assurances l'action subrogatoire de l'assureur ne peut être exercée qu'à l'encontre des tiers. Il s'agit en l'occurrence des personnes n'ayant pas la qualité d'assuré. En matière de copropriété, les polices multirisques assurent aussi bien le syndicat que les copropriétaires, par l'effet de la transparence juridique.



2678

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
TRAVAUX EFFECTUES PAR UN ANCIEN COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR (OUI)



Décision

CASS CIV 3

27/06/1978

Parties

CABINET CHAUBE / MARIN

Publication

GP 78 2 SOMM 350

D 79 IR 125 NOTE GIVERDON

Commentaire



5649

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES SUPPRESSION D'UN CONDUIT DE FUMÉE
RÉTABLISSEMENT EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR
INDEMNISATION D'UN COPROPRIÉTAIRE GÊNÉ



Décision	CASS CIV 3	04/11/1999	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES	31/10/1997	

Parties	SDC 5 RUE PASCAL / KALWAK
Publication	RL mars 2000 147

Commentaire



3247

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
INFRACTION ANTÉRIEURE A L'ACQUISITION DU DEMANDEUR
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/07/1988
antérieure CA BASTIA 20/06/1986

Parties TOUSSAINT D'ORIANO / VESPERINI
Publication IRC 89 160 RL 88 437 SOMM
RDI 88 506

retient que les lieux se trouvaient dans leur état actuel au moment où M. d'O. a acquis son appartement, qu'il n'a exercé son action que sept ans plus tard et qu'il ne justifie pas d'un préjudice personnel qu'en statuant par ces seuls motifs, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale * L'arrêt déclarant M. d'O. irrecevable est cassé.

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
ATTENTAT



Décision CA PARIS 7 03/03/1981

Parties SDC 8 AV DE NEW YORK / SA LES DRAGS
Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
BRUITS DE BRICOLAGE DIURNE ET OCCASIONNEL
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CA AIX 27/09/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1141

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN LOT
TRAVAUX D'INSONORISATION
PAIEMENT INTÉGRAL PAR LE COPROPRIÉTAIRE



Décision

CA AIX 3

16/10/1979

Parties

/

Publication

BULL ARRETS AIX 79-3 211

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
CHANGEMENT DE DESTINATION DU LOT VENDU IRRÉGULIER
CHANGEMENT VISE DANS L'ACTE DE VENTE
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE VENDEUR / ACQUÉREUR



Décision CASS CIV 3 25/01/1977

Parties CAZES CARRERE / HODDE
Publication GP 77 1 SOMM 172

Commentaire



5467

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
CHANGEMENT DE DOMICILE NON NOTIFIÉ
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
PRÉJUDICE (OUI)



Décision CA PARIS 8 06/12/1994

Parties SDC VILLA HOUDARD / MARCIANO
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire



5469

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
COLLABORATION LOYALE A LA GESTION (ABSENCE DE)
PRÉJUDICE MORAL DU SYNDICAT (OUI)



Décision

CA PARIS 8

06/12/1994

Parties

SDC VILLA HOUDARD / MARCIANO

Publication

LOY COP MAI 95

Commentaire

On trouve ici des éléments nouveaux dans le domaine des obligations incombant aux copropriétaires. On ne peut que les apprécier.



1229

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
OBSTRUCTION SYSTÉMATIQUE
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision

CA PARIS 2

25/04/1979

Parties SDC 12 RUE FRANCOIS MILLET / ADDA

Publication Inédit

Commentaire



2346

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
OBSTRUCTION SYSTÉMATIQUE
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision

CA PARIS 8

21/03/1990

Parties SDC 21 RUE DAVAL / ROUX DE MONTES

Publication LOY COP JUIN 90

Commentaire



3096
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE A L'INSU DU SYNDIC
RÉVOCATION NON CONTRADICTOIRE
RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES AYANT CONVOQUE



Décision CA PARIS 12/01/1990

Parties CBT NOIRET / CBT PEGORIER

Publication ADM JANV 91 NOTE GUILLOT

L'assemblée avait été convoquée ... l'insu du syndic en place qui, de cette manière, n'avait pas été mis en mesure de présenter sa défense.

Commentaire

Excellente décision qui sanctionne les agissements subversifs de copropriétaires malintentionnés et d'un confrère peu élégant. On rappellerai ci que la Commission de la Concurrence a sanctionné la clause de délicatesse figurant dans les statuts de la CNAB. Etait ce véritablement opportun ?



6241

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
DEMANDEUR ACQUÉREUR RÉCENT
VENDEUR DEMANDEUR EN PREMIÈRE INSTANCE
POURSUITE DE LA PROCÉDURE PAR L'ACQUÉREUR POSSIBILITÉ (OUI)



L'action en responsabilité engagée par un copropriétaire contre un autre copropriétaire peut être poursuivie par l'acquéreur en cas de vente du lot par le demandeur initial.

Décision CA LIMOGES 21/11/2001

Parties BORIE / MEYRIGNAC

Publication

Commentaire



2356
*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
DIVISION DE LOT
TROUBLE DE VOISINAGE CONSÉCUTIF A LA DIVISION
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 09/03/1990

Parties MARREC / JEFFAUT
Publication Inédit

La cour a retenu les travaux nécessaires ... la division, la multiplication des occupants, etc...

Commentaire



2575

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
DOMMAGE A PARTIE PRIVATIVE VOISINE
SUPPRESSION DE CLOISONS * INFRACTION AU RC (NON)
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER LA FAUTE (ART 1382 C C)



Décision CASS CIV 3 06/05/1975

postérieure TI PARIS 4

Parties CAHOREAU / ROUSSEAU

Publication RL 76 38 GP 75 2 SOMM 188
D 79 IR 156

Commentaire



3126

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXÉCUTION DE SON PROPRE CHEF D'UNE DÉCISION D'AG
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 14 A

31/10/1990

Parties SDC 16 RUE PICCINI / FURNO

Publication LOY COP JANV 91

Commentaire



3203

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION D'UN RESTAURANT AUTORISÉE PAR LE RC
DISPENSE DE RESPECT DE BONNE TENUE (NON)
ATTENTAT CONTRE LE LOCAL * PRÉJUDICE DU DU SYNDICAT (OUI)



Décision CA PARIS 7 03/03/1981

Parties SDC 8 AV DE NEW YORK / SA LES DRAGS

Publication EDI DATA

Commentaire



2591

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN COMMERCE
INEXÉCUTION DE TRAVAUX IMPOSES PAR L'ASSEMBLÉE
DÉPASSEMENT OU NON DES INCONVÉNIENTS NORMAUX



Décision

CASS CIV 3

02/03/1976

Parties

STE RENCONTRE / COSTA DE BEAUREGARD

Publication

RTDC 77 138 NOTE DURRY

D 76 545 NOTE LARROUMET

ADM FEV 77

Commentaire



5300
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT (BRUITS)
CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23

17/05/1995

22/04/1992

Parties

Publication

SDC 3 CITE DE L'ALMA / STE LA BOURGOGNE

LOY COP AOUT 95

Commentaire



3051

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT PIZZERIA
FONCTIONNEMENT NORMAL D'UN APPAREIL RÉGLEMENTAIRE
NÉCESSITE DE RECHERCHER L'ANORMALITÉ DU TROUBLE



Décision CASS CIV 3 24/10/1990

Parties SDC 3 PLACE DE CATALOGNE / GUARINOS
Publication IRC 92 8 GP 91 1 PAN 40

qu'en statuant ainsi, sans rechercher si lesdites émanations n'excé - daient pas les inconvénients normaux du voisinage, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire

La Cour d'Appel s'était bornée à constater que l'utilisation d'un appareil de combustion au bois n'était pas interdite et que les émanations n'étaient que la conséquence de cette utilisation. On trouve ici un exemple de vérification a posteriori des troubles consécutifs à une installation gênante.



4667

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT PIZZERIA



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA VERSAILLES

26/05/1993

18/10/1990

Parties

SDC 88 AV VICTOR HUGO / TOUPANCE

Publication

RL 93 357 SOMM

LOY COP OCT 93

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN SEX SHOP



Décision

TGI PARIS

08/04/1976

Parties /

Publication D 76 IR 314

Commentaire



3348

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UNE CORDONNERIE



Décision

TGI PARIS

23/03/1977

Parties /

Publication D 78 IR 128

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UNE DISCOTHÈQUE



Décision

TGI PARIS

26/02/1976

Parties /

Publication D 76 IR 314

Commentaire



4222

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOSION ORIGINE DANS PARTIE PRIVATIVE LOUÉE
AUTRES COPROPRIÉTAIRES * QUALITÉ DE TIERS
RESPONSABILITÉ ART 1384 (NON)



Décision CA PARIS 23 A 27/11/1991
antérieure TGI 8 1 07/12/1987

Parties SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / DAYEN
Publication RDI 92 244
ADM MARS 92 53

Commentaire

Tout en retenant une notion de voisinage spécial en cas de copropriété la Cour de Paris estime que les copropriétaires sont des tiers en cas d'incendie. Rappelons que la notion de servitude est écartée en matière de copropriété, les lots n'étant pas des fonds voisins au sens du Code Civil.



4661

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
EXPLOSION ORIGINE DANS PARTIE PRIVATIVE LOUÉE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
CLAUSE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ APPLICATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 27/11/1991

antérieure TGI 8 1 07/12/1987

Parties SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / DAYEN

Publication ADM MARS 92 53 RDI 92 244

Commentaire



1999

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
FONDEMENT QUASI DÉLICTUEL (ART 1382 C CIV)
TROUBLE DE VOISINAGE (OUI)
CLAUSE PARTICULIÈRE DU RC INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 20/02/1973

antérieure CA CAEN 08/07/1971

Parties MOUROCQ / STE IND LIAISON ELECTRIQUE

Publication RL 73 398 NOTE VIATTE GP 73 1 471 NOTE MORAND

que d'après le règlement de copropriété .. l'acquéreur du lot 3 s'engageait à souffrir l'existence de l'exploitation d'un fonds de commerce de boulangerie ... Mais attendu que le règlement de copropriété ne pouvait exonérer M. de sa responsabilité pour trouble anormal de voisinage

Commentaire

On ne sait comment concilier cette décision avec le principe du non cumul des responsabilités contractuelle et quasi délictuelle. Apparemment l'exploitation contractuellement prévue du fonds n'était pas critiquée mais seulement l'absence de précautions pour éviter le gêne, faute indépendante des relations contractuelles ???



4223

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
INCENDIE ORIGINE DANS UNE PARTIE PRIVATIVE
AUTRES COPROPRIÉTAIRES QUALITÉ DE TIERS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 A

27/11/1991

Parties

SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / DAYEN

Publication

RDI 92 244

Commentaire

Tout en retenant une notion de voisinage spécial en cas de copropriété la Cour de Paris estime que les copropriétaires sont des tiers en cas d'incendie. Rappelons que la notion de servitude est écartée en matière de copropriété, les lots n'étant pas des fonds voisins au sens du Code Civil.



374

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
EXPLOITATION GÊNANTE D'UNE LOCATION MEUBLÉE
ABUS DES LOCATAIRES RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS 26/10/1976

Parties SDC / DARGENT

Publication Inédit

que la Cour d'Appel n'a pas interdit toute exploitation en meublé mais a seulement dit que les époux D. devront faire cesser l'exploitation du meublé c'est ... dire l'exploitation des locaux telle qu'elle était pratiquée en infraction aux stipulations du cahier des charges qu'ainsi le moyen ne saurait être accueilli.

Commentaire

Interprétation bien audacieuse de la formule de la Cour d'Appel mais il s'agissait manifestement d'un marchand de sommeil, qui a bénéficié au surplus d'une amende civile de 1.000 francs.



1221

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MOBILIER DE JARDIN
TOLÉRANCE ANTÉRIEURE * CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CA VERSAILLES 1 1 26/03/1979

Parties CUISSARD / SALVIA

Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
MODIFICATION D'UNE CLÔTURE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/04/1989

Parties DICHTEL / DOTTER
Publication RL 89 416 SOMM

Commentaire



3701
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CLAUSE PENALE (50 F PRÉVUE PAR RC)
APPLICATION STRICTE INDEMNITÉ. SUPÉRIEURE (NON)



Décision CASS CIV 3 30/10/1973

Parties SDC RESIDENCE CENTRAL PARC / STE SUPERMARCHES ECOPRIX
Publication GP 73 2 266 SOMM

L'allocation de dommages et interets supérieurs pour tenir compte dela répétition des infractions constitue une violation de l'art CC 1152

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
INSTALLATION D'UN CLIMATISEUR
ABSENCE DE DÉPASSEMENT DES NORMES DE BRUIT
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CA AIX 17/10/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



3276

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION COMMERCIALE IMPLIQUANT DES TRAVAUX
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
VENTILATION D'UN RESTAURANT



Décision	CASS CIV 3	09/01/1991
antérieure	CA PARIS 16 A	11/07/1989

Parties AMAR / STE LE PACHA

Publication LOY COP MARS 91

Le propriétaire consentant un bail ne peut ignorer la nécessité de ventiler la cuisine d'un restaurant et, par voie de conséquence celle d'établir un conduit extérieur impliquant l'autorisation de l'assemblée

Commentaire

Décision salubre ! Les propriétaires bailleurs de locaux commerciaux doivent prendre conscience de leurs obligations tant envers les locataires qu'envers les autres copropriétaires. On comparera avec les solutions retenues en cas de * bail consenti pour une activité interdite *



763

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
RESPONSABILITÉ VIS A VIS DU LOCATAIRE



Décision	CASS CIV 3	21/12/1987
antérieure	CA PARIS 6	14/05/1986

Parties	CAISSE AUTONOME DE RETRAITE / SCG
Publication	Inédit

Commentaire



864

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
CONNAISSANCE DU RÈGLEMENT PAR LE LOCATAIRE
INDEMNISATION PAR LE BAILLEUR (NON)



Décision	CASS CIV 3	17/07/1986
antérieure	CA MONTPELLIER	06/11/1984

Parties	SDC RESIDENCE LE COLLARO / SORRENTINO
Publication	RL 86 450

Commentaire



1605

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
INTERDICTION CONNUE PAR BAILLEUR ET PRENEUR
ABSENCE D'INDEMNITÉ MAINTIEN DU BAIL



Décision CA VERSAILLES 1 30/11/1988

Parties SDC / BELKACEM

Publication GP 15/09/89 SOMM

RL 90 34 SOMM

Le commerce de restauration rapide a fait l'objet d'une décision judiciaire de fermeture. La Cour rejette toute demande d'indemnité réciproque entre bailleur et preneur et maintient la validité du bail, nonobstant la fermeture.

Commentaire



2488

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
ACTION SYNDICALE EN RÉSILIATION DE BAIL
RECEVABILITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 03/11/1971

Parties SDC 22 RUE DE LA FAISANDERIE / GNASSIA

Publication GP 72 1 441 NOTE MORAND

que si le règlement de copropriété;qui constitue la charte de l'immeuble,est opposable au locataire,et que si le SCP peut,en conséquence, agir ... son encontre pour lui en imposer le respect,il ne saurait cependant donner ... son action la forme d'une demande en résiliation d'un bail auquel il n' est pas partie .

Commentaire

La demande en résiliation de bail parait pouvoir être obtenue par la voie de l'action oblique,en cas d'inaction du copropriétaire bailleur responsable d'une location irrégulière.



2962

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
RESPONSABILITÉ VIS A VIS DU LOCATAIRE (OUI)
RESPONSABILITÉ VIS A VIS DU SYNDICAT (OUI)



Décision CASS CIV 3 28/01/1987

Parties SCI 104 AV VICTOR HUGO / STE NEBULISE
Publication ADM AOUT 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



4084

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
NULLITÉ DU BAIL



Décision

CASS CIV 3

17/06/1992

Parties

SCI HOCHÉ IMMO / BARBET

Publication

RL 92 324

Commentaire



4163

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LOCATION POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
CESSATION D'ACTIVITÉ SOUS ASTREINTE



Décision

CA PARIS 23 A

15/04/1992

Parties

SDC 89 QUAI D'ORSAY / GOLDENBERG

Publication

LOY COP JUIL 92

Commentaire

Il appartient au copropriétaire bailleur de se conformer, lors de l'établissement d'un bail, aux dispositions du règlement de copropriété relatives à la destination du lot. La nullité du bail et la cessation de l'activité répréhensible constituent les seules sanctions adéquates.



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 18/10/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 09/05/1990

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



5662

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL
NORMES D'ISOLATION ACOUSTIQUE RESPECTÉES
INCONVÉNIENTS NORMAUX DU VOISINAGE (NON)



Décision CASS CIV 3 21/07/1999

Parties PUSTOCH / PAVARD

Publication RDI 1999 4 676 note Capoulade

Commentaire

> Cet arrêt présente une certaine importance pratique dans la mesure où de nombreux occupants d'appartements estiment indispensable la suppression des moquettes pour lutter contre les risques d'allergies provoquées par les acariens.



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL



Décision CA PARIS 2 B 08/04/1999

Parties SERVAN / TOGNOLA
Publication DPGI Bull 293 2000

Commentaire



6332

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL

COPRO



Décision	CASS CIV 3	15/01/2003	Rejet
antérieure	CA DOUAI	21/05/2002	

Parties /

Publication

Justifie légalement sa décision une cour d'appel qui retient qu'en remplaçant les revêtements de sol de son appartement, un copropriétaire manquait à son obligation née du règlement de copropriété de veiller à la tranquillité de l'immeuble et de ne produire aucun bruit de nature à gêner les voisins, dès lors que l'isolation phonique des nouveaux revêtements de sol, même si elle était conforme aux valeurs réglementaires, était de moindre qualité que celle d'origine.

Commentaire



1199

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL CLAUSE RC
REPLACEMENT PAR UN PARQUET FAUTE
OBLIGATION DE RÉTABLIR LES LIEUX



Décision

CA PARIS 7

02/05/1983

Parties BECKER / FAGET OBADIA

Publication GP 83 2 457 NOTE MORAND

ADM MARS 84

Considérant que les appelants font valoir ... juste titre qu'ils ont droit ... l'isolation phonique, telle qu'elle a été contractuellement promise dans le devis descriptif, étant au surplus précisé que le règlement de copropriété prévoit expressément que chaque copropriétaire doit veiller ... ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit ... aucun moment ...

Commentaire



4555

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL CLAUSE RC
REMPLACEMENT PAR AUTRE REVÊTEMENT FAUTE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA VERSAILLES 3

27/11/1992

TGI PONTOISE

21/09/1990

Parties

LAROCHE / DEBIEN

Publication

ADM JUIN 93 SOMM 42

Commentaire



6282
aa

COPRO

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION DU REVÊTEMENT DE SOL CLAUSE RC
REPLACEMENT PAR UN PARQUET FAUTE
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR



Un copropriétaire commet une faute en procédant au remplacement d'un revêtement de sol prohibé par une clause du règlement de copropriété

Décision	CA PARIS 23 A	04/06/2003
antérieure	T COMM PARIS	10/07/2002

Parties	H / D
Publication	Jurisdata 215247

Commentaire



2664

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
OBTURATION D'UN CONDUIT DE FUMÉE COMMUN
ACTION INDIVIDUELLE
RECEVABILITÉ (OUI) * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 30/03/1978

Parties POLIZZI / GOLEA

Publication RL 78 270 SOMM

JCP 80 19273 NOTE ATIAS

GP 78 2 SOMM 272

J NOT 78 98

Commentaire



3596

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
OCCUPATION DU LOT PAR DES SQUATTERS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 08/01/1991

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



344

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC



Décision

TI PARIS 7

14/12/1980

Parties STE SOGECOP / KRAFT

Publication Inédit

Commentaire



418

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
LETTRES INJURIEUSES ET TRACTS
RESPONSABILITÉ ART 1382 C C (OUI)



Décision TI ECOUEN 27/06/1980

Parties R.M / L.P

Publication Inédit

que les droits ... l'honneur et ... la réputation constituent des droits de la personnalité dont l'atteinte fautive engage la responsabilité civile de son auteur sur le fondement de l'art 1382 C C; [...] que de tels propos apparaissent injurieux ... l'égard de M. et procèdent d'une intention de nuire ... son honneur et ... sa considération professionnelle.

Commentaire

Les syndics ne doivent pas hésiter à faire sanctionner judiciairement les débordements de certains copropriétaires. C'est là rendre service à soi-même, à l'immeuble géré, à la profession et à l'institution de la copropriété qui souffre gravement de tels agissements.



1136

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision

TI MARSEILLE

10/10/1979

Parties LIEUTAUD / FAUREAU

Publication ADM AOUT 80

ADM 79 N° 105

Accusation d'avoir vendu comme parking des toitures de garages de l'immeuble

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
AFFICHAGE DE LA DÉCISION



Décision CA RENNES 31/01/1979

Parties /
Publication ADM JUIL 79 33

Commentaire



1347

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
DOMMAGES ET INTÉRÊTS
AFFICHAGE DE LA DÉCISION DANS L'IMMEUBLE



Décision TI PARIS 15 04/07/1985

Parties STE SOGECOP / DE BONA

Publication INEDIT

Le copropriétaire avait adressé aux autres copropriétaires des circu-laires faisant état de manoeuvres du syndic pour obtenir l'exécutionde travaux de ravalement.

Commentaire



1348

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
ATTEINTE A SES INTÉRÊTS MORAUX ET MATÉRIELS
DOMMAGES ET INTÉRÊTS AFFICHAGE DE LA DÉCISION



Décision TI PARIS 15 03/06/1987

Parties STE SOGECOP / DELEUZE

Publication INEDIT

Le copropriétaire avait formulé par circulaire des griefs non fondés ...l'égard du syndic.

Commentaire



1991
*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision TI PARIS 14 10/06/1986

Parties STE SOGECOP / JARRY
Publication SCEI

Menaces de transmettre un dossier au Parquet et aux organismes professionnels ce qui implique l'existence de fautes pénales dont le défendeur n'a pu apporter la preuve ni même définir la nature exacte.

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC



Décision

TI LYON

17/12/1984

Parties DEBU / STE M...

Publication Inédit

Commentaire



2072

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC



Décision

TI VERSAILLES

18/09/1986

Parties T... / CT M..

Publication Inédit

Accusation de s'accommoder, sinon de favoriser des votes acquis frauduleusement ou de manoeuvrer pour faire approuver des travaux importants

Commentaire



2073

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
DOMMAGES ET INTÉRÊTS + AFFICHAGE



Décision

CA RENNES

30/09/1979

Parties M... / DE BELIZAL
Publication ADM JUIL 79 NOTE GUILLOT

Accusation de détournement de fonds

Commentaire

L'affichage dans les parties communes de la décision constitue un excellent mode de réparation du préjudice subi, en favorisant l'information des occupants de l'immeuble.



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC



Décision TGI VERSAILLES 3 15/01/1986

Parties Ct L.. / M...

Publication Inédit

Accusation d'irrégularités. La présentation des comptes résulte d'un "flou artistique voulu constituant un cocktail de chiffres sorti d'un chapeau."

Commentaire



2767
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
LETTRE CIRCULAIRE IMPUTATIONS INEXACTES
DIFFAMATION (OUI) RESPONSABILITÉ PENALE



Décision TGI PARIS (Corr) 26/11/1975

Parties MINISTERE PUBLIC / V...

Publication ADM JUIN 76 NOTE GUILLOT

La circulaire avait été déposée dans toutes les boites ... lettres de l'immeuble y compris celles des locataires. Le tribunal en tire la conséquence de la publicité de la lettre.

Commentaire



3111

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE
ÉCRIT D'ORDRE INTÉRIEUR * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 14 B	16/11/1990
antérieure	TGI PARIS 8 1	01/03/1989

Parties	BOURRAT / CHAMBRES
Publication	ADM JANV 91 73

Commentaire



4643

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
LETTRES NON DIFFUSÉES * CARACTÈRE PRIVE
INCONVÉNIENT ATTACHE AUX FONCTIONS



Décision CA VERSAILLES 1 1 24/09/1992

Parties PHELOUX / ROUGIER

Publication ADM JUIL 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

On comparera avec la solution de CA Paris 06/03/92 condamnant un syndic pour des propos justifiés, semble-t-il, mais tenus publiquement. La Cour de Versailles perçoit mal, de toute évidence, l'incidence réelle de tels comportements.



4644

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC
PLAINTÉ A LA CAISSE DE GARANTIE DU SYNDIC
INCONVÉNIENT ATTACHE AUX FONCTIONS



Décision CA VERSAILLES 1 1 24/09/1992

Parties PHELOUX / ROUGIER

Publication ADM JUIL 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

La solution, déjà critiquable en ce qui concerne des lettres privées et non diffusées, devient intolérable lorsque les critiques sont diffusées auprès d'une caisse de garantie. Il en résulte pour le syndic un risque certain.



3495

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD DU SYNDIC (ADM. JUD.)
ACCUSATION DE COMPTABILITÉ FANTASISTE
DOMMAGES ET INTÉRÊTS (20.000 F)



Décision	CA PARIS 23 B	23/11/1990
antérieure	TGI PARIS 8 2	25/05/1988
Parties	SDC 12 RUE GAL GUILHEM / DELEPORTE	
Publication	ADM MARS 91 63	

Commentaire

On notera l'importance de la condamnation. Nous voulons croire que l'accusation est aussi grave lorsqu'elle concerne un syndic professionnel. La sévérité des condamnations de ce genre permettrait de ramener à l'raison certains copropriétaires.



3355

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROSTITUTION



Décision

TGI PARIS

31/10/1975

Parties /

Publication D 76 IR 316

Commentaire



3356

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
PROSTITUTION



Décision

TGI PARIS

05/02/1976

Parties /

Publication D 76 IR 316

Commentaire



3107

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
REFUS D'APPROBATION DES COMPTES
COMPTE APPROUVES PAR L'ASSEMBLÉE
ACTION DU SYNDIC CONTRE LES OPPOSANTS NON FONDÉE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	11/10/1990
antérieure	TGI PONTOISE	19/02/1988
Parties	CIE IMM REGION SARCELLES / GHIDALIA	
Publication	ADM JANV 91 73	

Commentaire



6057

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DES PARENTS DU FAIT D'UN ENFANT
NÉCESSITÉ D'UNE FAUTE DE L'ENFANT (NON)

VARIA

ACTE DU MINEUR CAUSE DIRECTE DU DOMMAGE SUFFISANCE (OUI)



La responsabilité de plein droit des parents du fait de leur enfant habitant avec eux est engagée par tout acte de l'enfant qui soit la cause directe du dommage, sans nécessité de faute (art 1384 al. 4 C. civ.)

Décision

CASS CIV 2

10/05/2001

Cassation

antérieure

CA ORLÉANS

26/10/1998



Parties

LEVERT / DIJOUX

Publication

Vu l'article 1384, alinéas 4 et 7 du Code civil

Attendu que la responsabilité de plein droit encourue par les père et mère du fait des dommages causés par leur enfant mineur habitant avec eux n'est pas subordonnée à l'existence d'une faute de l'enfant;

Attendu que pour rejeter la demande formée par M. Arnaud Levert et ses parents contre les père et mère de M. Laurent Dijoux, l'arrêt retient, par motifs propres et adoptés, que l'examen de la responsabilité de l'enfant, Laurent Dijoux, est un préalable à la détermination de la responsabilité de ses parents, qu'il n'est reproché à Laurent Dijoux que d'avoir par maladresse blessé son camarade, Arnaud Levert, en lui portant involontairement un coup au visage, à l'occasion d'un plaquage au cours d'une partie de rugby organisée entre élèves pendant la récréation ayant suivi le repas de midi, qu'il n'est pas soutenu, donc encore moins établi, que Laurent Dijoux n'ait pas observé loyalement les règles de ce jeu, qu'Arnaud Levert, en ayant participé à ce jeu avec ses camarades avait nécessairement accepté de se soumettre à ces règles du jeu et aux risques que présentait celui-ci, peu important qu'il ne se fût agi que d'une partie de rugby amicale entre collégiens, plutôt que d'une compétition organisée par la fédération ad-hoc ; que, dès lors, le malencontreux plaquage, à l'occasion duquel fut blessé Arnaud Levert, ne saurait engager la responsabilité de Laurent Dijoux ; qu'il n'y a donc pas lieu d'examiner celle de ses parents ;

En quoi la cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> Les dommages pouvant être causés par un mineur dans le cadre d'un immeuble sont potentiellement variés et nombreux. Il est donc indispensable de connaître l'évolution sensible de la jurisprudence relative à l'article 1384 en ses alinéas 4 et 7. Depuis un arrêt de l'Assemblée plénière de la Cour de cassation du 9 mai 1984, la responsabilité des père et mère n'est plus subordonnée à une faute, "acte objectivement illicite", de l'enfant. Il suffit que celui ci ait commis un acte reconnu comme la cause directe du dommage.

> En l'espèce, des enfants avaient organisé un partie de rugby pendant une récréation. A l'occasion d'un plaquage, le jeune D. avait blessé un camarade sans commettre d'acte irrégulier au regard des règles du jeu. La Cour d'appel avait retenu que la pratique de ce jeu n'était pas interdite, qu'aucune irrégularité n'avait été commise et, au surplus, que la victime avait accepté les règles de ce jeu et ses risques. Ce faisant elle avait recherché une éventuelle responsabilité de l'enfant, condition, à ses yeux, de celle des parents. Son arrêt est cassé, la constatation d'un lien de causalité entre l'acte et le préjudice suffisant à l'application de l'article 1384 alinéa 4.

> Il est évident que la généralisation des assurances "père de famille" n'est sans lien avec cette évolution jurisprudentielle. Les syndicats doivent la connaître. Ils peuvent être confrontés à une dégradation commise par un enfant, mais aussi à un accident survenu, notamment, sur une aire de jeu ou dans une partie commune. Le cas échéant, il convient également de vérifier la conformité à cet égard de la police d'assurances du syndicat. a



6012
aaaa

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR A L'ÉGARD DU LOCATAIRE
OBLIGATION PRÉCONTRACTUELLE DE RENSEIGNEMENT
RÉTICENCE DOLOSIVE INADAPTATION DES LOCAUX LOUÉS A L'ACTIVITÉ EXERCÉE



La réticence dolosive d'un contractant rend excusable l'erreur provoquée de l'autre, sans que la qualité de professionnel de celui ci puisse écarter la responsabilité de l'auteur du dol.

Décision	CASS CIV 3	21/02/2001	Cassation
antérieure	CA AIX 1 B	20/05/1998	

Parties PLESSIS / ERRERA

Publication

[La litige porte sur la vente aux époux Plessis d'un fonds de commerce à usage d'hôtel. Il est apparu après réalisation de l'opération que le fonds était exploité irrégulièrement et que les locaux n'étaient pas conformes aux normes de sécurité exigées pour ce type d'exploitation, inconvénients majeurs qui étaient à la connaissance des vendeurs.]

Vu l'article 1116 du Code civil

Attendu que pour débouter M. Plessis [preneur] de sa demande en annulation pour dol, l'arrêt retient que les conditions d'une telle annulation ne sont pas réunies quant aux griefs énoncés par M. Plessis en raison du caractère inexcusable de l'erreur dont il soutient avoir été victime, l'ignorance de l'exploitation sans autorisation d'ouverture et non-conformité aux règles de sécurité n'étant pas admissible de sa part alors qu'il avait une obligation particulière de se renseigner compte tenu du caractère professionnel de l'opération et que des vérifications élémentaires auprès des cédants lui auraient révélé l'exacte situation administrative de l'établissement;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs qui ne permettent pas d'exclure une réticence dolosive et alors qu'une telle réticence dolosive, à la supposer établie, rend toujours excusable l'erreur provoquée, la Cour d'appel a violé le texte visé

Commentaire

> Cette décision, qui n'a pas été rendue en matière de copropriété, présente un grand intérêt juridique de portée générale mais doit aussi être connue des praticiens de la copropriété, alors que se trouve consacrée une obligation de prudence pesant sur le copropriétaire bailleur à l'occasion d'une nouvelle location.

> La Cour ne méconnaît pas l'obligation de se renseigner pesant sur l'acquéreur professionnel, d'où l'on peut tirer le caractère inexcusable de l'erreur qu'il a commise en contractant

> mais elle juge primordiale la réticence dolosive du vendeur, qui rend toujours excusable l'erreur provoquée.

> On admet désormais que le bailleur d'un lot commercial en copropriété doit vérifier que l'activité envisagée par le preneur est compatible avec le local, sa destination et celle de l'immeuble. Sans être professionnel, il peut avoir connaissance d'incompatibilités manifestes, a fortiori quand une activité identique a donné lieu précédemment à des difficultés. Sa responsabilité peut donc être engagée dans les mêmes conditions et il en va de même de celle d'un professionnel immobilier qui aurait apporté son concours à la location.

> La responsabilité du bailleur est engagée aussi bien à l'égard du preneur qu'à l'égard des copropriétaires ou du syndicat pour les préjudices qu'ils peuvent subir. On peut même avancer que la réticence dolosive, mieux encore, que la simple négligence fautive, peut justifier, entre autres arguments, le refus par l'assemblée d'autoriser des travaux affectant les parties communes, destinés à remédier aux inadaptations constatées.

> Cette moralisation espérée de certaines transactions ne saurait contrarier la liberté commerciale. On sait que Cicéron traitait déjà de l'obligation de renseignement pesant sur le commerçant. Elle est plus souhaitable encore pour les transactions qui s'insèrent dans un environnement social tel que celui de la copropriété.



3832

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT D'UN OCCUPANT DU LOT
TRAVAUX DOMMAGEABLES POUR LE SYNDICAT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

27/11/1991

Parties SDC 11 RUE DU CANNAU / RUDELLE

Publication RL 92 99 SOMM

Commentaire



3141

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DE L'ACQUÉREUR
MUTATION DE LOT DÉFAUT DE NOTIFICATION
INFRACTION AU RC (ACQUÉREUR) VENDEUR RESPONSABLE



Décision CASS CIV 3 03/10/1972
antérieure CA PARIS 18/12/1970

Parties SDC 21 RUE PIERRE SEMARD / MOURA
Publication RL 73 178 NOTE BOUYEURE JCP 72 II 17259
GP 73 1 215 AJPI 73 894

En cas de défaut de notification, le vendeur demeure responsable ... l'é-gard du syndicat d'infractions commises par l'acquéreur demeuré étran-ger au syndicat.

Commentaire

Application intéressante de l'inopposabilité au syndicat d'une mutation non notifiée. La solution est parfaitement justifiée.



3278

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DE SQUATTERS
DÉGRADATIONS AUX PARTIES COMMUNES
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 09/01/1991

Parties SDC 60 RUE DES PYRENNEES / LAMONNERIE
Publication LOY COP MARS 91

Commentaire



6165
aaa

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DES PLANTATIONS (HAUTEUR D'ARBRES)
PRESCRIPTION TRENTENAIRE ART 672 C CIV APPLICATION (NON)
APPLICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ (OUI)



En présence d'un trouble causé par des plantations individuelles, les dispositions du règlement de copropriété prévalent sur celles de l'article 672 C civ. et écartent le jeu de la prescription trentenaire.

Décision CA LYON 6 13/06/2001

Parties PEYRE / MANCINI

Publication LOY COP février 2002 44 / 51

Commentaire



76

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE



Décision

antérieure

CA PARIS 23 A

10/03/1987

15 VICTORIEN SARDOU

Parties

SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES

Publication

Inédit

Commentaire



301

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE BRUIT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

18/03/1981

Parties BARBERO / BERAUD

Publication Inédit

Commentaire



586

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE RISQUE D'ATTENTAT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

TGI PARIS REF

03/05/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



743

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
INSTALLATION D'UN ASCENSEUR
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	16/11/1983
antérieure	CA PARIS	09/02/1982

Parties	SEVRES MISSION / STE IDEE
Publication	RL 84 93

Commentaire



748

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
OCCUPATION D'UNE CHAMBRE EN SURNOMBRE
EXPULSION DES LOCATAIRES



Décision CA VERSAILLES 1 01/10/1983 Confirmation

Parties SDC RÉSIDENCE ÉLYSÉE II / COUTU

Publication RL 84 207

Mais considérant que s'il ne résulte pas, en effet des éléments de la cause que le surpeuplement de la chambre louée aux époux Bouchin se soit traduit par des nuisances particulières, il n'en demeure pas moins qu'il appartient au syndicat et à son mandataire le syndic, de veiller au respect du règlement de copropriété ainsi qu'à la destination de l'immeuble; que l'occupation d'un local privatif dans des conditions contraires à la fois au règlement de copropriété et aux règles administratives régissant l'hygiène et la sécurité des immeubles constitue, de la part du copropriétaire fautif, un manquement à ses obligations contractuelles à l'égard des autres propriétaires; qu'il appartient au syndicat d'une part de mettre fin à cette situation en agissant contre le copropriétaire fautif, d'autre part d'obtenir réparation du préjudice causé à la collectivité par l'infraction constatée; que ce préjudice est suffisamment, en l'espèce, caractérisé par le fait que pendant de nombreux mois, la chambre de service litigieuse a été occupée par 5 personnes au lieu de 2, ce qui d'une part a porté atteinte à la destination de l'immeuble, d'autre a nécessairement accru les charges liées à l'utilisation des parties communes de l'immeuble

Commentaire

> La location des chambres de bonne, source de profit pour le copropriétaire ou le locataire principal, est souvent source de troubles dans les immeubles. C'est le cas en particulier lorsque, comme en l'espèce, une surpopulation est constatée, le regroupement familial étant effectué dans une chambre louée initialement à une seule personne. On doit considérer avec intérêt ces cas sociaux mais c'est à la communauté nationale qu'il appartient d'y pourvoir, et non à une communauté immobilière. Au surplus ces locations sont parfois effectuées dans des conditions économiques douteuses.

> Il est donc heureux que la Cour ait adopté une position ferme en laissant peser sur le copropriétaire bailleur les conséquences d'une location gênante pour la communauté, tout en prescrivant l'expulsion des occupants. Il peut s'agir d'un avertissement salutaire.

> On notera que le Préfet des Yvelines avait pris dans ce dossier, le 7 avril 1981, un arrêté visant 15 chambre surpeuplées de cette résidence de la Celle Saint Cloud et limitant à 2 le nombre des occupants.



789

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE SANIBROYEUR
RESPONSABILITÉ (NON) RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE (OUI)



Décision CA DIJON 1 2 25/06/1987

Parties CIE PRESERVATRICE FONCIERE / BOULIAU
Publication RL 88 19 SOMM

Commentaire



946

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
DÉGRADATIONS LORS DE L'EMMÉNAGEMENT
GARANTIE DU LOCATAIRE ET DU DÉMÉNAGEUR



Décision CA VERSAILLES 1 1 15/02/1983

Parties SDC CASTEL CHANZY / DURAND
Publication RL 83 376 SOMM ADM MAI 84

Commentaire



1286

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
DÉBORDEMENT ACCIDENTEL D'APPAREIL
RESPONSABILITÉ (NON) RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE (OUI)



Décision

CASS CIV 1

23/02/1977

Parties CIE LE MONDE / BRISSIAUD

Publication RL 78 355 SOMM

La garde de l'appartement, au sens de l'art. 1384 du Code Civil, est, en cas de location, transférée au locataire.

Commentaire



2460

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
ACTION SYNDICALE PAR VOIE DE RÉFÈRE (OUI)
INFRACTION AU RÈGLEMENT PAR UN LOCATAIRE



Décision CA PARIS 7 30/11/1970

antérieure TGI PARIS 8 09/04/1969

Parties SDC 61 RUE FBG POISSONNIERE / HECTOR

Publication RL 71 325 NOTE VIATTE GP 71 420 NOTE MORAND

Considérant que le syndic ...paraît oublier que l'art R 55 lui don - nait,tout au moins,la faculté d'agir seul,et sans cette autorisation par la voie du référé .

Commentaire



2609

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UNE LOCATION MEUBLÉE
ABUS DES LOCATAIRES RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS 26/10/1976

Parties SDC / DARGENT

Publication IRC 77 26

que la Cour d'Appel n'a pas interdit toute exploitation en meublé mais a seulement dit que les épx D. devront faire cesser l'exploita- tion du meublé c'est ... dire l'exploitation des locaux telle qu'elle était pratiquée en infraction aux stipulations du cahier des charges qu'ainsi le moyen ne saurait être accueilli .

Commentaire

Interprétation bien audacieuse de la formule de la Cour d'Appel mais il s'agissait manifestement d'un marchand de sommeil, qui a bénéficié au surplus d'une amende civile de 1.000 francs.



2699

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RESPONSABILITÉ ART 1382 ASSOCIE DE SCI



Décision CASS CIV 3 19/12/1978
antérieure CA PARIS 23 B 31/03/1977

Parties SDC 6 RUE DEODAT DE SEVERAC / TRANTOUL
Publication GP 79 2 604 NOTE MORAND D 79 IR 442 NOTE GIVERDON

que la Cour d'Appel a pu déduire de ces constatations et énonciation qui caractérisent la faute commise par T..
que ce dernier était res- ponsable,sur le fondement de l'art. 1382 du dommage causé ... la copro priété ...

Commentaire

La faute reprochée à T., à qui le règlement de copropriété est déclaré opposable, en sa qualité d'associé d'une SCI copropriétaire, est de n'avoir pas sollicité l'autorisation d'effectuer les travaux pour le compte de son locataire. Ce n'est pas, pour la Cour Suprême une faute contractuelle.



2963

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
BAIL CONSENTI POUR UNE ACTIVITÉ INTERDITE
RESPONSABILITÉ VIS A VIS DU SYNDICAT (OUI) DU LOCATAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 28/01/1987

Parties SCI 104 AV VICTOR HUGO / STE NEBULISE

Publication ADM AOUT 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TROUBLES DE JOUISSANCE
CONDAMNATION IN SOLIDUM



Décision CA PARIS 25 A 29/05/1987

Parties /

Publication D 87 IR 167

Commentaire



3036

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
CESSATION D'ACTIVITÉ RÉSILIATION DU BAIL



Décision CA PARIS 16 A 09/10/1990

Parties SDC 56 RUE DU RUISSEAU / INDRAKUMAR
Publication LOY COP DEC 90

Commentaire



3037

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
CESSATION D'ACTIVITÉ



Décision	CASS CIV 3	10/10/1990
antérieure	CA VERSAILLES 14	30/11/1988

Parties	SDC 10 RUE CARNOT / ROLLAND
Publication	LOY COP DEC 90

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
POSE IRRÉGULIÈRE D'ENSEIGNE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 8 A 14/11/1990

Parties SDC 1 AV JEANNE D'ARC / GODEFROY
Publication LOY COP JANV 91

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE



Décision TGI PARIS 10/04/1975

Parties /
Publication D 76 IR 62

Commentaire



3594

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
SUPPRESSION RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE



Décision TGI CHALONS/SAONE 07/06/1988

Parties SDC / CHANLIAUD

Publication GP 04/02/90

Il s'agissait de volets roulants installés par le Trésor Public, locataire, pour des raisons de sécurité.

Commentaire



4064

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
STATIONNEMENT ABUSIF DE VÉHICULES
CONDAMNATION IN SOLIDUM



Décision

antérieure

CA VERSAILLES 1 1	25/05/1992
TGI VERSAILLES 1 A	05/12/1990

Parties

SDC 21 RUE DE MONTREUIL / STE AMCT

Publication

ADM NOV 92

Commentaire



4065

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TROUBLES DE JOUISSANCES



Décision

antérieure

CA PARIS 23 A

TGI PARIS 8

26/01/1982

10/03/1980

Parties

Publication

SDC 4 RUE VERNIER / C.A.R CHIRURGIENS DENTISTES

ADM AVRIL 82

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
CONDAMNATION IN SOLIDUM



Décision CA PARIS 25 A 29/05/1987

Parties /

Publication D 87 IR 167

Commentaire



4319

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE CESSATION D'ACTIVITÉ
TIERCE OPPOSITION DU LOCATAIRE * REJET



Décision	CASS CIV 3	18/11/1992
antérieure	CA GRENOBLE	19/02/1991

Parties	STE LE JAGUAR / DELAPORTE	
Publication		LOY COP FEV 93

Commentaire

On se demande bien pourquoi le locataire n'a pas été attrait à la pro-cédure initiale !



4662

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
EXPLOSION ORIGINE DANS PARTIE PRIVATIVE LOUÉE
CLAUSE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ APPLICATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 27/11/1991

antérieure TGI 8 1 07/12/1987

Parties SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / DAYEN

Publication ADM MARS 92 53 RDI 92 244

Commentaire



4741

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE EN FAÇADE



Décision	CA PARIS 23 B	18/12/1992
antérieure	TGI PARIS 8	21/05/1991

Parties	SDC 30 RUE DE DANTZIG / MEZHARI	
Publication		ADM AOUT 93 49

Commentaire



5418

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION DONNÉE AU LOCATAIRE FAUTE



Décision

CASS CIV 3 15/02/1995

antérieure

CA ORLEANS 23/01/1992

Parties

SDC 96 BD MONTPARNASSE / MAHIEU

Publication

LOY COP AVRIL 95

Commentaire

Le propriétaire avait donné l'autorisation au locataire d'effectuer u-ne partie des travaux alors que ceux ci devaient faire l'objet d'uneautorisation de l'assemblée. Il conserve donc à sa charge une partie des frais de remise en état des lieux.



5470

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
OCCUPATION ABUSIVE D'UNE PARTIE COMMUNE



Décision

CA PARIS 23

13/12/1994

Parties

SDC 17 RUE LOUIS BONNET / AZOULAY

Publication

LOY COP MAI 95

Commentaire



5495
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
ACTION RÉCURSOIRE DU BAILLEUR (OUI)
TRAVAUX NÉCESSAIRES A CHARGE DU LOCATAIRE (BAIL)



Décision CA PARIS 19 B 29/06/1995

Parties SDC 10 RUE GIT LE COEUR / STE LAV SPEED
Publication LOY COP DEC 95

Commentaire

Il appartient au locataire, en vertu des clauses du bail, d'effectuer les travaux susceptibles de remédier à la gêne apportée aux copropriétaires par l'exploitation d'une laverie automatique.



5635

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE (OUI)
ACTION RÉCURSOIRE POSSIBILITÉ (OUI)



En présence d'un trouble de voisinage provoqué par un locataire, le copropriétaire victime peut mettre en cause le copropriétaire bailleur aussi bien que le locataire fautif.

Décision CA PARIS 19 B 28/01/1999

Parties MONDESIR / OUACHA M'HAMED

Publication LOY COP juin 1999 166

Que le copropriétaire victime peut rechercher, sur le fondement du trouble anormal de voisinage, tant le locataire de l'appartement dont provisionnent les troubles, que son propriétaire, sauf pour ce dernier à engager une action récursoire contre son locataire lorsque les nuisances résultent de son fait, abus de jouissance ou manquement aux obligations du bail ;

Considérant que c'est encore à tort que, pour dénier toute responsabilité, Monsieur Ouacha se prévaut du comportement fautif de ses locataires et des dispositions de l'article 1732 C civ; qu'en effet cet article, aux termes duquel, le locataire répond des dégradations ou des pertes qui arrivent pendant sa jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu sans sa faute, ne s'applique que dans les rapports entre le preneur et son bailleur et non dans les rapports entre un bailleur copropriétaire et un autre copropriétaire

Commentaire

> Cet arrêt montre la stabilité de la jurisprudence en la matière et donne l'occasion de rappeler qu'il est certainement préférable, en cas de trouble de jouissance, de mettre en cause aussi bien le copropriétaire bailleur que le locataire. Cette recommandation est particulièrement valable lors les troubles proviennent de l'exercice d'une activité qui peut avoir été prévue dans le bail alors qu'elle est prohibée par le règlement de copropriété.



5822

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RESPONSABILITÉ (OUI)



Le copropriétaire bailleur est responsable des infractions au règlement de copropriété commises par son locataire.

Décision

CASS CIV 3

22/03/2000

Parties SDC 70 RUE FRANCE / DEJBAKSH

Publication IRC décembre 2000 11

Commentaire



5861
aaa

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
COMPATIBILITÉ DE L'ACTIVITÉ (RESTAURANT) AVEC LA DESTINATION
DÉFAUT DE CONTRÔLE AVANT LA SIGNATURE DU BAIL FAUTE (OUI)



Le copropriétaire bailleur doit, avant une nouvelle location commerciale, vérifier la compatibilité de l'activité envisagée avec le local loué et les dispositions du règlement de copropriété

Décision CA PARIS 25 B 14/11/1997

Parties STE JJMP / CONDROYER

Publication Loy cop avril 1998 110

Considérant que la société JJMP, tout en ayant pris la précaution de viser dans le bail signé le 7 mai 1993, avec M. Kaigisiz le règlement de copropriété, notamment ses dispositions relatives aux nuisances causées aux copropriétaires du fait de l'activité commerciale du preneur, devait vérifier elle-même, avant l'entrée dans les lieux de M. K la nature de son activité, sa compatibilité avec les installations existantes et la nécessité éventuelle de procéder à des travaux, après en avoir soumis le projet à l'assemblée générale des copropriétaires;

Qu'un simple visa des obligations du preneur dans le bail commercial ne pouvait suffire à l'exonérer de sa responsabilité à l'égard de la copropriété.

Que la réalisation des travaux litigieux par le preneur ne pouvait davantage dégager le bailleur de sa responsabilité, alors que la Sté JJMP n'ignorait pas que l'activité envisagée par M. K, différente de l'exploitation antérieure, nécessitait des équipements nouveaux, notamment l'installation d'une cuisine et des gaines d'évacuation des fumées et odeurs.

Commentaire

> Comment ne pas approuver cette décision, alors qu'elle reprend les suggestions que nous avons présentées dès 1994 (Louage immobilier et statut de la copropriété Administrer février 1994 p 2 et ss.) à ce sujet ? C'est pour la cohérence des clés de classement que nous faisons allusion à la responsabilité du fait du locataire. Il s'agit bien d'une responsabilité propre du propriétaire, liée à une faute commise à l'occasion de la conclusion du bail.

> Nous avons fait valoir que les difficultés du marché ne peuvent inciter un copropriétaire bailleur à louer à l'aveugle, sans se soucier des difficultés qui pourront être occasionnées à l'environnement social par la constatation postérieure à la signature de l'inadaptation du local à l'exercice de l'activité. C'est l'emplacement commercial qui aura été déterminant dans le choix du preneur qui se débrouillera ensuite pour l'aménagement de sa cuisine, l'évacuation des fumées et odeurs.

> La responsabilité du preneur n'est pas moindre mais il est normal que le bailleur soit la cible privilégiée, en sa qualité de partenaire des autres copropriétaires. On ne saurait éliminer, le cas échéant, celle des professionnels immobiliers, certainement tenus à ce titre d'une obligation de conseil très rigoureuse.

> La généralisation de cette pratique éviterait bien des difficultés. Elle allégerait en outre le rôle des juridictions.



5980
aa

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
INEXÉCUTION DE TRAVAUX IMPOSÉS PAR LE BAILLEUR RESTAURANT
DÉFAUT DE CONTRÔLE PAR LE BAILLEUR RESPONSABILITÉ IN SOLIDUM



Le copropriétaire bailleur est responsable in solidum avec son locataire des troubles liés à l'activité de restaurant, résultant de l'inexécution de travaux préventifs qu'il avait imposés sans contrôle ultérieur

Décision CA PARIS 2 B 31/05/2000

Parties MAHOUT / PICHARD-CAMERINI

Publication Loy cop 2001 20

Commentaire



6184

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RESPONSABILITÉ (OUI) NUISANCES SONORES



Le copropriétaire bailleur est responsable des infractions au règlement de copropriété commises par son locataire.

Décision CA PARIS 23 A 21/11/2001

Parties STE EPI DISTRIBUTION / FLEURY

Publication LOY COP avril 2002 102

Commentaire



2840

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU VENDEUR



Décision

CA PARIS 19 B

23/09/1982

Parties /

Publication D 83 IR 335 NOTE GIVERDON

Commentaire



3158

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU VENDEUR
TRAVAUX EFFECTUES PAR UN ANCIEN COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/06/1978

Parties CABINET CHAUBE / MARIN

Publication GP 78 2 SOMM 350

D 79 IR 125 NOTE GIVERDON

Commentaire

Cette décision parait fondée sur la transmission d'une obligation qua-si delictuelle propter rem. En fait le droit à l'utilisation des aména-gements effectués n'a pu être transmis : nemo plus juris ...



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU VENDEUR
TRAVAUX EFFECTUES PAR UN ANCIEN COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/11/1991
antérieure CA PARIS 2 B 16/11/1989

Parties JOVIN / MORLOT
Publication GP 92 PAN 02/02/92

Commentaire



5038

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU VENDEUR
TRAVAUX EFFECTUES PAR UN ANCIEN COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR (OUI)



Décision

CA PARIS 23

18/02/1994

Parties

BERNASCONI / BESCON

Publication

LOY COP JUIL 94

Commentaire



5315
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU VENDEUR
RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE ACTUEL (OUI)
ACTION RÉCURSOIRE CONTRE VENDEUR INDÉPENDANTE



Décision

CA PARIS 23

17/05/1995

Parties

SDC 61 BD DE STRASBOURG / BOHANNA

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



6119
aaa

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU VENDEUR
TRAVAUX EFFECTUES PAR UN ANCIEN COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR (OUI)



Le copropriétaire en place est tenu de procéder à la suppression d'installations irrégulièrement réalisées par un ancien propriétaire du lot

Décision CA PARIS 23 A 08/10/1997 Confirmation

postérieure CASS CIV 3 14/12/1999

Parties SDC 83 RUE BLANCHE / STE SADAR

Publication LOY COP mars 1998 82

La SCI SADAR fait valoir que ni elle ni ses locataires n'ont effectué la moindre transformation touchant au gros œuvre de l'immeuble; qu'ayant acquis le local le 1er décembre 1978, les transformations dénoncées avaient du être faite par la SCI Voltaire Blanche, précédent copropriétaire
Mais les travaux n'ayant pas été autorisés même a posteriori ils restent irréguliers; le syndicat est en droit d'obtenir leur démolition, éventuellement sous astreinte ainsi qu'il a été demandé même contre la SCI SADAR; son objection selon laquelle ils n'auraient pas été entrepris ni par elle ni par son locataire est inopérante

Commentaire

> On retrouve ici une situation de fait embarrassante et un problème juridique épineux. Des transformations soumises à autorisation préalable de l'assemblée ont été réalisées par un copropriétaire qui a vendu depuis lors. C'est à l'acquéreur, dont on admet pour la discussion qu'il n'était pas informé, que le syndicat demande ultérieurement la remise en état d'origine.

> La solution admise par la Cour d'appel n'est pas nouvelle. Dans certains cas la copropriété ignorait les modifications réalisées et c'est à la suite de leur découverte fortuite qu'elle formule sa demande. Il en est ainsi pour l'aménagement d'un balcon terrasse à l'occasion duquel l'étanchéité a été modifiée, voire supprimée. Ce n'est que plusieurs années après que des infiltrations apparaissent. La solution retenue est alors sans aucun doute admissible sans réserve.

> On peut s'interroger différemment lorsque les modifications étaient connues du syndicat dès leur réalisation. Indépendamment de la question de prescription qui peut être posée, ne peut-on admettre que le syndicat a commis une faute en ne réagissant pas dès l'instant, ce qui lui interdirait d'agir à l'encontre de l'acquéreur ?



618

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
AVANCE DE FONDS PAR LES AUTRES COPROPRIÉTAIRES
ABSENCE DE PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision

CASS CIV 3

25/06/1985

Parties SDC 198 BD VOLTAIRE / NABET

Publication RL 1986 130 somm.

Commentaire



1131

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
AUGMENTATION DU COÛT DES TRAVAUX
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23 A

28/09/1979

Parties SDC 86 RUE DAVID D'AGERS / DOLO

Publication Inédit

Le syndicat aurait du faire l'avance necessaire !

Commentaire



3196

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
AVANCE DE FONDS PAR LES AUTRES COPROPRIÉTAIRES
PRÉJUDICE * DOMMAGES ET INTÉRÊTS AU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 27/11/1990
antérieure CA PARIS 23 A 18/10/1988

Parties SDC 104 RUE REAUMUR / ASSOULINE
Publication LOY COP FEV 91 GP 91 1 PAN 88
AJPI 91 511 SOMM

Commentaire

On aurait pu prétendre que les préjudices étaient individuels ! L'in demnité allouée au syndicat profitera donc au débiteur pour sa quote part ! Juste (?) contrepartie de l'obligation pesant sur le copropriétaire triomphant de participer au paiement de l'indemnité lui revenant



4868
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
RECHERCHE DE DÉLAIS INJUSTIFIÉS
DOMMAGES ET INTÉRÊTS (OUI)



Décision CA PARIS 23 03/12/1993

Parties SDC 47 RUE DE TURENNE / SILBER

Publication LOY COP FEV 94

Commentaire



5047
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
AVANCE DE FONDS PAR LES AUTRES COPROPRIÉTAIRES
PRÉJUDICE DOMMAGES ET INTÉRÊTS (OUI)



Décision	CA PARIS 23	15/02/1994
antérieure	TGI PARIS 8 2	17/04/1992

Parties SDC 55 RUE SAUFFROY / SEGUY

Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire



5663

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
DÉFAUT DE MOTIVATION SÉRIEUSE RÉCIDIVE
PRÉJUDICE DISTINCT DE CELUI RÉPARÉ PAR INTÉRÊTS MORATOIRES (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

17/06/1999

Parties

SDC RÉSIDENCE ST MARTIN DES CHAMPS / SURESH

Publication

RDI 1999 4 678

Commentaire



5664

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
RETARD DANS LE PAIEMENT DES CHARGES
ACOMPTES VERSÉS PRÉJUDICE NON JUSTIFIÉ
PRÉJUDICE DISTINCT DE CELUI RÉPARÉ PAR INTÉRÊTS MORATOIRES (NON)



Décision CA PARIS 23 B 23/09/1999

Parties SDC LES RIVES DE NESLES / LUBAKI

Publication RDI 1999 4 678

Commentaire



3821

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
SECRÉTARIAT DE L'ASSEMBLÉE
INEXACTITUDE DE L'ENREGISTREMENT DES VOTES
RESPONSABILITÉ DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision CASS CIV 3 02/10/1979
antérieure CA PARIS 20/01/1978

Parties BISIAUX / BOUFFANAIS

Publication RL 79 524 JCP 80 II 19289
ADM JANV 80 34 J NOT 80 33 NOTE DESIRY

Commentaire



2451

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
SERVITUDE D'HARMONIE ESTHÉTIQUE
NON RESPECT DES PRÉCONISATIONS DE L'ASSEMBLÉE
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision TGI TOULON 2 07/07/1970

Parties SDC GROUPE AZUR / BRANDEBOURG

Publication GP 71 1 SOMM 13

Le copropriétaire qui fait exécuter ... sa diligence les travaux de peinture de ses parties privatives doit respecter les prescriptions edic -tées par l'assemblée, notamment quant aux références techniques de lapeinture ... utiliser.

Commentaire



2381

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
STATIONNEMENT ABUSIF
CLAUSE PENALE VALIDITÉ (OUI)
CONDAMNATION AU PAIEMENT DES AMENDES PRÉVUES



Décision CASS CIV 3 17/01/1990

Parties SDC RESIDENCE LA ROUVIERE / ELBAZ

Publication RL 90 234 SOMM ADM AOUT 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



4991

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
SUPPRESSION D'UN ÉLÉMENT COMMUN (CONDUIT DE FUMÉE)
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA PARIS 23 B

TGI BOBIGNY 6

05/11/1994

11/05/1992

Parties

MARQUES / AUBIGNY

Publication

ADM AVRIL 94 68

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
SURÉLÉVATION (EXERCICE DU DROIT DE)
LENTEUR EXAGÉRÉE DES TRAVAUX



Décision CASS CIV 3 15/07/1971

Parties /
Publication IRC NOV 71 155

Commentaire



4770
aaa

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX NÉCESSAIRES A L'EXPLOITATION COMMERCIALE
RECHERCHE DE LA PRÉVISIBILITÉ AU DÉBUT DU BAIL



Le syndicat peut s'opposer valablement à l'exécution de travaux imposés par l'exploitation d'une activité de restaurant si leur nécessité était prévisible avant la conclusion du bail

Décision	CASS CIV 3	02/03/1993
antérieure	CA PARIS	29/01/1993

Parties	BELAN / STE D'EDIMBOURG
Publication	IRC 93 261 NOTE CAPOULADE

qu'en stratuant ainsi, sans rechercher si le vice n'était pas apparent dès la conclusion du bail, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale..

Commentaire

Le refus de l'assemblée n'était pas en cause. Le locataire demandait réparation de son préjudice en vertu de l'art 1721 C Civ. Il est indispensable, lors de la conclusion d'un bail commercial, d'apprécier les nécessités techniques imposées par la nature de l'exploitation prévue.

Il s'agissait ic d'un restaurant et les conduits de fumée ne permettaient pas une évacuation convenble. Une vérification suffisante des lieux avant la conclusion du bail aurait sans doute permis de constater cette difficulté.



4995

**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA PARIS 23 B

TGI PARIS 8 2

22/10/1993

19/01/1982

Parties

Publication

SDC 23 RUE DE VAUGIRARD / SEHNAOUI

ADM AVRIL 94 70

Commentaire



6310
aaa

COPRO

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN NULLITÉ DE LA DÉCISION D'AUTORISATION
CARACTÈRE NON SUSPENSIF DE L'ACTION PRÉJUDICE (NON)



La contestation d'une décision d'assemblée autorisant l'exécution de travaux affectant les parties communes n'étant pas suspensive, le bénéficiaire ne peut se prévaloir d'un préjudice.

Décision

CASS CIV 3 28/01/2003 Cassation

antérieure

CA PARIS 23 20/09/2001

Parties

SDC 4 RUE RICHER / NOURAI

Publication

LOY COP juin 2003 138 note Vigneron

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué que M. Chahid X... et les époux Y..., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble et la société Richer, autre copropriétaire, en annulation de la décision de l'assemblée générale du 12 janvier 1999 autorisant ce dernier à effectuer des travaux affectant les parties communes ; que la société Richer a formé une demande reconventionnelle en réparation du préjudice subi, faute d'avoir pu, en raison de l'incertitude découlant de la procédure d'annulation intentée, engager les travaux auxquels était subordonnée la réouverture du restaurant jusqu'alors exploité dans son lot ;

Attendu que pour condamner M. Chahid X... et les époux Y... à payer à la société Richer une certaine somme à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que, si l'assemblée générale n'avait pas été contestée judiciairement, cette société, dont les locaux avaient été fermés par arrêté du 6 octobre 1998, aurait pu entreprendre rapidement la mise en conformité et limiter son préjudice et que, d'avril 1999 à octobre 2001, elle n'a pu ainsi louer ses locaux ;

Qu'en statuant ainsi alors que l'action en annulation de la décision de l'assemblée générale qui avait accordé l'autorisation sollicitée de travaux n'interdisait pas à la société Richer de les exécuter, la procédure n'ayant aucun caractère suspensif, la cour d'appel, qui n'a pas établi l'existence d'une faute ayant un lien de causalité avec le dommage allégué, a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> M. Vigneron note justement que le raisonnement est imparable mais que la situation de fait justifiait la position de la société propriétaire des locaux commerciaux qu'elle n'avait pu relouer.

> La Cour d'appel avait été particulièrement sévère avec les auteurs du recours puisqu'ils avaient été condamnés à une amende civile pour avoir abusivement interjeté appel du jugement qui rejetait leur demande en annulation. Sur ce point encore la Cour de cassation a sévi en faisant valoir que l'appel n'avait présenté aucun caractère abusif.

> On ne peut se prononcer sur ce point sans connaître les éléments complets du dossier mais il est certain que la Cour de cassation doit tenir la main à une régulation stricte des contestations de décisions d'assemblées.



2705

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TRAVAUX PRIVATIFS
PRÉCAUTIONS INSUFFISANTES DANS UN IMMEUBLE VÉTUSTE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 03/07/1979
antérieure CA BASTIA 16/01/1978

Parties RONGICONI / VIACARA

Publication D 80 IR 236 NOTE GIVERDON GP 79 2 SOMM 304

Commentaire



4772
**

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TRAVAUX PRIVATIFS
PRÉCAUTIONS INSUFFISANTES
CLOISONS PORTEUSES EN FAIT



Décision

CASS CIV 3

09/06/1993

Parties

SDC 42 RUE DU DRAGON / SERIC

Publication

RL 93 351 SOMM

Commentaire



729
*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TRAVAUX PRIVATIFS * DÉGRADATIONS
DÉCISION AG DE PRISE EN CHARGE PAR LE SYNDICAT
VALIDITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 09/03/1988

Parties SDC 7 RUE DES PYRAMIDES / ROSTAK
Publication RL 88 334 SOMM

Le copropriétaire avait fait effectuer des travaux sans prendre la précaution de faire vérifier le risque de surcharge d'une dalle béton.

Commentaire



5893

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TRAVAUX PRIVÉS DANS PARTIE PRIVATIVE
DÉGRADATIONS AUX PARTIES COMMUNES AFFAISSEMENT DE CHARPENTE
DÉFAUT D'ENTRETIEN DE LA CHARPENTE RESPONSABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

20/05/1998

Parties SDC 25 QUAI D'ANJOU /

Publication RL nov. 1999 440 note Rémy

Commentaire



1241

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE
ANTÉRIORITÉ DE LA PRÉSENCE DE L'AUTEUR DU TROUBLE
MENTION DANS LE RÈGLEMENT RESPONSABILITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 18/04/1988

Parties PERETTI / LA GRANDE BOUCHERIE PREMIERE

Publication GP 88 2 SOMM 442

Le règlement de copropriété faisait expressément état de l'activité exercée dans le lot litigieux depuis de nombreuses années. Le propriétaire du lot voisin, acquéreur postérieur, ne pouvait donc se plaindre de troubles de voisinage parfaitement prévisibles.

Commentaire



1998

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE
ANTÉRIORITÉ DE LA PRÉSENCE DE L'AUTEUR DU TROUBLE
MENTION DANS LE RÈGLEMENT RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

20/02/1973

Parties

MOUROCQ / STE IND LIAISON ELECTRIQUE

Publication

RL 73 398 NOTE VIATTE

GP 73 1 471 NOTE MORAND

...que le règlement de copropriété ne pouvait exonérer M.. de sa responsabilité pour trouble anormal de voisinage .

Commentaire

La demande était fondée sur l'art 1382 C civ



3448

*

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE
ANTÉRIORITÉ DE LA PRÉSENCE DE L'AUTEUR DU TROUBLE
APPLICATION ART L 112 16 CCH (NON)



Décision CASS CIV 3 23/01/1991
antérieure CA AIX 01/03/1989

Parties HENAUER / BOURDON

Publication RL 91 239 RDI 91 374
ADM OCT 91 SOMM NOTE GUILLOT IRC 92 8 NOTE CAPOULADE

qu'en statuant ainsi,alors que les dispositions de l'art L 112 16 du CCH ne sont pas applicables aux rapports des copropriétaires entre eux, la C.A a violé ...

Commentaire

L'art 112 16 CCH concerne l'antériorité d'exploitation d'une activité agricole, commerciale, industrielle ou artisanale par rapport à la construction, l'acquisition ou la location de l'immeuble exposé aux nuisances liées à cette activité. Il n'y a pas de responsabilité si l'activité est exercée conformément à la législation en vigueur.



3592

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE
ALLÉES ET VENUES NOMBREUSES
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 8

18/10/1990

Parties /

Publication Inédit

Commentaire

Cpr T.I Périgueux 12/10/90 RL 91 273 qui, sur le fondement de la Convention Européenne des Droits de l'Homme annule la clause d'un bail res-treignant les possibilités de réception d'un locataire.



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE



Décision CASS CIV 3 24/10/1990

Parties /
Publication RDI 91 374

Commentaire



5040

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE
VÉRANDA SUR TERRASSE PRIVATIVE
PRIVATION DE VUES RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 18/02/1994

Parties BERNASCONI / BESCON

Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
UTILISATION ABUSIVE DES PARTIES COMMUNES



Décision TGI PARIS 22/12/1976

Parties /
Publication D 78 IR 129

Commentaire



3885

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
UTILISATION ABUSIVE DES PARTIES COMMUNES
PARKING
STATIONNEMENT ABUSIF FAUTE



Décision

CA PARIS

28/11/1990

Parties

/

Publication

D 91 IR 25

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
UTILISATION ABUSIVE DES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UNE BOITE A LETTRES
ABUS (OUI)



Décision CA PARIS 23 22/01/1991

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



5037

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
UTILISATION ABUSIVE DES PARTIES PRIVATIVES
VÉRANDA SUR TERRASSE PRIVATIVE
TROUBLE DE VOISINAGE (OUI) PRIVATION DE VUES



Décision

CA PARIS 23

18/02/1994

Parties

BERNASCONI / BESCON

Publication

LOY COP JUIL 94

Commentaire



1135

RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
VELETTE DE LA CHANSON
TROUBLES ET DÉGRADATIONS PAR DES FANS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	09/10/1979
antérieure	TGI PARIS 8 1	13/07/1977

Parties SDC 46 BD EXELMANS / PERRIN

Publication D 80 IR 237 NOTE GIVERDON

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE

3728



Décision CASS CIV 3 05/06/1991
antérieure CA RENNES 31/10/1989

Parties MUTUELLES REGIONALES / CHEVER
Publication LOY COP NOV 91

Commentaire



5273
**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION D'UN LOCATAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) INFRACTION AU RÈGLEMENT
SUPPRESSION DE L'INSTALLATION GÊNANTE



Décision

CASS CIV 3

23/11/1994

Parties

STE S... / STE D...

Publication

RDI 95 163

Commentaire



4635

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION DU BAILLEUR EN RÉSILIATION
INTERVENTION VOLONTAIRE DU SYNDICAT
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 6

08/03/1993

Parties

SDC 23 RUE MONTORGUEIL / HEINAR

Publication

LOY COP JUI 93

Commentaire



4718

*

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
OCCUPATION DE COULOIR GÊNANT ACCÈS A UN LOT



Décision	CASS CIV 3	11/05/1982
antérieure	CA ANGERS	23/10/1980

Parties	RENAZE / STE GUEDON	
Publication	RL 82 538 GP 82 2 PAN 283	ADM FEV 83

une atteinte aux parties communes, dont chaque lot comprend une quotepart, constitue pour le copropriétaire un préjudice personnel l'autorisant ... agir en réparation de troubles ... la fois collectifs et person-nels.

Commentaire



4719

*

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
ODEURS ET ENCOMBREMENT DE COUR PAR RESTAURANT



Décision CASS CIV 3 18/12/1973

Parties FERRI / TIBI

Publication RL 74 343

JCP 74 II 17682 NOTE GUILLOT

que les atteintes ... la jouissance des parties communes pouvaient être de nature ... causer des troubles ... la fois collectifs et personnels et que la mise en cause du syndicat par les csts F. n'était pas incompatible avec l'exercice de l'action qu'ils avaient engagée ..

Commentaire

Dans cette affaire, les troubles provenaient d'un lot loué à usage de pizzeria. les demandeurs avaient mis en cause les propriétaires du lot la société locataire et le syndicat des copropriétaires.

4720
******RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE**
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
AFFOUILLEMENT NON AUTORISÉ**Décision** CASS CIV 3 20/06/1973**Parties** VERGNES / SURUN
Publication RL 73 561 NOTE VIATTE (*) D 73 SOMM 143
JCP 73 II 17504

* La Cour de Cassation constate que la Cour d'appel a pu sans se contredire, dé-* clarer les demandeurs irrecevables dans une demande concernant une* atteinte ... leur lot privatif et recevables dans une demande concer-* nant une atteinte aux parties communes résultant des travaux de* transformation effectués par un restaurateur.

Commentaire

Cette instance concernait les travaux d'extension du cabaret LE DON CAMILLO 10 Rue des Saints Pères à Paris.



5155

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) ACTION OBLIQUE
INFRACTIONS AU RÈGLEMENT



Décision

CA DIJON 1 1

23/03/1994

Parties

STE GALAXY GAMES / BALLAND

Publication

RL 94 496 SOMM

Commentaire



3759

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION OBLIQUE DU SYNDICAT EN RÉSILIATION DE BAIL
RECEVABILITÉ (OUI)
INFRACTION AU RÈGLEMENT RÉSILIATION (OUI)



Décision CA PARIS 16 A 18/06/1991

Parties SDC 1 RUE DES CHAMPS ELYSEES / ASSOUS
Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



3760

*

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION OBLIQUE DU SYNDICAT EN RÉSILIATION DE BAIL
RECEVABILITÉ (OUI)
INFRACTION AU RÈGLEMENT RÉSILIATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/11/1985
antérieure CA PARIS 12/06/1984

Parties SDC 15 RUE DE REUILLY / STE ANLO
Publication RL 86 253 NOTE AUBERT ADM MAI 86
RDI 86 238

La Cour de Cassation constate 1) des infractions du locataire au règlement 2) l'obligation de respect du règlement de copropriété 3) la responsabilité du bailleur en cas d'infraction de son locataire 4) la carence du bailleur. Les conditions sont remplies, M. Aubert rappelant que l'action oblique est utilisable pour d'autres obligations que celles en sommes d'argent.

Commentaire



5574

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTION OBLIQUE DU SYNDICAT EN RÉSILIATION DE BAIL
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
RÉSILIATION (NON) CESSATION DE L'EXTENSION D'ACTIVITÉ



L'extension d'activité commerciale d'un locataire, contraire au règlement de copropriété, ne justifie pas la résiliation du bail mais l'interdiction de poursuivre cette partie de son activité

Décision CA TOULOUSE 1 1 05/10/1998

Parties SDC 6 RUE JOUTX AIGUES / STE OUTBACK
Publication Cah Jurid Aquitaine 1999 2 293 DPGI 2000 292

Commentaire



1007

*

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTIVITÉ COMMERCIALE CONCURRENTÉ
RESPONSABILITÉ QUASI DÉLICTUELLE (NON)



Décision CASS CIV 3 11/01/1989
antérieure CA AIX 10/10/1985

Parties FRANDON / LELESLE
Publication RL 89 117 SOMM RDI 89 3 387

L'exercice par le locataire d'un copropriétaire d'une activité concurrente à celle du locataire d'un autre copropriétaire ne peut fonder une action en responsabilité quasi délictuelle.

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ACTIVITÉ COMMERCIALE INTERDITE
LOCATION EN MEUBLÉ
CESSATION DE L'ACTIVITÉ (OUI) OPPOSABILITÉ DU RÈGLEMENT (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/01/1991
antérieure CA MONTPELLIER 1 08/11/1988

Parties SDC RESIDENCE CIRCE / STE PIERRE ET VACANCES
Publication LOY COP MARS 91 GP 91 1 PAN 105
ADM JUIL 91 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

Il s'agit de mise à disposition à la semaine d'appartements meubles a-vec fourniture de linge. L'irrecevabilité de l'action syndicale n'avait pas été soulevée, semble-t-il devant les juges du fond.



761

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ASSURANCES
INCENDIE ORIGINE DANS UNE PARTIE PRIVATIVE LOUÉE
PRÉSUMPTION ART 1733 C CIV APPLICATION (NON)



Décision	CASS CIV 3	22/06/1983
antérieure	CA PARIS	02/02/1982

Parties	STE AMBULANCE SERVICES / CIE LA SAUVEGARDE
Publication	RL 83 417

Commentaire



4477

**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
TRAVAUX ANTÉRIEURS A LA LOCATION
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	31/03/1993
antérieure	CA PARIS	19/11/1990

Parties	DE BRETTEVILLE / CHERAFT
Publication	IRC 93 187 NOTE CAPOULADE

qu'en statuant ainsi tout en relevant que les travaux ayant abouti ...la configuration actuelle des lieux étaient antérieurs ... la location et que les propriétaires ne démontraient pas que la modification litigieuse ait été réalisée sans leur accord, la Cour d'appel, qui n'a pas tiré de ses constatations les conséquences légales qui en découlaient, a violé..

Commentaire

Si le copropriétaire peut être déclaré responsable d'un empiètement imputable à son auteur, il n'en va pas de même pour le locataire qui ne peut contrôler les conditions dans lesquelles a été constitué le lot faisant l'objet de la location.



3613

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE DU PROPRIÉTAIRE
GARANTIE DU LOCATAIRE AU PROFIT DU BAILLEUR



Décision CA GRENOBLE 03/05/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4975

**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
ACTION INDIVIDUELLE D'UN OCCUPANT DE L'IMMEUBLE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	15/01/1993
antérieure	TGI PARIS 6 SUP	18/05/1988

Parties	BADERY / STE SELF LA MOTTE PIQUET	
Publication		ADM JANV 94 60

Commentaire

S'agissant d'un trouble de voisinage, la solution est classique.



4976

**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT
CONSTATATION OBJECTIVE DU TROUBLE BRUIT
RESPONSABILITÉ SANS FAUTE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	15/01/1993
antérieure	TGI PARIS 6 SUP	18/05/1988

Parties BADERY / STE SELF LA MOTTE PIQUET

Publication ADM JANV 94 60

* La Cour fait référence ... l'art a2 de la commission d'étude du bruit* du Ministère de la Santé. Le trouble commence de jour ... 5 decibels* de nuit ... 3 decibels. Voir aussi D 05/05/88 et art 3-2 de l'instruc-* tion relative au bruit des installations dangereuses.

Commentaire



5494

**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UNE LAVERIE AUTOMATIQUE
CESSATION TEMPORAIRE D'ACTIVITÉ
EXÉCUTION OBLIGATOIRE DES TRAVAUX NÉCESSAIRES



Décision

CA PARIS 19 B

29/06/1995

Parties

SDC 10 RUE GIT LE COEUR / STE LAV SPEED

Publication

LOY COP DEC 95

Commentaire



1499

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
INCENDIE ORIGINE DANS UNE PARTIE PRIVATIVE LOUÉE
RECOURS DE L'ASSUREUR DU SYNDICAT CONTRE LE LOCATAIRE
PRÉSUMPTION DE L'ART 1733 C CIV APPLICATION (OUI)



Décision CA PARIS 7 B 22/10/1987 Confirmation

Parties DJAMAL EL AICHI / CIE LA CONCORDE

Publication GP 11/01/89 SOMM

Nouvel exemple de transparence du syndicat : l'assureur bien qu'ayant traité avec le syndicat, est censé avoir indemnisé directement le propriétaire pour ses parties privatives. Il est donc subrogé et bénéficie d'un recours contre le locataire. Le régime de la renonciation à un recours n'est pas précisé.

Commentaire



4812

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
PRESCRIPTION DÉCENNALE ACQUISE AU BAILLEUR
EXTENSION AU PROFIT DU LOCATAIRE



Décision CASS CIV 3 09/06/1993
antérieure CA PARIS 23 B 15/06/1990

Parties SDC 7 RUE ALBERT SAMAIN / SEPS
Publication RL 94 201 RDI 93 429

le syndicat ne pouvant plus contester le droit du copropriétaire, n'a-vaît plus d'action contre le locataire qui tenait du copropriétaires droits d'exercer une activité commerciale dans les lieux loués, d'o— il résulte que les actions étaient indivisibles.

Commentaire

Solution logique dans tous les cas. Le copropriétaire bailleur avait acquis par prescription, si l'on ose dire, le droit d'exploiter commercialement son lot et pouvait transmettre au locataire le droit ainsi constitué. L'exclusion de la prescription applicable aux tiers est écartée par l'artifice de l'indivisibilité des actions.



5274

**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
INFRACTION AU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
TROUBLE MANIFESTEMENT ILLICITE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÉRÉS (OUI)



Décision

CASS CIV 3

23/11/1994

Parties

STE S... / STE D...

Publication

RDI 95 163

Commentaire



3725
**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
LOCATAIRE MÉDECIN
STATIONNEMENT ANARCHIQUE DES VÉHICULES DE CLIENTS
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	12/06/1991
antérieure	CA BORDEAUX	13/11/1989

Parties	SDC RESIDENCE LA GARDE / THEODORIDES	
Publication	RL 92 160	GP 91 2 PAN 252
	D 91 178	JCP 91 G IV 317

que pour condamner à ne pas laisser stationner les véhicules de ses clients devant les entrées des garages l'arrêt ... retient que l'interdiction d'encombrer les parties communes, figurant au règlement de copropriété, s'applique aux véhicules automobiles des tiers; qui ne sont ni locataires, ni occupants; qu'en statuant ainsi la Cour d'appel a violé

Commentaire

C'est le syndic, et lui seul, qui a la possibilité d'exercer le pouvoir de police dans l'immeuble. Rappelons que si l'on suit la jurisprudence dominante, il doit convoquer l'assemblée à chaque infraction pour obtenir l'autorisation d'agir judiciairement.



3489

*

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
NON RESPECT DE LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
ACTION SYNDICALE DIRECTE RECEVABILITÉ (NON)



Décision TGI ST ETIENNE 07/01/1969

Parties SDC 17 PLACE JEAN JAURES / CHOQUELIN

Publication AJPI 71 1082 NOTE CABANAC

En l'espèce c'est en vertu d'une clause du règlement que l'action syndicale est déclarée irrecevable, toute infraction commise par un locataire devant faire l'objet d'une action contre le propriétaire du lot.

Commentaire



1978

*

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
GARANTIE DUE AU COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision TGI CHALONS/SAONE 07/06/1988

Parties SDC / CHANLIAUD

Publication GP 04/02/90

Il s'agissait d'une installation de volets roulants effectuée par le Trésor Public locataire pour des raisons de sécurité. La suppression de l'installation a été ordonnée et le Trésor Public condamné ... indemniser le propriétaire bailleur des condamnations prononcées contre lui.

Commentaire



5652

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
TROUBLE DE JOUISSANCE
ANIMAL DANGEREUX (CHIEN)
RÉSILIATION DU BAIL



Décision CA PARIS 6 B 28/10/1999

Parties REGIE IMMOBILIERE VILLE DE PARIS / BENAMARA
Publication RL mars 2000 169

Commentaire

> Cette décision, rendue en matière locative, est sans nul doute transposable.



4977

**

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE
EXPLOITATION GÊNANTE D'UN RESTAURANT BRUIT
ACTION INDIVIDUELLE D'UN OCCUPANT RECEVABILITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	15/01/1993
antérieure	TGI PARIS 6 SUP	18/05/1988

Parties	BADERY / STE SELF LA MOTTE PIQUET	
Publication		ADM JANV 94 60

Commentaire



5860

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE



Décision

CA PARIS 19 A

13/04/1999

Parties SDC 67 RUE DE LA ROQUETTE / STE MPS

Publication Loy cop octobre 1999 248

Commentaire



6185

RESPONSABILITÉ DU LOCATAIRE
TROUBLE DE VOISINAGE
RESPONSABILITÉ QUASI-DÉLICTUELLE (OUI) NUISANCES SONORES
BÉNÉFICE DE L'ANTÉRIORITÉ INOPERANTE (ART L 112-16 CCH)



Le locataire responsable de troubles de voisinage par nuisances sonores ne peut se prévaloir de l'antériorité.

Décision CA PARIS 23 A 21/11/2001

Parties STE EPI DISTRIBUTION / FLEURY

Publication LOY COP avril 2002 102

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

175



Décision

CA PARIS

22/12/1980

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

2736



Décision

CA PARIS 23 A

08/02/1979

Parties /

Publication D 80 IR 113

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

3008



Décision

CA PARIS 8 A

12/05/1987

Parties /

Publication D 87 IR 141

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

3738



Décision

CASS CIV 3

08/01/1974

Parties /

Publication IRC 74 41

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION D'UN LOCATAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
FONDEMENT ART 1382 (OUI)



Décision TGI PARIS 8 12/04/1983

Parties SDC RUE DES TROIS FRERES / CHADEYRAS
Publication RL 85 145

Commentaire



4873
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE
FONDEMENT EXCLUSIVEMENT DÉLICTUEL



Décision CA PARIS 23 12/11/1993

Parties SDC COOP RESIDENCE DES THIBAUDIERE / CAZAUX
Publication LOY COP MARS 94

Commentaire



114

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
INEXACTITUDE D'UNE INDICATION
RECEVABILITÉ (OUI) * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CASS CIV 3 13/04/1988
CA PARIS 23 A 29/10/1986

Parties

Publication

SDC JARDINS D'AUBERVILLIERS / BOUCHERIE DE LA VILLETTE
Inédit ADM OCT 88
GP 88 1 PAN 153 REP DEFR 88 1454 NOTE SOULEAU

Commentaire

Nous estimons qu'en cas de faute du syndic, la responsabilité du syndicat se trouve engagée à l'égard des tiers, sous réserve bien entendu de son recours à l'encontre du syndic.



162

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	13/11/1986
antérieure	CA PARIS 23 A	20/03/1985

Parties	SABATIER / STE POUGETOUX
Publication	Inédit

Commentaire



621

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) FAUTE DE GESTION (OUI)
RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 09/07/1985

Parties SDC LE PARC DU POINT DU JOUR / DIRAND
Publication GP 86 1 SOMM NOTE SOULEAU ADM NOV 85 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	20/03/1985
antérieure	TGI PARIS 8	31/08/1982

Parties	CGI POUGETOUX / GRESSE
Publication	D 85 IR 428 NOTE GIVERDON

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
ABUS



Décision CASS CIV 3 22/06/1983

Parties FOYART / MASSET
Publication ADM JANV 84

Commentaire



875

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

13/11/1986

Parties GRESSE / STE X...

Publication RL 87 61 SOMM

ADM JUIL 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



916

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) ACTION FONDÉE (OUI)
STATIONNEMENT GÊNANT DE VÉHICULES



Décision CASS CIV 3 21/12/1988
antérieure T I VERSAILLES 02/03/1987

Parties STE COGITE / BERTY

Publication JCP SEM EN BREF 17/03/89 LOY COP FEV 89 SOMM

Commentaire



1346

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)
PRÉTENDUES ERREURS DE RÉPARTITION DE CHARGES



Décision	CASS CIV	06/07/1988
antérieure	CA COLMAR	01/10/1986

Parties /

Publication irc !± &é

que l'arr[^]t ayant déclaré non seulement irrecevable mais aussi non fondée l'action dirigée contre le syndic personnellement, aucun élément n'établissant la faute personnelle qu'il aurait commise, le moyen ne peut qu'ê[^]tre écarté .

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision CASS CIV 3 20/06/1972

Parties /

Publication D 72 659
IRC 72 146 ET 73 89

JCP 72 II 17202 NOTE GUILLOT

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) * ACTION FONDÉE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 13/10/1989

Parties KUBIK / SMIETANA
Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
CIRCULAIRES INJURIEUSES SUR RETARD DE PAIEMENT



Décision CA AIX 15/02/1989

Parties TORDO / CIVALE
Publication JURISDATA 043965

Commentaire

Si la position débitrice d'un copropriétaire peut,- et doit, être portée à la connaissance des autres copropriétaires, cette diffusion doit rester exclusive de termes injurieux et demeurer dans le cadre de la seule information que le syndic doit à la copropriété. En cours d'exercice le conseil syndical paraît devoir être seul informé.



2817

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 8

16/10/1981

Parties

/

Publication

D 82 IR 439 NOTE GIVERDON

Commentaire



2971

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE CONCERNANT LA GESTION



Décision TGI PARIS 7 18/01/1982

Parties TERNAT / CBT M...
Publication RL 85 145

qu'il ne s'agit pas d'une faute personnelle extérieure ... la fonction de syndic, pour laquelle il aurait eu qualité pour agir sur le plan quasi delictuel, mais bien d'une négligence dans l'exercice même des fonctions de syndic pour laquelle seul le syndicat mandataire a qualité pour agir sur le plan contractuel.

Commentaire



2972

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RENSEIGNEMENTS ERRONÉS DOSSIER DE VENTE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 8	17/12/1984
postérieure	CASS CIV 3	07/01/1987
Parties	SDC 56 RUE MICHEL ANGE / BRUNEAU	
Publication	RL 85 135	

que la faute imputée par les epx G.. à L.. pour avoir fourni des renseignements inexacts dans le questionnaire ... n'est pas détachable de sa fonction de syndic de la copropriété ; que la demande formée par les époux G.. à l'encontre de L.. doit donc être rejetée .

Commentaire



2978

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE CONCERNANT LA GESTION



Décision TGI PARIS 8 29/06/1983

Parties SDC RUE D'ARGENTEUIL / BARON

Publication RL 85 143

Commentaire



3056

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) * ACTION FONDÉE (OUI)
INEXÉCUTION DE TRAVAUX EMPÊCHANT LA LOCATION



Décision CA VERSAILLES 1 1 27/02/1990

Parties X / Y

Publication RL 90 438

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision CA VERSAILLES 30/11/1982

Parties /
Publication RL 85 133

Commentaire



3127

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
RETARD D'EXÉCUTION DE TRAVAUX * FAUTE DÉTACHABLE



Décision CA PARIS 23 A 29/10/1990

Parties SDC 77 RUE LEBLANC / STE KOSSER

Publication LOY COP JANV 91

Commentaire

Les décisions relatives à la responsabilité directe du syndic à l'égard d'un copropriétaire sont nombreuses et contradictoires. Des retards apportés à l'exécution de travaux sont regrettables, mais s'agit-il véritablement de fautes quasi délictuelles détachables de la fonction ? On peut se le demander.



3191

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) ACTION FONDÉE (OUI)
INEXÉCUTION DE TRAVAUX URGENTS



Décision CA PARIS 23 A 17/12/1990

Parties SDC 44 RUE VERT BOIS / SNGI
Publication LOY COP FEV 91

Commentaire

Une tendance très nette se dessine en faveur de cette solution. Son orthodoxie juridique est douteuse et on en saisit mal l'utilité pratique si ce n'est dans un environnement consumériste. Il n'en est pas moins vrai que la carence de certains syndics est assez inexplicable.



3456

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) DÉLICTEUELLE (OUI)
FAUTE DE GESTION



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA VERSAILLES 4 17/02/1989

Parties SDC 31 RUE DE LORRAINE / CHAZOTTES
Publication RL 91 506 LOY COP MAI 91
ADM OCT 91 SOMM NOTE GUILLOT JCP 91 G IV 171

qu'en statuant ainsi, alors que le syndic, investi du pouvoir d'administrer et conserver l'immeuble en copropriété, est responsable, ... l'égard de chaque copropriétaire, des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

Les reproches formulés concernaient bien la gestion du syndic et nous considérons que, dès lors, le syndicat est seul qualifié pour les formuler. Quel serait, à défaut, l'effet du quitus. La position de M. Guillot est identique. Ceci étant, la jurisprudence de la Cour de Cassation paraît désormais très ferme en ce domaine.



3639

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE CONCERNANT LA GESTION



Décision CA PARIS 14 C 16/05/1991

Parties SCI COURCELLES PEREIRE / LARBOULLET

Publication LOY COP JUIL 91

Commentaire



3681

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)
FAUTE NON DÉTACHABLE DE SON MANDAT



Décision

CA PARIS 14 B

25/10/1991

Parties BLONDON / STE DELTA IMMOBILIER

Publication LOY COP DEC 91

Commentaire



3733

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	TGI PARIS	16/05/1975
postérieure	CA PARIS 23 (Inf)	26/01/1977
Parties	SDC RESIDENCE ISSY GAMBETTA / PELTIER	
Publication	AJPI 76 795 NOTE BOUYEURE	

Commentaire



3734

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision

TGI PARIS

23/01/1976

Parties

/

Publication

D 76 IR 317

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision TGI PARIS 10/06/1976

Parties /
Publication D 76 IR 317

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision TGI MARSEILLE 28/06/1978

Parties /
Publication ADM JUIL 79

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 06/12/1983

Parties /
Publication RDI 84 449

Commentaire



3743

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
ACCUSATION D'OBSTRUCTION CONTRE UN COPROPRIÉTAIRE



Décision CA VERSAILLES 3 13/05/1991

Parties PEYCHAUD / TUDEZ

Publication ADM OCT 91 NOTE GUILLOT

Considérant que quel que soit le grief qu'un syndic puisse faire valoir ... l'encontre d'un copropriétaire, il ne lui appartient pas de porter publiquement une appréciation sur l'attitude de ce dernier mais d'utiliser en tant que de besoin, ... son encontre, les voies de droit que la loi met ... sa disposition .

Commentaire

L'affirmation de la Cour doit être vigoureusement contestée. Il s'agit non seulement de défendre ses droits, mais même dans les obligations de mettre en cause l'attitude éventuelle d'obstruction d'un copropriétaire. Encore faut-il que l'appréciation soit justifiée et formulée avec mesure.



4184

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
CONVOCACTION D'UNE ASSEMBLÉE HORS DÉLAI



Décision CA PARIS 19 B 06/03/1992

Parties CT BARATTE / DE GABRIAC

Publication LOY COP MAI 92

Commentaire



4227

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
ENLÈVEMENT DE PANNEAUX PUBLICITAIRES
FAUTE PERSONNELLE * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/01/1992

Parties KINTZINGER / STE SOCODEX
Publication RDI 92 253

Commentaire

La recevabilité de l'action individuelle en responsabilité à l'encontre du syndic paraît (Et solidement admise. Or, dans d'autres domaines, comme l'opposabilité au copropriétaire du contrat de syndic, l'existence d'un lien de droit entre syndic et copropriétaire est déniée. On comprend assez mal une telle distinction.



4228
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) ACTION FONDÉE (NON)
SOUSCRIPTION D'UN PRÊT POUR TRAVAUX



Décision CASS CIV 3 25/03/1992

Parties SDC LES HAMEAUX DE LA NEIGE / BARRET
Publication RDI 92 254

Commentaire



4823

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
OPPOSITION INJUSTIFIÉE A PAIEMENT DE PRIX
RECEVABILITÉ (OUI) SOLUTION IMPLICITE



Décision

CA PARIS 23

14/06/1993

Parties

SDC 113 RUE SAINT ANTOINE / BENTATA

Publication

LOY COP NOV 93

Commentaire

Cette solution est contestable. Le syndic est l'instrument du syndicat qui est responsable de tout acte exécuté en son nom sous réserve de la possibilité de son action récursoire



4900

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) RESPONSABILITÉ (OUI)
DÉFAUT DE SOUSCRIPTION D'ASSURANCE DOMMAGE OUVRAGE



Décision CASS CIV 3 25/01/1994
antérieure CA BESANCON 31/03/1992

Parties GESTRIM / MARCHAND

Publication IRC 94 11 NOTE CAPOULADE ADM MAI 94 NOTE CAPOULADE
RL 94 241 SOMM RDI 94 299

qu'en statuant ainsi, alors que le syndic, investi du pouvoir d'administrer et de conserver l'immeuble en copropriété, ainsi que de sauvegarder les droits afférents ... l'immeuble, est responsable ... l'égard de chaque copropriétaire, sur le fondement quasi délictuel, des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

La Cour d'Appel s'était référée au critère de la faute détachable pour écarter l'action individuelle. Nous partageons cet avis. La position de la Cour de Cassation est en sens contraire. S'agissant d'une société anonyme, la responsabilité sociale est la règle. Quid si le syndic a reçu de l'assemblée un quitus éclairé ?



5331
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

10/05/1995

Parties

SDC 32 AV D'EYLAU / SAMAMA

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



5431
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
FONDEMENT QUASI DÉLICTUEL



Décision CA PARIS 19 09/01/1995

Parties STE ALBERT STOOPS / PICOT
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire



5432
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
QUITUS INOPÉRANT



Décision CA PARIS 19 09/01/1995

Parties STE ALBERT STOOPS / PICOT
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire



5864
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI) DÉLICTEUELLE (OUI)
QUITUS INOPÉRANT RETARD DANS LE SUIVI D'UNE ÉTUDE DE TRAVAUX



Le syndic est responsable, sur le plan délictuel ou quasi délictuel, d'une faute de gestion, à l'égard d'un copropriétaire qui a subi de ce fait un préjudice personnel.

Décision CA PARIS 19 B 08/10/1998

Parties CABINET AGTR / DE PENGUERN

Publication Loy cop février 1999 54

Considérant qu'il suit de ces éléments que la société AGTR n'a pas fait faire avec diligence la recherche des travaux qui s'imposaient pour mettre fin aux pénétrations d'eau dans l'appartement de M. de Penguern; que le syndic engage sa responsabilité civile envers tout copropriétaire pour les manquements qui lui sont imputables dans l'exercice de son mandat, même si le quitus de sa gestion a été voté par l'assemblée générale des copropriétaires; que la circonstance que M. de Penguern a voté le quitus du syndic pour sa gestion, lors des assemblées du 14 juin 1990 et du 27 juin 1991 est inopérante, dès lors que ce vote en assemblée générale n'a pas eu pour effet de libérer ce syndic de la responsabilité personnelle qui pouvait être sienne envers ce copropriétaire, au titre des fautes délictuelles commises, qui sont en relation causale avec le préjudice;

Commentaire

> Les principes de la responsabilité du syndic à l'égard des copropriétaires à titre individuel demeurent brumeux. Le syndic est le mandataire social d'une personne morale caractérisée par une transparence juridique incontestable. Il n'existe, pour le courant dominant, aucun lien de droit entre le syndic et les copropriétaires. Ceux ci peuvent exiger du syndicat l'exécution des travaux sur parties communes rendus nécessaires par une défaillance source de dégradations dans les parties privatives. Le syndicat est donc responsable de tout préjudice de ce fait, en ce compris son aggravation liée au retard apporté à l'exécution des travaux de suppression de la cause du sinistre. Il lui appartient, en cas de faute du syndic, de refuser le quitus et de mettre en cause sa responsabilité. Curieusement, en l'espèce, le quitus a été octroyé à deux reprises pendant la durée du sinistre, et voté par la victime elle même. La Cour estime que, pour autant, le syndic demeure responsable sur le plan délictuel, d'une faute qui, si elle est réelle, était connue lors de la seconde au moins des assemblées.

> La solution trouve sa source dans l'arrêt rendu le 8 mars 1991 par la Cour de Cassation. exprimant par une simple affirmation un revirement radical vingt cinq ans après la promulgation de la loi. On maintient que cette position est juridiquement intenable lorsque la faute alléguée est liée aux opérations de gestion.

> Le vote favorable émis à deux reprises par la victime, circonstance propre à l'espèce, devait a fortiori permettre le rejet de la demande. Il y avait là une occasion raisonnable de rappeler à la Cour de Cassation l'ancienne jurisprudence de la Cour de Paris, qui s'en tenait à la faute détachable.



4914

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION INDIVIDUELLE D'UN COPROPRIÉTAIRE (ANCIEN)
RECEVABILITÉ (OUI)
VENTE DU LOT INDIFFÉRENTE



Décision	CA PARIS 23 A	25/01/1993
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/01/1990

Parties	SDC 190 RUE ST MAUR / BERTHUS	
Publication		ADM DEC 93 57

Commentaire



4935
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ACTION SYNDICALE ENGAGÉE SANS AUTORISATION D'ESTER
RATIFICATION POSTÉRIEURE A LA PRESCRIPTION
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/04/1993
antérieure	TGI NANTERRE 1 A	12/02/1992

Parties	SDC RESIDENCE MERMOZ / CABINET SOUTOUL
Publication	ADM FEV 94 70

Commentaire



171
aa

COPRO

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ASCENSEUR VÉTUSTE
REFUS D'EXÉCUTION DE TRAVAUX PAR L'ASSEMBLÉE
OBLIGATION AU SYNDIC D'INTERROMPRE LE SERVICE



Décision

T CORR SEINE

31/01/1957

Parties

R... / B....

Publication

Commentaire

Le syndic est condamné à une amende et à verser des dommages et intérêts, le syndicat étant déclaré civilement responsable.



5158

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ASSURANCE CONTRE L'INCENDIE
DÉFAUT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

20/07/1994

Parties

SDC 3 RUE NEUVE DES BOULETS / PAYEN

Publication

RDI 94 700

RL 94 541 SOMM

Commentaire



4899

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE
DÉFAUT RESPONSABILITÉ (OUI)
ACTION INDIVIDUELLE RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	25/01/1994
antérieure	CA BESANCON	31/03/1992

Parties	GESTRIM / MARCHAND	
Publication	IRC 94 11 NOTE CAPOULADE	LOY COP AVR 94
	RL 94 241 SOMM	

qu'en statuant ainsi, alors que le syndic, investi du pouvoir d'administrer et de conserver l'immeuble en copropriété, ainsi que de sauvegarder les droits afférents à l'immeuble, est responsable à l'égard de chaque copropriétaire, sur le fondement quasi délictuel, des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire

La Cour d'Appel s'était référée au critère de la faute détachable pour écarter l'action individuelle. Nous partageons cet avis. La position de la Cour de Cassation est en sens contraire. S'agissant d'une société anonyme, la responsabilité sociale est la règle. Quid si le syndic est élu de l'assemblée un quitus éclairé ?



595

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDICAT.
DÉFAUT DE SOUSCRIPTION
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	08/06/1982
antérieure	CA BASTIA	18/11/1980

Parties	SDC 12 AV EMILE SARI / LUCIANI		
Publication	Inédit	GP 82 2 PAN 317	
	ADM NOV 82	D 83 IR 457	

la souscription des contrats d'assurances garantissant l'immeuble ou la responsabilité civile du syndicat constitue un acte d'administration normale du syndic.

Commentaire

L'une des premières prestations d'un nouveau syndic doit effectivement être le contrôle des assurances de l'immeuble. L'expérience démontre la fréquence des incidents malheureux dans ce domaine.



1127
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
AUTORISATION SANS AVIS DE L'ASSEMBLÉE
CLAUSE DU RÈGLEMENT LUI DONNANT COMPÉTENCE
RESPONSABILITÉ (OUI) LICEITE DE LA CLAUSE (NON)



Décision TGI PARIS 04/07/1979

Parties /
Publication ADM FEV 80

Commentaire



1866

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
AUTORISATION SANS AVIS DE L'ASSEMBLÉE
TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
EXCÈS DE POUVOIR * RESPONSABILITÉ PARTIELLE (OUI)



Décision	CA PARIS 23	26/09/1974
antérieure	TGI PARIS 8	22/06/1972

Parties	HANOTEAU / RAYNAL
Publication	ADM DEC 74 NOTE LOT

qu'en prenant sur lui de donner officiellement ... Dlle R.. l'autorisation de les faire exécuter,H.. a outrepassé ses pouvoirs et commis une faute qui est ... l'origine des difficultés

Commentaire



2516

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
AUTORISATION SANS AVIS DE L'ASSEMBLÉE
RESPONSABILITÉ DE PRINCIPE (OUI)
RESPONSABILITÉ (NON) * RATIFICATION ULTÉRIEURE



Décision CASS CIV 3 06/02/1973

Parties RACOV / STE RAVASSE ET HOUDRE

Publication GP 73 1 PAN 71

Commentaire



2769

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
AUTORISATION SANS AVIS DE L'ASSEMBLÉE
TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR LA SÉCURITÉ DES SALARIES
REFUS IMPOSSIBLE * RESPONSABILITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 08/07/1980

Parties SDC 99 BD DE GRENELLE / SCI PONDICHERY GRENELLE
Publication ADM OCT 80 NOTE LOT IRC FEV 81 32

que l'assemblée n'aurait pu ,sans commettre un abus de droit refuser l'autorisation sollicitée,celle ci relevant de l'application de ré - gles de droit d'ordre public et tendant ... la protection de la sécuri té des travailleurs ...

Commentaire

Le principe posé par le Tribunal ne peut être admis. Une entreprise, si le statut de la copropriété lui interdit la conformité de ses installations avec les règlements d'ordre public, doit aller s'installer dans d'autres locaux. En l'espèce la gêne était minime et des considérations de fait justifiaient la solution d'espèce.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
AUTORISATION SANS AVIS DE L'ASSEMBLÉE
INCOMPÉTENCE DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 1 18/05/1990

Parties CABINET FORT / STE LUTETIA
Publication LOY COP AOUT 90

Commentaire



3174

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
AUTORISATION SANS AVIS DE L'ASSEMBLÉE
TRANSFORMATION D'UN PARKING EN GARAGE
EXCÈS DE POUVOIR * RESPONSABILITÉ (OUI) * ART 1382



Décision

CA AIX

21/10/1975

Parties SDC RESIDENCE LE ST JACQUES / CUMERO

Publication AJPI 76 798 NOTE BOUYEURE

Commentaire



5332

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
CESSION DE PARTIE COMMUNE
ÉTABLISSEMENT TARDIF DE L'ACTE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 17/05/1995

Parties CT PONTAGNIER / CARON

Publication LOY COP OCT 95

Commentaire

Le syndic ne doit pas se borner à établir et adresser le dossier au notaire. Il doit au surplus surveiller le suivi du dossier et prendre les mesures nécessaires en cas de carence du notaire.



5867

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
CHOIX IMPRUDENT D'UNE ENTREPRISE



Décision

CASS CIV

03/06/1998

Parties SDC RESIDENCE ESPACE 2000 / STE HLM DE LA GUADELOUPE

Publication Loy cop septembre 1998 229

Commentaire



4763

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
COMPTE SÉPARÉ OMISSION DE FAIRE STATUER
ADMINISTRATEUR PROVISoire DÉSIGNATION
FRAIS DE PROCÉDURE RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

22/03/1993

Parties

LE COUTEULX / BEAU

Publication

LOY COP AOUT 93

Commentaire

La décision est juridiquement incontestable et l'affaire démontre, s'il en était besoin, combien les textes favorise les copropriétaires procéduriers et paralyse la gestion des immeubles. En l'espèce le compte séparé était, au surplus, ouvert !



556

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
CONDAMNATION PERSONNELLE AU PAIEMENT DE CHARGES



Décision CASS CIV 3 09/10/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
CONSOMMATION D'EAU EXCESSIVE



Décision CA VERSAILLES 27/10/1987

Parties SDC RESIDENCE MAISON BLANCHE / X...
Publication RL 88 132

Commentaire



3808

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
CONSOMMATION D'EAU EXCESSIVE
NÉCESSITÉ DE CARACTÉRISER LES DILIGENCES DU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 12/06/1991

Parties SDC DE SOCOGAR / SETAMAG

Publication RDI 91 388

Commentaire

La responsabilité du syndic peut incontestablement être engagée en cas de consommation excessive se poursuivant sur une certaine période sans qu'il puisse justifier de ses diligences. En l'espèce la CA avait renversé la charge de la preuve. La persistance de l'excès de consommation fait présumer la faute.



4183

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
CONVOCATION D'UNE ASSEMBLÉE HORS DÉLAI
MAINTIEN DE CETTE CONVOCATION MALGRÉ AVERTISSEMENT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 B 06/03/1992

Parties CT BARATTE / DE GABRIAC

Publication LOY COP MAI 92

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉCLARATION DE SINISTRE TARDIVE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision TI PARIS 7 21/06/1983

Parties SDC RUE MARBEAU / J...
Publication RL 85 148

Commentaire



3657

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES



Décision CA ROUEN 1 04/10/1989

Parties BIHL / AUMEERALLY

Publication GP 26/06/91 SOMM

Commentaire



3090

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT D'INFORMATION SUR UNE PROCÉDURE
PERTE D'UN RECOURS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

TI PARIS 7

21/06/1983

Parties SDC RUE MARBEAU / J...

Publication RL 85 148

Commentaire



2218

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE CALORIFUGEAGE DE CANALISATIONS
GEL
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA AGEN 06/01/1988

Parties DUPLAN / MARESTANG

Publication JURISDATA 040089

Commentaire

Solution apparemment sévère mais juste dans la mesure où le syndic est réputé disposer de notions techniques élémentaires. En toute hypothèse, il doit s'assurer du concours de techniciens pour vérifier si les conditions minimales de sécurité de l'immeuble sont remplies.



2240

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE CONVOCATION D'ASSEMBLÉE ANNUELLE
DÉLAI DE SEIZE MOIS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/02/1990
antérieure T I PANTIN 13/05/1987

Parties CT HOCHÉ IMMOBILIER / MARABUTO
Publication RL 90 280 LOY COP AVRIL 90
ADM NOV 90 SOMM NOTRE GUILLOT

Commentaire

Il convient effectivement de veiller à la tenue ponctuelle des assemblées annuelles. La responsabilité du conseil syndical pourrait même se trouver engagée dans une telle hypothèse, s'il ne justifiait pas d'une d'intervention auprès du syndic pour la convocation de l'assemblée.



2219

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE CONVOCATION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DÉFAUT D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE
GARANTIE DU SYNDIC DUE AU SYNDICAT (OUI)



Décision

CA PARIS 23

05/05/1988

Parties SDC 86 RUE DE L'ABBE GROULT / DUMONTEIL

Publication LOY COP JUIL 88

Commentaire



5874

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE CONVOCATION D'UN COPROPRIÉTAIRE



Décision

CA PARIS 23 A

10/12/1997

Parties SDC 159 BD MURAT / SOCOGERA

Publication Loy cop mai 1998 143

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE DÉCLARATION DE SINISTRE



Décision TI PARIS 8 20/01/1984

Parties SDC RUE MARBEAU / CBT J...
Publication RL 85 149

Commentaire



3264

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE PAIEMENT DE PRIME D'ASSURANCES



Décision	CASS CIV 3	14/02/1990
antérieure	CA PARIS	13/07/1988

Parties	SDC 3 RUE DES GOBELINS / FRAPPIER
Publication	Inédit

Commentaire



5659

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE PAIEMENT DE PRIME D'ASSURANCES
INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE SYNDICALE COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS
INCENDIE DEMANDEUR DÉBITEUR RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 13/07/1999 Cassation

Parties STE COLBERT IMMOBILIER / GERBOD
Publication RL déc. 1999 480 RDI 1999 4 679 note Giverdon

Commentaire

> Cette décision mérite une attention particulière. Le syndic qui, dans une telle situation, croit devoir consentir une avance au syndicat est accusé d'un dysfonctionnement de gestion et se voit refuser le remboursement de son avance si les copropriétaires n'ont pas la courtoisie de le lui consentir. En l'espèce la Cour d'Appel lui reproche de n'avoir pas attiré l'attention des copropriétaires sur l'importance du paiement ponctuel des charges. Il est ainsi fréquent de trouver dans des décisions judiciaires mention du fait qu'une circulaire permettrait de reconstituer sans délai la trésorerie d'un syndicat.

> Un incendie se produit et l'un des débiteurs entend se prévaloir du préjudice qu'il a subi du fait du retard apporté à l'exécution des travaux sur les parties communes. Il obtient de la Cour condamnation du syndic de chef ! Sur le plan du droit de la responsabilité M. Giverdon fait observer que la Cour de Cassation a fait application de la théorie de la causalité adéquate. Même en retenant une faute du syndic, celle commise par le copropriétaire en ne réglant pas ses charges est la plus directement liée à la réalisation du dommage

> On peut se demander si, dans une telle hypothèse le syndic ne doit pas solliciter l'application des dispositions propres aux copropriétés en difficulté, dans l'intérêt du syndicat et dans le sien propre.



3768

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE RECOUVREMENT DES CHARGES
DÉFAUT D'OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX (MUTATION)
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 03/07/1991

Parties SDC 4 RUE DE TORCY / STE SEPT

Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



4187

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE RECOUVREMENT DES CHARGES
MAUVAISE TENUE DE LA COMPTABILITÉ



Décision

CA PARIS 8 A

12/02/1991

Parties

SDC RESIDENCE LES BOURGOGNES / CGI

Publication

LOY COP AVRIL 91

Commentaire



5582

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE RECOUVREMENT DES CHARGES
INSUFFISANCE DE TRÉSORERIE SYNDICALE
INCIDENCE SUR L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE



Face à une insuffisance de la trésorerie syndicale due à aux retards de paiement de certains copropriétaires, le syndic doit pourvoir par des moyens appropriés au recouvrement des charges.

Décision CA PARIS 23 A 17/02/1999

Parties SDC 44 RUE DE L'ECHIQUIER / AGENCE ST BERNARD

Publication LOY COP Juil 1999 198

[Une société SOVATEL détenait près de la moitié de l'immeuble. Elle a cessé de régler les charges à compter du 2e trimestre 1993. Une assemblée du 21 septembre 1993 a demandé au syndic d'engager une procédure de recouvrement. Le syndic n'a effectué aucune diligence. La société a été mise en liquidation judiciaire le 10 février 1994. Le syndic n'a pas effectué de déclaration de créance et la demande de relevé de forclusion du syndicat a été rejetée. L'immeuble a été peu à peu laissé à l'abandon, le syndic faisant valoir l'insuffisance de la trésorerie syndicale]. Sur ce point l'arrêt énonce :

Considérant qu'il appartenait au syndic, au cas où les appels de fonds lancés par lui ne procuraient pas les ressources indispensables à une saine gestion de l'immeuble, de pourvoir par des mesures appropriées au recouvrement des charges communes, et ce d'autant que l'assemblée générale, par décision du 21 septembre 1993, avait demandé à l'agence St Bernard de faire parvenir immédiatement une lettre recommandée avec A.R aux débiteurs et si, dans les quinze jours qui suivent, aucun règlement n'est intervenu, de faire délivrer un commandement d'huissier

Commentaire

> Il n'est pas question ici de prendre parti sur le fond d'un dossier qui laisse présumer les relations habituellement difficiles entre un marchand de biens et ses premiers acquéreurs, sur fond de crise de l'immobilier. Le considérant que nous avons reproduit n'en rappelle pas moins une argumentation plus trivialement raccourcie : j'veux pas le savoir, dem... vous !

> La moindre avance de trésorerie, même involontaire, constitue un dysfonctionnement de la gestion et par ailleurs le syndic doit effectuer des recouvrements sans avoir les fonds nécessaires au règlement des frais et provisions nécessaires à l'engagement de ces procédures. La Cour semble ignorer les lenteurs des procédures et les difficultés d'exécution des décisions rendues. Un syndic ayant la volonté de poursuivre ponctuellement le recouvrement des charges impayées doit disposer des fonds nécessaires. Sa mission étant sur ce point correctement remplie, le syndicat ne dispose pas pour autant des sommes mises en recouvrement et il n'y a d'autre solution pour les copropriétaires de bonne foi et solvables que d'effectuer une avance pour alimenter la caisse. Le syndic n'a aucun moyen de contrainte pour obtenir le règlement d'un appel de fonds de ce type et on conteste souvent à l'assemblée la possibilité de prendre une décision de ce genre. Les lots de la société étaient vraisemblablement l'objet d'une hypothèque de premier rang pour un montant supérieur à leur valeur.

> Sans contester les fautes imputées au syndic, on aimerait connaître la nature des mesures appropriées dont fait état l'arrêt pour rétablir d'un coup de baguette magique la situation des syndicats placés dans une telle situation.



6221
aa

COPRO

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE RECOUVREMENT DES CHARGES (SCI GÉRÉE PAR LE SYNDIC)
FAUTE INTENTIONNELLE (OUI) FAITS DISSIMULÉS AUX COPROPRIÉTAIRES
ASSURANCE RCP REFUS DE COUVERTURE (OUI) ART. L 113-1 AL. 2 C. ASS.



Un syndic qui s'est abstenu de recouvrer les charges dues par une SCI dont il est également gérant, a commis une faute intentionnelle et dolosive justifiant un refus de couverture par l'assureur RCP

Décision

CASS CIV 3

09/01/2002

Rejet

antérieure

CA RENNES

04/04/2000



Parties SDC LES AGENETS SAINT-FRANCOIS / AXA

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que le nouveau syndic d'un immeuble en copropriété ayant découvert que la société civile immobilière Les Agenets Saint-François (SCI), propriétaire de plusieurs lots, était redevable d'un important arriéré de charges de copropriété, non recouvrées par le précédent syndic, M. Jeanneau, depuis lors en état de liquidation judiciaire, le syndicat des copropriétaires a assigné le mandataire-liquidateur de cet ancien syndic et son assureur, la société Axa assurances, en paiement de dommages-intérêts, Attendu que le syndicat des copropriétaires fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande à l'encontre de la société Axa, alors, selon le moyen :

[Voir l'arrêt complet : icône Adobe]

Mais attendu qu'ayant souverainement retenu que l'absence systématique de recouvrement par le syndic des charges de copropriété dues par une société civile professionnelle (SCI) dont il était gérant et associé procédait d'une intention délibérée d'avantager cette SCI en tenant, pendant cette période, les autres copropriétaires dans l'ignorance de la dette de cette société et en dissimulant par des moyens frauduleux les effets de cette pratique, une cour d'appel a pu en déduire qu'il y avait lieu de faire application de l'article L. 113-1, alinéa 2, du Code des assurances.

Commentaire

> L'ancien syndic, professionnel, avait été gérant et demeurait porteur de parts d'une SCI propriétaire de lots. Il s'est avéré que cette SCI n'avait pas payé ses charges pendant plusieurs années sans réaction du dit syndic qui était parvenu à cacher cette situation aux copropriétaires. Le garant financier ne pouvait être mis en cause puisqu'il n'y avait pas défaut de représentation de fonds que le syndic n'avait jamais détenus. C'est donc à l'assureur de la responsabilité professionnelle que le syndicat s'est adressé. La compagnie Axa a invoqué la clause écartant la prise en charge du préjudice en raison du caractère volontaire de la faute commise. La Cour d'appel lui a donné raison et la Cour de Cassation a rejeté le pourvoi. La solution est incontestable.

> Le moyen s'articulait en 3 branches assez faibles dont nous retiendrons la seconde. Elle faisait valoir que l'ancien syndic ne produisait aux assemblées annuelles que l'état annuel des dépenses, sans joindre la situation de trésorerie ni l'état des dettes et créances; il en était de même pour les autres immeubles qu'il administrait. L'argument ne pouvait prospérer mais il montre la nécessité d'une formation minimale des conseillers syndicaux dont la responsabilité finira par être engagée dans de telles circonstances. On doit admettre que l'irrégularité n'aurait pas dû échapper à des copropriétaires normalement avisés

> L'existence d'un compte séparé aurait peut être révélé plus rapidement la gravité de la situation en faisant apparaître une insuffisance de trésorerie.



1669

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉFAUT DE RECouvreMENT DES IMPAYÉS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

17/11/1976

Parties

SCI MEDITERRANEE PARC / GESTION IMMOBILIERE PROVENCALE

Publication

AJPI 77 733 NOTE BOUYEURE

GP 77 1 SOMM 93

Commentaire

Il n'est pas douteux que la responsabilité du syndic est engagée quand il s'est abstenu de poursuivre le recouvrement des charges. Encore faut-il qu'il dispose des fonds nécessaires pour financer les procédures, ce qui semblait être contesté en l'espèce. Mais il est ainsi amené à poursuivre ses électeurs !!



1601

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DEMANDE INDIVIDUELLE DE LICENCIEMENT
CONSULTATION DES COPROPRIÉTAIRES PAR LE SYNDIC
DÉFAUT DE LICENCIEMENT * RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 10/10/1988

Parties BUVOT ES QUAL / KTOURZA

Publication GP 15/09/89 SOMM

Le licenciement du gardien était demandé par un copropriétaire, en raison d'injures raciales. Le syndic avait consulté par écrit les copropriétaires et n'avait pas licencié le gardien.

Commentaire



608

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉMISSION
REFUS DE TRANSMISSION DES DOCUMENTS SYNDICAUX



Décision	CA PARIS 14	23/04/1985
antérieure	TGI PARIS REF	12/07/1984

Parties	SDC 12 RUE DE BELLEVILLE / ETUDE NOUVELLE
Publication	Inédit

Le syndic successeur était un syndic bénévole que le demissionnaire estimait irrégulièrement nommé

Commentaire



4549
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉMISSION
RESPONSABILITÉ EN CAS DE DÉMISSION BRUSQUE (OUI)



Décision

TGI PARIS

18/12/1976

Parties /

Publication

D 78 IR 138

Commentaire



3767

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
DÉPASSEMENT DU CRÉDIT OUVERT (TRAVAUX)
REMPACEMENT D'UNE ENTREPRISE DÉFAILLANTE
DÉFAUT DE CONVOCATION D'AG RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 03/07/1991

Parties SDC 4 RUE DE TORCY / STE SEPT

Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



5238
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EFFONDREMENT D'UN MUR PIGNON
FAUTE PROUVÉE DU SYNDIC (NON)
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

21/02/1995

Parties

X / Y

Publication

RL 95 269

Commentaire



5712
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ENCAISSEMENT D'UNE INDEMNITÉ PRIVATIVE D'ASSURANCE
UTILISATION POUR PAIEMENT DES DETTES DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Le syndic commet une faute en utilisant une indemnité d'assurance perçue pour le compte d'un copropriétaire pour le paiement de charges syndicales communes.

Décision CA PARIS 23 B 13/01/2000

Parties SDC 5 RUE MARCEL SEMBAT / DUBOS

Publication AJDI 2000 263

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ÉPAVE AUTOMOBILE ENCOMBRANT UNE PARTIE COMMUNE
ENLÈVEMENT EN FOURRIÈRE ET DESTRUCTION
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 8 A	12/05/1987
antérieure	TI PARIS 6	22/04/1986

Parties	SDC 1 ALLEE DE LA CHATAIGNERAIE / DORMONT
Publication	ADM JANV 88 NOTE FORESTIER

Le syndic qui n'a pu prévenir le propriétaire préalablement ... l'exécution de l'enlèvement du véhicule, ... défaut de possibilité d'identification, ne peut être tenu pour responsable de la précipitation avec laquelle l'entreprise concessionnaire de la fourrière a procédé ... la destruction .

Commentaire

En l'espèce le concessionnaire n'avait pas respecté les dispositions de l'art 25 3 c du Code de la Route concernant la destruction des épaves. Cette entreprise avait été désignée par la Gendarmerie et le syndic était fondé à penser qu'elle agirait conformément à la Loi.



1040
*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ERREUR DANS UN QUESTIONNAIRE PRÉALABLE A VENTE



Décision

TGI PARIS 1

03/11/1983

Parties S... / GOERENDT

Publication Inédit

Dans cette espèce le syndic avait également la qualité d'intermédiaire pour la vente

Commentaire



6194
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ERREUR RECONNUE DANS UN DÉCOMPTÉ INDIVIDUEL DE CHARGES
QUITUS INOPÉRANT EN PRÉSENCE D'UN ENGAGEMENT DE RECTIFICATION
RESPONSABILITÉ (OUI) PRESCRIPTION MALICIEUSE D'UN DÉLAI



Un syndic ne peut opposer le quitus reçu à la promesse non tenue de rectifier l'erreur reconnue affectant un compte individuel et prescrire ainsi malicieusement le délai de contestation du quitus

Décision CASS CIV 3 25/03/1997 Rejet

Parties STE J R / DE SAINT DENIS

Publication RDI 1997 287 (3e esp.)

Commentaire



2216

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
ERREURS COMMISES PAR LE SYNDIC PRÉDÉCESSEUR
OMISSION DE LES SIGNALER ET D'Y REMÉDIER
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 24/01/1989

Parties SDC / STE ALPHA GESTION

Publication JURISDATA 020201

Commentaire

De nombreux syndics estiment qu'ils n'ont pas à se préoccuper de la gestion de leur prédécesseur et le disent ouvertement. Ils sont, en cela, en tort. Il appartient notamment de redresser la comptabilité défailante du syndicat, sauf à obtenir une rémunération complémentaire, parfaitement légitime, pour ces prestations extraordinaires.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
SIGNATURE D'UN CONTRAT D'ARCHITECTE
ABSENCE DE DÉCISION D'ASSEMBLÉE



Décision TGI PARIS 8 2 15/04/1988

Parties SDC 22 RUE DE FLEURUS / CT X...
Publication ADM FEV 90 NOTE GELINET

Commentaire



2490

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
SIGNATURE D'UN MARCHÉ DE TRAVAUX
ABSENCE DE DÉCISION D'ASSEMBLÉE



Décision CASS CIV 3 30/11/1971
antérieure CA GRENOBLE 26/01/1970

Parties SDC VILLEBOIS / SARLIN

Publication RL 72 148

AJPI 72 816 NOTE CABANAC

Commentaire



3714

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
COMMANDE DE TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES
DÉFAUT D'AUTORISATION PAR ASSEMBLÉE



Décision	CA PARIS 8 B	11/07/1991
antérieure	TI PARIS 4	26/04/1990
Parties	SDC 19 RUE DES DEUX PONTS / GESTIM	
Publication	ADM NOV 91 94 SOMM	

Commentaire

La détermination du préjudice paraît devoir tenir compte du caractère impératif, opportun ou somptuaire des travaux. Dans le premier cas le préjudice ne peut s'entendre que des difficultés financières occasionnées aux copropriétaires informés tardivement d'un surcoût de l'opération. Le défaut d'information est en tout cas fautif.



3715

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
COMMANDE DE TRAVAUX NON URGENTS NON AUTORISÉS



Décision

CA PARIS

16/07/1981

Parties /

Publication RDI 82 133

Commentaire



4082

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
SIGNATURE D'UN CONTRAT D'ARCHITECTE
ABSENCE DE DÉCISION D'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 23 A 08/04/1992

Parties SDC RESIDENCE TROCADERO LONGCHAMP / BAREA
Publication ADM NOV 92

Commentaire

Cf TGI Paris 15/04/88 Fiche 2127 ; La solution n'est pas douteuse.



4398

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
COMMANDE DE TRAVAUX NON URGENTS NON AUTORISÉS
PAIEMENT A LA CHARGE DU SYNDIC (NON) INDEMNITÉS



Décision

antérieure

CA PARIS 19	24/11/1992
TGI CRETEIL 5	10/01/1990

Parties

SDC 80 AV PIERRE BROSSOLETTE / STE LAGET

Publication

LOY COP MARS 93
ADM JUIN 93 SOMM 46

Commentaire



4822

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
OPPOSITION INJUSTIFIÉE A PAIEMENT DE PRIX
RESPONSABILITÉ (OUI) SOLUTION IMPLICITE



Décision CA PARIS 23 14/06/1993

Parties SDC 113 RUE SAINT ANTOINE / BENTATA
Publication LOY COP NOV 93

Commentaire

Cette solution est contestable. Le syndic est l'instrument du syndicat qui est responsable de tout acte exécuté en son nom sous réserve de la possibilité de son action récursoire



5055
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
SIGNATURE D'UN MARCHE DE TRAVAUX
DÉCISION NON DÉFINITIVE DE L'ASSEMBLÉE



Décision	CA PARIS 23	15/02/1994
antérieure	TGI PARIS 8 2	17/04/1992

Parties	SDC 55 RUE SAUFFROY / SEGUY	
Publication		LOY COP JUIL 94

Commentaire

L'assemblée avait décidé de faire exécuter les travaux mais avait de-mandé de nouveaux devis et n'avait pas fait choix de l'entreprise.



5191

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR
COMMANDE DE TRAVAUX EXCÉDANT LE CRÉDIT OUVERT
RESPONSABILITÉ (OUI) AUTORISATION CS INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 05/10/1993

Parties SDC RESIDENCE LA MALADRERIE / GESSIM
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire

L'entreprise initialement choisie étant défailante, le syndic avait avec l'accord du conseil syndical commandé les travaux à une autre entreprise mais à coût plus élevé. En l'absence d'urgence, il devrait convoquer une nouvelle assemblée. Solution incontestable sur le plan juridique.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR



Décision CA PARIS 23 A 03/06/1998

Parties SDC 36/38 RUE DU FOUR / HOUEVILLE
Publication Loy cop novembre 1998

Commentaire



6338

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

EXCÈS DE POUVOIR

COMMANDE D'UN ETUDE D'ARCHITECTE REMUNEREE

COPRO

AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NÉCESSAIRE



Décision

CASS CIV 3

15/05/2002

Cassation

antérieure

CA PARIS

07/06/2000

Parties

SDC 86 AVENUE FOCH / NOMIDI

Publication

La commande d'une étude rémunérée à un architecte n'est pas un acte de gestion courante de l'immeuble relatif à sa conservation, à sa garde et à son entretien que le syndic peut accomplir sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Commentaire



3716

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
EXÉCUTION DE TRAVAUX
FAUTES DE SURVEILLANCE, CHOIX D'ENTREPRISES



Décision

CASS CIV 3

08/01/1985

Parties /

Publication D 85 IR 169

Commentaire



2574

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
FAUTES A L'OCCASION D'UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DÉFAUT DE NOTIFICATION DES DOCUMENTS COMPTABLES
INEXACTITUDES DANS LE PROCÈS VERBAL



Décision CA PARIS 16 24/04/1975
antérieure TGI 8 14/02/1974

Parties SDC 10 RUE LAUZIN / BARANGER
Publication RL 75 442 GP 75 2 650 NOTE MORAND (*)

Commentaire

Il est curieux qu'il ne soit fait aucune mention dans cette décision du bureau ou au moins du président de l'assemblée, qui a signé le procès verbal incriminé. Au surplus le secrétaire était un copropriétaire selon les indications de M. Morand qui a vérifié la matérialité du dossier complet.



4092

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
HONORAIRES
FIXATION UNILATÉRALE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

antérieure

CA PARIS 8 A

TI PARIS 13

29/09/1992

30/05/1991

Parties

SDC 37 RUE DU BANQUIER / CT MIROIR

Publication

ADM MARS 93 61

D 92 IR 272

Commentaire

Solution évidente.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
INEXÉCUTION DE TRAVAUX
INSUFFISANCE DE RENTABILITÉ DU LOGEMENT



Décision TGI PARIS 8 09/12/1983

Parties BAYLE / CBT G...
Publication RL 85 141

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
INEXÉCUTION DE TRAVAUX EMPÊCHANT LA LOCATION
ACTION INDIVIDUELLE * RECEVABILITÉ (OUI)
ACTION FONDÉE (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 27/02/1990

Parties X / Y
Publication RL 90 438

Commentaire



4934

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
INFILTRATIONS PAR PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES
RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE SYNDIC ET COPROPRIÉTAIRE



Décision CA PARIS 23 A 07/06/1993
antérieure TGI PARIS 8 2 27/06/1991

Parties LEUFFROY MURAT / YAPO AKA

Publication ADM FEV 94 70

Commentaire



2557

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
INSOLVABILITÉ DU SYNDIC CONDAMNE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
COMMETTANT (NON) * CHOIX FAUTIF DU SYNDIC (NON)



Décision	CA PARIS 23	26/09/1974
antérieure	TGI PARIS 8	22/06/1972

Parties	HANOTEAU / RAYNAL
Publication	ADM DEC 74 NOTE LOT

Commentaire

Bien que non admise en l'espèce, la notion de faute du syndicat dans le choix du syndic peut prospérer si le syndicat ne s'est pas assuré de la suffisance de la garantie responsabilité civile professionnelle de son syndic. Voir dans le même sens le problème posé par la nomination d'un syndic non pourvu de la carte professionnelle.



2974

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
INSUFFISANCE DU BUDGET PRÉVISIONNEL
RESPONSABILITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (NON)



Décision TGI PARIS 8 02/07/1984

Parties SDC RESIDENCE GRANDS BOULEVARDS / CBT G...
Publication RL 85 152

Commentaire

Il est néanmoins évident que la responsabilité du syndic peut être engagée dans le calcul des prévisions budgétaires s'il a sous estimé unedépense manifestement évidente. On en revient ici à l'obligation de conseil du syndic. Il en va autrement si l'assemblée n'a pas suivi son syndic.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
INTERPRÉTATION ERRONÉE DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision CA PARIS 23 A 01/04/1998

Parties BAUDARD / STE FONDU DECHAINE

Publication Loy cop decembre 1998 316

Commentaire

6179
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
IRRÉGULARITÉ D'UNE PROCURATION DE VOTE
NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE (OUI)
FAUTE DANS LE CONTRÔLE DES PROCURATIONS DE VOTE



La participation à l'assemblée d'un mandataire irrégulièrement désigné impose son annulation. C'est au syndic seul qu'il appartient de contrôler la régularité des procurations de vote et des émargements.

Décision CA PARIS 19 B 22/11/2001 Infirmer

Parties SDC 1 VILLA FREDERIC-MISTRAL / SACUTO

Publication LOY COP avril 2002 98

Commentaire

- > Il n'est pas douteux que la participation à l'assemblée d'un mandataire sans qualité est un vice justifiant l'annulation sans que le seul retranchement des votes qu'il a émis puisse y remédier.
- > L'affirmation de la responsabilité du seul syndic dans une telle hypothèse est plus contestable.
- > Le statut ne précise pas les modalités de la phase initiale de l'assemblée et il arrive que le syndic soit exclu des opérations de contrôle des procurations et d'émargement de la feuille de présence. Il en est ainsi lorsque le renouvellement de son mandat est contesté par le conseil syndical qui s'arroge alors l'exclusivité de ces opérations.
- > S'il est vrai, comme l'affirma la Cour, que le président "n'est pas un spécialiste du droit de la copropriété", il faudrait que le législateur donne au syndic, professionnel réputé spécialiste de ce droit, le pouvoir explicite de contrôler la phase préliminaire et de présenter ses observations et suggestions au président et au bureau.
- > Il est encore vrai que ce contrôle, lorsqu'il est effectué réellement par le syndic, est souvent trop léger. Lors de la précédente assemblée, le frère non-copropriétaire d'une copropriétaire, détenant sa procuration, avait été désigné comme membre du conseil syndical ! La Cour en déduit que c'est la mandante qui a ainsi été désignée. Or la mandante pouvait être désignée nommément bien que physiquement absente.



794

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
LICENCIEMENT DU PERSONNEL
FAUTE DANS LA PROCÉDURE DE LICENCIEMENT
INDEMNISATION DU PERSONNEL LICENCIE



Décision	CA PARIS 25 B	20/03/1987
antérieure	TGI PARIS 8	18/10/1984

Parties	SDC RESIDENCE LES MONROIS / UFFI
Publication	D 87 IR 99

Le syndic est responsable d'une faute commise dans la procédure de licenciement d'une gardienne. Le préjudice correspond aux indemnités pour licenciement abusif.

Commentaire

La solution est évidente.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
MUTATION DE LOT
CHARGES LIQUIDES ET EXIGIBLES AVANT MUTATION



Décision TGI PARIS 8 08/07/1975

Parties /
Publication D 76 IR 73

Commentaire



4409

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
MUTATION DE LOT
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR
OBLIGATION DE PROUVER LA FAUTE DU SYNDIC



Décision	CA VERSAILLES 1 1	24/09/1992
antérieure	TGI NANTERRE	05/07/1991

Parties	SDC RESIDENCE M H 3 LA LIBERTE / SGIM
Publication	ADM MARS 93 61

Commentaire

En l'état des textes, il n'existe aucune garantie de recouvrement des charges au profit du syndicat et l'obligation pesant sur le syndic est une obligation de moyen. Le syndicat doit donc prouver que le syndic aurait pu parvenir au recouvrement par une action appropriée.

4994
aa**RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
MUTATION DE LOT
CHARGES DUES PAR LE VENDEUR
DÉFAUT D'OPPOSITION RESPONSABILITÉ (OUI)****Décision** CA PARIS 23 B 01/10/1993
antérieure TGI PARIS 8 2 20/03/1992Parties SDC 106 BD DE GRENELLE / CABINET PALTSOU
Publication ADM AVRIL 94 70**Commentaire**

La Cour estime que le syndicat ne peut obtenir la condamnation du syndicat à payer les charges dues par le vendeur mais une indemnité équivalente au montant de ces charges. La formulation n'est qu'apparemment boiteuse : elle permet de maintenir l'existence de la créance sur le vendeur disparu.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
MUTATION DE LOT



Décision CA PARIS 23 02/04/1997

Parties SDC 41 BD DE LA VILLETTE / GRECO
Publication Loy cop octobre 1997 275

Commentaire



2985

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
NON REMISE D'UNE CLEF DE PARKING
SORTIE PAR LA RAMPE * CHUTE DANS LA RAMPE
GARANTIE DU SYNDIC DUE AU SYNDICAT RESPONSABLE



Décision TGI PARIS 8 10/07/1984

Parties MARINGE / CBT J...

Publication RL 85 141

Commentaire



4751

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION AU RESPECT DU RÈGLEMENT
ENCOMBREMENT ET DÉFAUT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN
RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE AVEC LE SYNDICAT



Décision CA PARIS 1 URG 04/12/1992
antérieure TGI CRETEIL 5 01/07/1991

Parties SDC RUE L. BERTRAND / LARUE
Publication ADM 93 52

Commentaire

A noter en l'espèce qu'il s'agissait d'un syndic bénévole



5235

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION AU RESPECT DU RÈGLEMENT
ENCOMBREMENT ET DÉFAUT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN
RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE AVEC LE SYNDICAT



Décision	CASS CIV 3	08/03/1995
antérieure	CA PARIS	04/12/1992
Parties	SDC RUE LOUIS BERTRAND / KOUATCHET	
Publication	ADM JUIN 95 NOTE DUTHIL LOY COP JUIN 95	AJPI 95 797 NOTE GUITARD

Commentaire

La Cour de Cassation rejette toute atténuation éventuelle de responsabilité liée au bénévolat du syndic. Le syndic, bénévole ou non, doit remplir l'intégralité des fonctions dévolues par la Loi.



1883

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION DE CONSEIL
PARTIE COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE
RÉFECTION LIMITANT L'ACCESSIBILITÉ



Décision	CASS CIV 3	05/06/1989
antérieure	CA PAU	15/10/1987

Parties	SDC RESIDENCE ARAMIS / DE LAMBERT
Publication	RL 89 429

La Cour d'Appel avait condamné le syndic in solidum avec le SCP,... réparer le préjudice subi par le propriétaire de la partie privative affectée, lui reprochant de ne pas avoir attiré l'attention de l'assemblée sur les risques d'une refecton en paxalumin. L'arr[^]t est cassé mais en raison de l'irrégularité de l'évocation d'office du moyen.

Commentaire



1884

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION DE CONSEIL
TERRASSE COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE
TRAVAUX LIMITANT L'ACCESSIBILITÉ A LA TERRASSE



Décision	CA PAU	15/10/1987
postérieure	CASS CIV 3	05/07/1989
Parties	SDC RESIDENCE ARAMIS / DE LAMBERT	
Publication	Inédit	

La Cour retient que le syndic se devait en sa qualité de professionnel de mettre en garde l'A G sur l'obligation du SCP de ne pas troubler la jouissance d'un copropriétaire et le condamne in solidum avec le SCP à réparer le préjudice. L'arrêt a été cassé, le moyen ayant été relevé par la Cour d'appel d'office, sans discussion.

Commentaire



3095
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION DE CONSEIL
ASSEMBLÉE CONVOQUÉE A L'INSU DU PRÉDÉCESSEUR
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC SUCESSEUR



Décision CA PARIS 12/01/1990

Parties CBT NOIRET / CBT PEGORIER

Publication ADM JANV 91 NOTE GUILLOT

Le syndic successeur se devait de signaler ... ses nouveaux clients ""le caractère irrégulier de la convocation.

Commentaire

Excellente décision qui sanctionne les agissements subversifs de copropriétaires malintentionnés et d'un confrère peu élégant. On rappellerai ci que la Commission de la Concurrence a sanctionné la clause de délicatesse figurant dans les statuts de la CNAB. Etait ce véritablement opportun ?



4410

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION DE CONSEIL
PROGRAMME DE TRAVAUX MANIFESTEMENT EXCESSIF
AVANCE DE FONDS PAR LE SYNDIC RESPONSABILITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	16/10/1992
antérieure	TGI PARIS 8 1	05/04/1991
Parties	SDC 10 RUE MOULIN JOLY / F...	
Publication	RL 95 282 SOMM	ADM MARS 93 62

Commentaire

Il est incontestable que le syndic doit avoir le courage de dénoncer aux copropriétaires le caractère déraisonnable d'une décision et de démissionner si besoin est. En l'espèce le syndic a eu la gentillesse (sic) de consentir des avances au syndicat pour le règlement des travaux. Il obtient le remboursement des dites avances mais est condamné, de son côté, à indemniser le syndicat pour la faute commise dans le cadre de son obligation de conseil.

4996
aaa**RESPONSABILITÉ DU SYNDIC**
OBLIGATION DE CONSEIL
INGÉRENCE DU CONSEIL SYNDICAL
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE**Décision** CA VERSAILLES 1 29/04/1993

Parties SDC IMMEUBLE X... / CABINET G

Publication ADM MAI 94 NOTE BOUYEURE

qu'... juste titre les premiers juges ont rappelé que quelle qu'ait pu être l'ingérence du conseil syndical dans la gestion de la copropriété; celle-ci ne pouvait dispenser le syndic d'exercer sous sa seule responsabilité, les pouvoirs qui lui sont conférés par la loi

Commentaire

Cette décision a le mérite d'évoquer le problème posé par les interventions excessives du conseil syndical et la nécessité pour le syndic de s'en affranchir. C'est, dans la plupart des cas, au risque de perdre son mandat. C'est dans une telle hypothèse que les mandats de trois années présentent un réel intérêt.



5894

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION DE CONSEIL
QUALITE INSUFFISANTE DES TRAVAUX



Décision

CA PARIS 23 A

26/05/1999

Parties

SDC 1 RUE DU CHATEAU D'EAU / LE PLOMB

Publication

RL nov 1999 440 note Remy

Commentaire

6103
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION DE CONSEIL
ABANDON D'UNE PROCÉDURE (DÉCISION AG) FRAIS D'EXPERTISE AVANCÉS
AVERTISSEMENT AVOCAT PRÉSENT RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (NON)



L'assemblée ayant décidé l'abandon d'une procédure après avis de l'avocat présent, le syndic n'est pas responsable de l'abandon corrélatif des frais d'expertise avancés par le syndicat

Décision CA PARIS 23 B 23/05/1997 Infirmer

Parties SDC RÉSIDENCE LES TUILERIES / BOUZAT

Publication LOY COP janv. 1998 25

Commentaire

> L'arrêt présente un intérêt certain dans la mesure où il est fréquemment jugé que la présence de l'avocat ne libère pas le syndic de son obligation de conseil, qu'il s'agisse de la rédaction de la résolution autorisant le syndic à agir ou même de questions procédurales comme la prescription, le respect des délais et même la péremption d'instance ! La Cour relève à cet égard que l'avocat est un professionnel du droit et de la procédure contentieuse, ce que n'est pas le syndic. C'est donc à l'avocat, et non au syndic, qu'incombe l'obligation d'attirer l'attention de l'assemblée sur l'ensemble des conséquences de l'abandon de la procédure.



6193
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OBLIGATION DE CONSEIL
PERTE D'UNE CHANCE ACTION EN RESPONSABILITÉ DÉCENNALE
RESPONSABILITÉ (OUI) CARACTÈRE ÉVIDENT DE L'OPPORTUNITÉ D'AGIR



Manque à son obligation de conseil le syndic qui n'a pas incité le syndicat à diligenter contre le promoteur une action en responsabilité décennale en présence de désordres qui la justifiaient

Décision

antérieure

CASS CIV 3	26/02/1997	Rejet
CA BORDEAUX	07/12/1994	

Parties SDC RÉSIDENCE CHARLES PEGUY / STE D G

Publication RDI 1997 287 (1e esp.)

Commentaire



479

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OMISSION D'ACTION CONTRE LE CONSTRUCTEUR
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	19/05/1981
antérieure	CA AIX EN PROVENCE	02/04/1979

Parties	SDC RESIDENCE CENTRAL PARC /
Publication	Inédit

Commentaire



2211

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
OMISSION DE RECHERCHER UNE RÉDUCTION DE PRIX
FUEL DOMESTIQUE
RESPONSABILITÉ ENGAGÉE



Décision CA PARIS 23 B 08/12/1988

Parties SDC 5 AV DE RIGNY / CRETTE

Publication LOY COP MARS 89

Commentaire

Solution satisfaisante en son principe. L'appréciation de la faute soit en l'espèce être faite avec beaucoup de prudence, le moindre prix ne correspondant pas toujours à la meilleure prestation, même dans ce domaine particulier.



2215

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
PAIEMENTS INDUS ET OMISSION D'ENCAISSEMENT
IMPUTATION AU SYNDICAT D'AGIOS DUS AUX ERREURS DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA CAEN 29/06/1989

Parties SDC REDI MANCHE / C G A

Publication JURISDATA 044791

Commentaire



6190
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
PARTIE COMMUNE OU PRIVATIVE LOCAL A VÉLOS CONTESTATION
VOIE DE FAIT OUVERTURE FORCÉE SANS AUTORISATION DU JUGE
RESPECT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ INOPERANTE



Le syndic ne peut faire procéder sans autorisation judiciaire à l'ouverture forcée d'une partie dont le caractère privatif est contesté sans commettre une voie de fait engageant sa responsabilité.

Décision CA PARIS 14 A 28/11/2001 Infirmer

Parties SDC 2 RUE MAHLER / SCI UNION FONCIÈRE DE PARIS

Publication LOY COP avril 2002 103

Commentaire



2214

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
PERTE D'UNE SUBVENTION AU PROFIT DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23 B

08/12/1988

Parties SDC 5 AV DE RIGNY / CRETTE

Publication JURISDATA 020201

Commentaire



5233

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
PRESCRIPTION DÉCENNALE OMISSION D'INTERRUPTION
FAUTE (OUI) FAUTE DE L'AVOCAT (OUI)
PERTE D'UNE CHANCE



Décision CASS CIV 3 05/10/1994
antérieure CA PARIS 19/06/1992

Parties SDC RESIDENCE PARC DE MONTPARNASSE / GOLDBERG
Publication ADM AVRIL 95 NOTE FRANK LOY COP FEV 95

Commentaire



4962

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
PRÊT POUR TRAVAUX
CONTRÔLE INSUFFISANT DE L'ÉTABLISSEMENT DU DOSSIER
RESPONSABILITÉ (OUI) CONTRÔLE DE SOLVABILITÉ



Décision CA PARIS 23 10/12/1993

Parties SDC 1 RUE DE CONSTANCE / SAGETIM
Publication LOY COP AVR 94

Commentaire

Le syndic ne doit pas faire figurer dans les emprunteurs des copropriétaires débiteurs de charges.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
PROPOS CALOMNIEUX A L'ÉGARD D'UN COPROPRIÉTAIRE
REPRODUCTION DANS LE PROCÈS VERBAL



Décision TGI VERSAILLES 3 15/01/1986

Parties Ct L.. / M...
Publication Inédit

Commentaire



77

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
POUVOIR D'INITIATIVE DU SYNDIC



Décision CA PARIS 19 A 08/04/1987

Parties SDC 16 RUE DE LA COLOMBETTE / NOYER
Publication Inédit ADM NOV 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

M. Guillot relève justement l'illogisme de la jurisprudence qui condamne ainsi le syndic confronté à une décision collective de refus, mais lui interdit d'engager une action judiciaire sans autorisation, ou interprète très strictement l'autorisation donnée.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
POUVOIR D'INITIATIVE DU SYNDIC



Décision CA PARIS 23 A 30/03/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



166

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
OBLIGATION DE PASSER OUTRE



Décision CA PARIS 23 A 14/06/1983

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
POUVOIR D'INITIATIVE DU SYNDIC



Décision CA PARIS 23 A 14/06/1983

Parties /

Publication

Commentaire



894

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
NOMINATION D'UN ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE



Décision CA TOULOUSE 10/12/1987

Parties SDC 16 RUE DE LA COLOMBETTE / NOYER
Publication RL 88 227

Commentaire



4055
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
REMISE DES DOCUMENTS ET ARCHIVES
AUTORISATION D'ACTION CONTRE LE SYNDIC SORTANT
PLAINTÉ PÉNALE FAUTE DU SYNDIC ENTRANT DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Le syndic entrant, chargé d'obtenir la remise des documents et archives par le syndic sortant, commet une faute en agissant au pénal alors qu'une action en référé était adéquate et suffisante.

Décision	CA PARIS 1 B	14/05/1992
antérieure	TGI PARIS 1 2	17/10/1990

Parties P... / CABINET X...

Publication ADM NOV 92

Commentaire

En l'occurrence le syndic entrant avait dépassé les limites du mandat confié en engageant des poursuites pénales contre son prédécesseur alors qu'une simple action en référé devait lui permettre d'obtenir satisfaction. Il s'agit aussi bien d'un dépassement du mandat confié que d'un abus caractérisé du droit d'agir. On peut ajouter qu'il s'agissait d'une atteinte caractérisée au principe de confraternité.



169

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
RESPECT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ABSENCE D'AUTORISATION D'ESTER
ABSENCE DE RESPONSABILITÉ



Décision CASS CIV 3 22/06/1983

Parties FOYART / MASSET

Publication Inédit GP 84 1 PAN 74 NOTE SOULEAU

Commentaire



5866

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
RESPECT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision CASS CIV 3 09/01/1973
antérieure CA LYON 04/05/1971

Parties SALOMEZ / GERY

Publication JCP 73 17358 GP 73 I 258 NOTE MORAND
RL 73 281 NOTE VIATTE

qu'en statuant ainsi alors que [...] S.. invoquait un préjudice individuel résultant d'une atteinte apportée ... la jouissance de son lot, la Cour a violé ...

Commentaire

Il s'agissait de l'ouverture d'une fenêtre donnant vue sur une partie privative.



5676
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ A L'ÉGARD D'UN ENTREPRENEUR
COMMANDE IMPRUDENTE DE TRAVAUX
TRÉSORERIE SYNDICALE OBÉRÉE RESPONSABILITÉ (OUI)



Le syndic commet une faute à l'égard d'un entrepreneur en lui passant une importante commande alors que la situation financière du syndicat ne permet pas le paiement du chantier

Décision	CA PARIS 23 B	01/07/1999	
postérieure	CASS CIV 3	16/05/2001	Rejet
Parties	STE RINALDY / STE LAURENT & FONTIX		
Publication	RDI 1999 4 685		LOY COP 2000 31

Si le (syndic) n'est pas responsable de l'impécuniosité de la copropriété, il était de sa responsabilité, compte tenu du montant important des impayés [...] et de l'importance du chantier à entreprendre [...] de faire en sorte que le marché ne soit signé qu'après avoir pris toutes les précautions financières afin de pouvoir honorer les paiements [...]; qu'en outre il n'apparaît pas que le syndic ait entrepris une quelconque démarche pour solliciter une subvention à laquelle il est fait allusion dans le rappel d'injonction ; que le syndic a commis une faute à l'égard de [l'entrepreneur] en lui passant commande de travaux importants alors même qu'il n'avait pas recueilli les fonds auprès de la copropriété dont il n'ignorait pas la situation obérée et qu'il a tue à l'entrepreneur.

Commentaire

- > La commande avait été passée pour un montant de 850.000 francs alors que la situation déficitaire du syndicat était de l'ordre de 1 100 000 francs !
- > Les syndics, mais aussi les copropriétaires, a fortiori les membres de conseils syndicaux, doivent tirer des enseignements de cette décision qui appelle une totale approbation. le syndic n'a pas seulement le droit, mais également le devoir, de récupérer une partie suffisante des fonds pour régulariser un ordre de service important en assurant une sécurité raisonnable, sur le plan financier, à l'entrepreneur. Dans certains cas, cette sécurité peut exiger le versement intégral des cotisations nécessaires, quitte à ce que les fonds soient placés judicieusement, puisque les paiements à l'entreprise sont toujours étalés dans le temps.
- > Dans certains cas, le préjudice subi par l'entreprise peut être particulièrement lourd, s'il aboutit à une cessation de paiement et à une procédure collective.
- > En l'espèce le syndic avait aggravé son cas en n'effectuant pas les démarches nécessaires pour l'obtention d'un crédit proposé.



6093
aaaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ A L'ÉGARD D'UN ENTREPRENEUR
COMMANDE IMPRUDENTE DE TRAVAUX TRÉSORERIE OBÉRÉE
ARRÊT DES TRAVAUX POUR DÉFAUT DE PAIEMENT RESPONSABILITÉ (OUI)



La responsabilité du syndic est engagée à l'égard d'un entrepreneur à qui il passe une commande importante alors que la trésorerie syndicale n'en permet manifestement pas le paiement.

Décision	CASS CIV 3	16/05/2001	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	01/07/1999	

Parties STE RINALDY / STE LAURENT & FONTIX

Publication DPGI 2001 Bull. 314

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que, suite à une injonction de la Mairie de Paris d'avoir à exécuter des travaux de ravalement, la société J.R, agissant en qualité de syndic de l'immeuble soumis au statut de la copropriété, a conclu un marché avec la société Let F; que les deux premières demandes d'acomptes n'ayant pas été réglées, la société L et F a décidé d'arrêter les travaux jusqu'à complet paiement et a assigné le syndic en dommages-intérêts; Attendu que le Cabinet J R fait grief à l'arrêt de le condamner à payer diverses sommes à la société L et F [...]. Mais attendu qu'ayant relevé que l'assemblée générale du 24 juin 1994, qui avait décidé des travaux de ravalement, avait donné tous pouvoirs au Cabinet Rinaldy pour recenser les copropriétaires qui entendaient payer, par leurs propres moyens, leur part contributive et pour solliciter un prêt pour les autres, que l'état des créances du syndicat représentant près de trois ans de budget avait été porté à la connaissance des copropriétaires lors de la même assemblée et retenu que l'article 35 du décret du 17 mars 1967 permettait au syndic, avant de passer la commande des travaux, d'appeler les fonds et de ne faire exécuter les rénovations qu'après avoir réuni les fonds nécessaires, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a pu en déduire que si le cabinet Rinaldy n'était pas responsable de l'impécuniosité du syndicat, il avait commis une faute à l'égard de la société Laurent et Fontix en lui passant une commande de travaux d'un montant important, alors même que, connaissant la situation financière obérée de ce syndicat et l'ayant tue à la société, il avait passé cette commande sans avoir, au préalable, recueilli les fonds nécessaires; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

- > Les difficultés entre les parties en cause ont fait l'objet d'un arrêt de la 23e chambre B qui avait été remarqué. La solution des juges d'appel a été ratifiée par la Cour de Cassation par la décision rapportée ci dessus.
- > C'est la responsabilité quasi-délictuelle du syndic qui est engagée pour avoir passé commande du ravalement alors que la trésorerie du syndicat était fortement détériorée, ce qui l'a placé dans l'impossibilité de verser à l'entrepreneur les acomptes prévus par le marché. La Cour d'appel avait rappelé que l'article D 35 permettait au syndic d'effectuer les appels de fonds nécessaires. Au surplus le ravalement était effectué dans le cadre d'une OPAH, ce qui permettait l'obtention de financements spécifiques.
- > Le syndic, pour sa part, invoquait l'urgence des travaux, qui avaient fait l'objet d'une injonction administrative, argument écarté par la Cour d'appel.
- > Cette décision n'en laisse pas moins apparaître une sorte d'autonomie du syndic qui n'est pas de mode. Elle rappelle cruellement que certains syndicats se trouvent, pour des raisons diverses, dans des situations financières désastreuses auxquelles ni la loi ni les recours judiciaires n'apportent de réponses satisfaisantes. Comment effectuer les recouvrements judiciaires lorsque la trésorerie du syndicat ne permet pas même de payer les provisions demandées par les avocats et autres auxiliaires de justice ? La démission est souvent l'unique moyen réservé au syndic pour dégager sa responsabilité.
- > On peut enfin noter que la Cour valide implicitement la procédure imposant la détention complète des fonds appelés comme condition de l'envoi de l'ordre de service.



980

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC INITIAL (NON)
DÉFAUT D'ASSURANCE
ACCIDENT POSTÉRIEUR A LA FIN DE SON MANDAT



Décision CASS CIV 3 23/11/1976

Parties BALSAN / ANTERIAN

Publication RL 77 90

GP 77 1 SOMM 94

la Cour d'appel [...] a dit que le premier syndic avait une responsabilité particulière, que l'on était en droit d'exiger de lui qu'il prenne au seuil de l'existence de la copropriété, toutes les dispositions nécessaires pour lui permettre une existence normale, [...]; qu'en statuant ainsi les juges du second degré n'ont pas donné de base légale ...

Commentaire

Il appartient à tout nouveau syndic de vérifier tous les éléments qui lui sont fournis par son prédécesseur. Sa responsabilité doit être appréciée avec indulgence dans ce domaine mais la vérification de la police d'assurances est certainement l'une des premières à réaliser. Les mauvaises surprises sont ici fort nombreuses.



2491
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ ENVERS LE SYNDICAT
APPLICATION ART 1147 C. C



Décision CASS CIV 3 30/11/1971
antérieure CA GRENOBLE 26/01/1970

Parties SDC VILLEBOIS / SARLIN

Publication RL 72 148 NOTE BOUYEURE

AJPI 72 816 NOTE CABANAC

Commentaire

Dans cette affaire, plusieurs cas de responsabilité du syndic ont été retenus, tous sur la base de l'art. 1147 C. Civ. Cette solution paraît curieuse puisque la responsabilité du mandataire est déterminée par l'art 1992 C Civ et qu'un texte spécial doit l'emporter sur un texte général. M. Bouyeure n'a pas relevé cette particularité (Note R. L.)



4993

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
RÉTENTION DE FONDS
DÉFAUT DE PAIEMENT DES ENTREPRENEURS



Décision CA PARIS 23 B 05/11/1993
antérieure TGI PARIS 22/05/1992

Parties SDC 173 RUE DE CHARONNE / COHEN
Publication ADM AVRIL 94 70

Commentaire



5054
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
SECRÉTARIAT DE L'ASSEMBLÉE SYNDIC SECRÉTAIRE
DÉROULEMENT LITIGIEUX D'UN SCRUTIN
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	14/01/1994	Infirmation
antérieure	TGI BOBIGNY	21/04/1992	

Parties	SDC RESIDENCE LA FORESTIERE / TOUSSAINT
Publication	ADM JUIN 94 58 LOY COP JUIL 94

Commentaire

En vertu de l'obligation de conseil, le syndic peut néanmoins formuler des observations en cours d'assemblée. Il est prudent de les reporter ou les faire reporter au procès verbal.

5236
****RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
SYNDIC BÉNÉVOLE
INCIDENCE DU BÉNÉVOLAT (NON)

Décision	CASS CIV 3	08/03/1995
antérieure	CA PARIS	04/12/1992

Parties	SDC RUE LOUIS BERTRAND / KOUATCHET	
Publication	ADM JUIN 95 NOTE DUTHIL	AJPI 95 797 NOTE GUITARD
	LOY COP JUIN 95	

et relevé que le syndic, dont la qualité de bénévole était inopérantedans ses rapports avec les copropriétaires

Commentaire

Le syndic, bénévole ou non, est tenu de remplir l'intégralité des missions qui lui sont conférées par le statut.



2217
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
SYNDIC ET GESTIONNAIRE LOCATIF DE LOTS COMMERCIAUX
AUTORISATION DE CESSIION POUR UN RESTAURATEUR
RESPONSABILITÉ (OUI) * TROUBLES DE JOUISSANCE



Décision CA VERSAILLES 30/05/1988

Parties /
Publication D 88 IR 217

Commentaire

Solution incontestable. Ce genre d'incident militerait en faveur d'une incompatibilité entre la fonction de syndic et les autres activités immobilières. On notera d'ailleurs de ces dernières confèrent au professionnel une commercialité qui n'est pas liée à la fonction de syndic.

6067
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
SYNDIC SOCIÉTÉ A RESPONSABILITÉ LIMITÉE
RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE DU GÉRANT DE LA SOCIÉTÉ
RECHERCHE NÉCESSAIRE DU CARACTÈRE DÉTACHABLE DE LA FAUTE (OUI)



La responsabilité solidaire du gérant d'une société à responsabilité limitée syndic pour le préjudice subi par un copropriétaire est subordonnée à la preuve d'une faute détachable de ses fonctions.

Décision	CASS CIV 3	04/04/2001	Cassation
antérieure	CA BASTIA	06/05/1999	

Parties LAPINA-GRAZIANI / SIALELLI

Publication BICC 2001 537 n° 632

Ne donne pas de base légale à sa décision au regard de l'article 52 de la loi du 24 juillet 1966 la cour d'appel qui condamne la gérante d'une société à responsabilité limitée, syndic d'un immeuble solidairement avec cette société à réparer le préjudice subi par des copropriétaires, sans rechercher si les fautes commises par cette gérante étaient détachables de ses fonctions.

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
SYNDIC SORTANT
RETARD APORTE A LA REMISE DES COMPTES
GÊNE DE GESTION * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 30/11/1971
antérieure CA GRENOBLE 26/01/1970

Parties SDC VILLEBOIS / SARLIN

Publication RL 72 148

AJPI 72 816 NOTE CABANAC

qu'en statuant ainsi alors que les motifs de son arrêt constataient qu'une faute de S. avait causé un préjudice au syndic de la copropriété, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire



2212

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
SYNDICAT ASSIGNE PAR UN COPROPRIÉTAIRE
OMISSION D'APPEL EN GARANTIE D'UN TIERS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision TGI NICE 25/04/1985

Parties SDC FONTAINE DU TEMPLE / SOGIM

Publication GP 85 2 234 SOMM

Commentaire

Il s'agit bien évidemment d'une faute caractérisée du syndic. De cette évidente obligation d'appel en garantie dans l'intérêt de la copropriété on doit déduire la possibilité d'effectuer cette procédure sans autorisation préalable de l'assemblée.



3043

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
TRAVAUX D'ENTRETIEN
SIMPLES DÉMARCHES INSUFFISANTES
EXÉCUTION EFFECTIVE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 10/10/1990
antérieure CA PARIS 23 A 21/09/1988

Parties SDC 13 RUE DE PARIS / CBT PEYCHAUD
Publication IRC 91 298 NOTE CAPOULADE ADM AVRIL 91 SOMM NOTE GUILLOT
LOY COP DEC 90

Commentaire

Le syndic n'est pas à proprement parler tenu d'une obligation de résultat mais, confronté à une situation périlleuse il doit au moins pouvoir justifier d'interventions appropriées pour remédier au mieux aux inconvénients résultant de cette situation.



6315
aaa

COPRO

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
TRAVAUX URGENTS (FUITE D'EAU)
POUVOIR D'INITIATIVE DU SYNDIC (OUI) DEVIS PRÉALABLE NÉCESSITÉ (NON)
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (NON)



La réparation d'une importante fuite d'eau est nécessaire et urgente. L'autorisation de l'assemblée n'est pas nécessaire et un devis préalable n'est pas une condition de validité de l'engagement

Décision	CA PARIS 23 B	05/04/2001	
postérieure	CASS CIV 3	12/02/2003	Cassation
Parties	SDC 50 RUE DUTOT / DELTEIL		
Publication	LOY COP septembre 2001 214		

Commentaire

> Une fuite d'eau survient. Elle peut provoquer des infiltrations. Il est établi qu'en toute hypothèse elle a généré une surconsommation d'eau importante. Le bon sens élémentaire commande qu'il y soit remédié sans délai. Par ailleurs on ne peut envisager une simple coupure générale de l'alimentation en eau de l'immeuble pendant un délai significatif, serait-il limité à quelques jours.

> En l'espèce le syndic fait le nécessaire sans délai et, comme il est d'usage dans ce cas, n'attend même pas l'établissement d'un devis. Une copropriétaire s'insurge : le syndic devait respecter l'art. D 37, convoquer l'assemblée, demander un devis (faire un appel d'offres ?), et attendre la décision de l'assemblée pour commander les travaux .

> La Cour d'appel rejette ces prétentions en relevant la possibilité ouverte au syndic, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. On peut regretter, en approuvant la décision rendue, que la Cour n'ait pas justifié le non-respect des dispositions de l'article D 37. La sauvegarde de l'immeuble n'exige pas toujours un "chantier" au sens propre du terme. Une intervention immédiate est parfois nécessaire mais suffisante. C'est souvent le cas en présence d'une fuite d'eau.

> L'intervention du syndic reste alors dans le cadre de la gestion courante, même si le coût des travaux est important, dès lors qu'il est justifié. Il faut alors préciser que les dispositions de l'art. D 37 ne concerne que les travaux pouvant être effectués en deux phases : sauvegarde immédiate (bâchage de toiture) et réparation urgente (réfection de la toiture). Voir : Cass. civ. 23/06/1971 .

NOTE 20/08/2003 : Cette décision a été censurée par la Cour de Cassation (Voir ci dessus et fiche 6316)



6316
aaa

COPRO

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
TRAVAUX URGENTS (FUITE D'EAU)
POUVOIR D'INITIATIVE DU SYNDIC (OUI) DEVIS PRÉALABLE NÉCESSITÉ (OUI)
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)



Le syndic exécutant de sa propre initiative des travaux urgents doit respecter les dispositions de l'article D 37 (information des copropriétaires et convocation de l'assemblée avec délai réduit).

Décision

CASS CIV 3 12/02/2003 Cassation

antérieure

CA PARIS 23 B 05/04/2001

Parties

SDC 50 RUE DUTOT / DELTEIL

Publication

LOY COP juin 2003 144 Note Vigneron

Commentaire

Nous reprenons l'essentiel de nos observations précédentes sur l'arrêt d'appel (Fiche 6315).

> Une fuite d'eau survient. Elle peut provoquer des infiltrations. Elle génère une surconsommation d'eau importante. Le bon sens élémentaire commande qu'il y soit remédié sans délai. On ne peut envisager une coupure générale de l'alimentation en eau de l'immeuble pendant un délai significatif, serait-il limité à quelques jours.

> En l'espèce le syndic a fait le nécessaire sans délai. Comme il est d'usage dans ce cas, il n'a pas attendu l'établissement d'un devis. Une copropriétaire s'est insurgée : le syndic devait respecter l'art. D 37, convoquer l'assemblée, demander un devis, et attendre la décision de l'assemblée pour commander les travaux .

> La Cour d'appel a rejeté ces prétentions en relevant la possibilité ouverte au syndic, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. La Cour d'appel n'a pas justifié le non-respect des dispositions de l'article D 37. C'est sans doute le raison de la cassation. La sauvegarde de l'immeuble n'exige pas toujours un "chantier" au sens propre du terme. Une intervention immédiate est parfois nécessaire mais suffisante. C'est souvent le cas en présence d'une fuite d'eau.

> L'intervention du syndic reste alors dans le cadre de la gestion courante, même si le coût des travaux est important, dès lors qu'il est justifié. Il faut alors préciser que les dispositions de l'art. D 37 ne concerne que les travaux pouvant être effectués en deux phases : sauvegarde immédiate (bâchage de toiture) et réparation urgente (réfection de la toiture).

> Il ne faut pas oublier que la Cour de cassation juge une décision judiciaire et non pas un affaire. Elle est liée



5779
a

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
TRAVAUX URGENTS SUR PARTIE COMMUNE
DILIGENCES NORMALES DU SYNDIC (OUI) EXPERTISE JUDICIAIRE
RESPECT DES DÉLAIS LÉGAUX ET PRATIQUES FAUTE (NON)



Le syndic qui a engagé l'action judiciaire rendue nécessaire par des infiltrations au travers d'une couverture et fait exécuter les travaux préconisés et décidés par l'assemblée n'a pas commis de faute.

Décision CASS CIV 3 12/07/1977 Rejet

Parties POÈTE / ABADIE

Publication Administrer

Mais attendu que la Cour d'Appel , répondant aux conclusions prétendument délaissées et sans dénaturer aucun document, relève que l'expert a déposé son rapport le 30 mars 1973, que, le 9 juin 1973, l'assemblée a accepté de faire exécuter, à ses frais avancés, des travaux d'étanchéité; qu'une ordonnance du 25 juillet 1973 a autorisé la copropriété à y procéder, que le nouveau marché a été passé le 3 septembre 1973 et les travaux exécutés de septembre à novembre 1973; qu'elle observe que l'expertise en cours n'incitait pas le syndic à faire effectuer des travaux; qu'entre le 30 mars 1973 et le 9 juin 1973 un délai de deux mois s'était écoulé, insuffisant pour taxer le syndic de négligence ou de lenteur; que de ces constatations et énonciations la Cour d'Appel a pu déduire qu'en ce qui concernait la remise en état de la couverture de l'immeuble, le syndic Abadie n'avait commis aucune faute ni négligence dans l'accomplissement de ses obligations tant légales que contractuelles; que par ces seuls motifs, les juges du second degré ont également justifié leur décision;

Commentaire

> Les infiltrations d'eaux pluviales avaient provoqué d'importants dégâts dans la partie privative du copropriétaire mais les travaux nécessaires étaient très importants et le syndic avait du mettre en cause la responsabilité des architectes et entrepreneurs, ce qui avait entraîné la désignation d'un expert judiciaire.

> Dans ces conditions la stricte observation par le syndic des prescriptions de l'expert et des obligations légales, en ce compris le délai de convocation d'une assemblée excluait tout risque de mise en cause de sa responsabilité. La victime lui reprochait essentiellement l'absence de mise hors d'eau provisoire. On ne peut ici se prononcer sur ce point mais il est vraisemblable qu'elle était techniquement impossible. Dans l'hypothèse contraire, le syndic a sans nul doute le droit et l'obligation d'y faire procéder.

> La victime avait par ailleurs cru devoir se faire justice en retenant le paiement des charges, ce qui a pu gêner le paiement des frais judiciaires et retarder le déroulement de l'expertise.



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
TROP PERÇU SUR HONORAIRES
RESTITUTION (OUI)



Décision CA PARIS 8 06/12/1989

Parties SDC 16 RUE MARIE STUART /
Publication Inédit

Commentaire



619

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
TROUBLE PAR PARTIE PRIVATIVE
INACTION DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 26/06/1985

Parties TOULOUPPE /
Publication Inédit

Commentaire



2975

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC
VENTE SUR SAISIE D'UN LOT
ERREUR DE MISE A PRIX



Décision

TGI PARIS 1

28/03/1984

Parties SDC RUE DE CASTELLANE / CBT C...

Publication RL 85 154

Le syndicat a été déclaré adjudicataire pour un montant supérieur ... la valeur réelle

Commentaire



770

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE
TRAVAUX DE TOITURE DÉFAUT
RENOI DEVANT LA JURIDICTION CORRECTIONNELLE



Décision CA PARIS (Ch. Accus.) 25/03/1988

Parties MINISTERE PUBLIC / LOISELET

Publication ADM OCT 88 NOTE GUILLOT

GP 04/12/88

Selon M. Guillot le syndicat des copropriétaires n'est pas propriétaire de la toiture qui est en indivision entre les copropriétaires. Le syndicat n'était pas tenu de souscrire la police, donc son syndic non plus. Cette partie de l'argumentation doit être écartée, le syndic étant seul qualifié pour souscrire la police. A la vérité, il existe une lacune législative manifeste.

Commentaire

3046
*****RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)**
ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE
TRAVAUX DE TOITURE DÉFAUT**Décision** TGI PARIS 31 (CORR) 25/04/1990

Parties MINISTERE PUBLIC / LOISELET

Publication AJPI 90 617

ADM JANV 91 NOTE GUILLOT (*)

qu'il s'ensuit que le syndic qui s'est borné ... suivre la décision du conseil syndical de ne pas souscrire d'assurance D.O ne peut être poursuivi pénalement sur le fondement de l'art 12 L. 04/01/78 ;qu'il n'en irait autrement que si, ayant expressément reçu de l'AG mandat de souscrire cette assurance,il s'était abstenu de le faire .

Commentaire

Si, en l'espèce, la solution de relaxe est heureuse, la motivation de ladécision, notamment en ce qui concerne l'intervention du conseil syndi-cal est contestable. C'est, en fait la nature des travaux qui justifiait l'abstention du syndic.



2954

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
BRUITS ANORMAUX DE CHAUFFERIE
INJONCTION ADMINISTRATIVE D'EXÉCUTION DE TRAVAUX
PÉRIODE HIVERNALE * EXÉCUTION IMPOSSIBLE * RELAXE



Décision CA PARIS 13 CORR 25/06/1986

Parties MINISTERE PUBLIC / BIZE

Publication ADM JANV 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

Il relevait de la gestion normale de ne pas provoquer une interruption du service de chauffage pour faire exécuter les travaux exigés par les services de police et destinés à supprimer les bruits gênants.



1118

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
INFRACTION AU PERMIS DE CONSTRUIRE
NON CONFORMITÉ DES TRAVAUX AVEC LE PERMIS
RESPONSABILITÉ PÉNALE DU SYNDIC (OUI)

**Décision**

CASS CRIM

03/05/1978

Parties MINISTÈRE PUBLIC / DOLLA

Publication RL 79 145

le syndic, chargé de faire exécuter les travaux, n'a pas veillé personnellement, comme il aurait dû le faire, ... ce que les obligations du permis de construire soient respectées, négligeant notamment de s'assurer auprès de l'architecte qui en dirigeait l'exécution, que celle-ci était conforme aux conditions imposées.

Commentaire



392

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
PERCEPTION DE RISTOURNES (OUI)
ABUS DE CONFIANCE



Décision

CASS CRIM

12/11/1985

Parties

/

Publication

Inédit

RDI 86 500

Commentaire



339

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX OBLIGATOIRES
RAVALEMENT
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 13 CORR 22/12/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2518

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX OBLIGATOIRES
RAVALEMENT (D. 26/03/1852 ART 5 APPLICABLE)
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (NON)



Décision CA PARIS 13 Corr 14/03/1973

Parties MINISTERE PUBLIC / LANCULESCU

Publication GP 73 1 261 NOTE MORAND

que ces dispositions, qui visent ainsi uniquement les propriétaires méconais- sant l'obligation légale de ravalement, sont d'ordre pénal ; qu'elles doivent être dès lors interprétées restrictivement et ne sauraient être étendues à des cas non expressément prévus par le texte comme ...celui d'un syndic investi d'un pouvoir d'administration

Commentaire



176

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
RESPONSABILITÉ (NON)

COPRO



Décision T CORR SEINE 17 13/04/1962

Parties /
Publication Inédit

Commentaire

4417

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
RÉMUNÉRATION DES FONDS DÉPOSÉS
ABUS DE CONFIANCE (NON)
ACTION CIVILE EN RESTITUTION ÉVENTUELLE



Le syndic professionnel gérant les fonds syndicaux par compte unique ne commet pas un abus de confiance en conservant la rémunération des fonds assurée par la banque tenant le compte.

Décision CA PARIS (Ch. Accus.) 09/03/1992 Infirimation

Parties MINISTÈRE PUBLIC / LOISELET

Publication RL 92 437 NOTE REMY PIALLOUX

La décision avait trait au problème posé par la rémunération accordée par une banque à un syndic professionnel en fonction de l'ensemble des fonds détenus sur un compte unique mandant. La Chambre d'Accusation décide qu'il n'existe pas d'abus de confiance dans ce cas. Elle exprime qu'une demande en restitution au civil serait recevable.

Commentaire

Les administrateurs de biens auraient intérêt à tirer quelques enseignements de cette décision, pour régler clairement le sort de ces rémunérations de fonds, dont ils tiennent habituellement compte pour déterminer le montant de leurs honoraires. Il n'en résulte pas de préjudice sérieux pour les mandants mais la situation exige clarification.



1960

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
SYNDIC GÉNÉRALE
DÉTOURNEMENT DE FONDS



Décision	CASS CRIM	27/02/1989
antérieure	CA PARIS	08/07/1987

Parties	MINISTERE PUBLIC / WEYRICH
Publication	SCEI

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
SYNDIC GÉNÉRALE
DÉTOURNEMENT DE FONDS



Décision	CA PARIS	08/07/1987
postérieure	CASS CRIM	27/02/1989
Parties	MINISTERE PUBLIC / WEYRICH	
Publication	Inédit	

Commentaire

243
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (PÉNALE)
TRAVAUX URGENTS
REFUS D'AUTORISATION DE TRAVAUX PAR L'ASSEMBLÉE
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (NON) CHUTE D'UN BLOC DE GLACE



La responsabilité pénale du syndic ne peut être mise en cause à l'occasion de l'accident causé par la chute d'un bloc de glace si l'assemblée a refusé l'exécution des travaux préventifs nécessaires.

Décision CA GRENOBLE CRIM 07/03/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire

Rappelons toutefois que le syndic peut (doit ?) passer outre au refus de l'assemblée d'exécuter des travaux urgents. Il est bien évident toutefois qu'on doit exclure sa responsabilité pénale dans une hypothèse de ce genre. Il appartient à l'État de remettre de l'ordre dans le statut avant de poursuivre les professionnels.



4274

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (SYNDIC SORTANT)
ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE
ACTION DIRECTE DU SYNDICAT (OUI)
REMISE DES DOCUMENTS ET ARCHIVES * PRÉJUDICE



Décision

CA PARIS 23

11/09/1992

Parties

SDC 32 RUE DE LA PARCHEMINERIE / CIE LA FRANCE

Publication

LOY COP DEC 92

Commentaire

Le syndicat peut incontestablement demander à l'assureur R. C. P du syndicat sortant réparation du préjudice subi du fait d'une carence dans la remise des documents et archives du syndicat.

5865
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (SYNDIC SORTANT)
INJONCTION ADMINISTRATIVE DÉFAUT D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE
DILIGENCES NORMALES DU SYNDIC (OUI) EXPERTISE JUDICIAIRE
ATERMOIEMENTS DU SYNDICAT ACTION EN RESPONSABILITÉ MAL FONDÉE



Le syndicat est débouté d'une action en responsabilité contre un syndic sortant qui a effectué les diligences nécessaires pour l'exécution de travaux prescrits par l'Administration

Décision CA PARIS 23 A 24/09/1997

Parties SDC 49 RUE MYRHA / CABINET DENIS & CABINET SAGIMA
Publication Loy cop février 1999 54

Commentaire

- > On trouve ici l'exemple d'un syndicat dont les attermolements sont à l'origine du délabrement complet de l'immeuble et qui refuse de déférer aux injonctions administratives justifiées par ce délabrement. C'est bien entendu contre deux anciens syndics que les copropriétaires se tournent pour tenter d'obtenir réparation d'une situation dont ils sont seuls responsables.
- > Il est formellement établi que les deux syndics mis en cause ont effectué toutes les diligences nécessaires. Le cabinet Denis a fait exécuter une étude par un architecte mais les appels de fonds mis en répartition pour l'exécution des travaux n'ont pas été honorés. Le Cabinet Denis a donné sa démission avec prudence.
- > Le Cabinet SAGIMA a, de même, rempli la mission qui lui avait été confiée par l'assemblée du 25 janvier 1991 et consulté le conseil syndical sur le dossier technique établi. Mais il a été ensuite révoqué par l'assemblée.
- > C'est à juste titre que le syndicat a été débouté des demandes formulées contre ces deux anciens syndics.



2811

RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (SYNDIC SORTANT)
REMISE DES DOCUMENTS ET ARCHIVES
REMISE DANS LE DÉLAI PRESCRIT (OUI)
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

10/01/1990

Parties SDC RESIDENCE LES FONTAINES / CABINET JUBAULT

Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

563



Décision

CA VERSAILLES

26/02/1986

Parties SDC 1 RUE BOURNARD / BREARD

Publication Inédit

Commentaire



1202

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision

CASS CIV 2

17/10/1979

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

1585



Décision

CASS CIV 3

03/11/1971

Parties /

Publication RL 72 101

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

1946



Décision	CASS CIV 3	05/07/1989
antérieure	CA VERSAILLES	27/05/1987

Parties	SDC RESIDENCE MIRABEAU / TIREL
Publication	Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

2668



Décision

CASS CIV 2

31/03/1978

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

2697



Décision

CA PARIS 19 B

15/12/1978

Parties /

Publication D 79 IR 448

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

2745



Décision

CASS CIV 3

18/07/1979

Parties

SDC RESIDENCE LES GRANDS CEDRES / DUSSOLIER

Publication

D 80 IR 274 NOTE GIVERDON

GP 80 1 PAN 35

Commentaire



2937

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision

TGI PARIS

08/07/1976

Parties /

Publication D 76 IR 318

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

3014



Décision

CA PARIS 7 A

14/10/1987

Parties /

Publication

GP 88 2 SOMM 282

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

3372



Décision

TGI PARIS

05/12/1974

Parties /

Publication D 76 IR 74

Commentaire



4002

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS

20/10/1990

Parties /

Publication AJPI 71 32

Commentaire



4003

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS

01/06/1971

Parties /

Publication RL 71 516

Commentaire



4005

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision

TGI PARIS

19/04/1969

Parties /

Publication GP 69 1 325

Commentaire



4006

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision

CA PARIS

20/10/1970

Parties /

Publication AJPI 71 32

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

5126
**



Décision

CA PARIS 23

24/06/1994

Parties

RAHMANI / BEL

Publication

LOY COP DEC 94

Commentaire



2511

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ABSENCE DE GARDE FOU SUR RAMPE DE GARAGE
FAUTE DE LA VICTIME
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / VICTIME



Décision CASS CIV 2 10/01/1973

Parties SDC NOUVEAU PARC SEVIGNE / BRUNO

Publication GP 73 1 SOMM 55

Commentaire



1096

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ABUS DE DROIT
REFUS D'EXÉCUTION DE TRAVAUX OBLIGATOIRES (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/01/1978

Parties SDC LE CLARIDGE / STE MARY JO

Publication

RL 79 464 SOMM

RTDC 78 655 NOTE DURRY

RTDC 78 896 NOTE GIVERDON

La surélévation de l'immeuble, décidée par le syndicat, rendait nécessaire le réhaussement de tubes d'évents, exigé par l'administration.

Commentaire



4033

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ABUS DE PROCÉDURE
REFUS D'INSTALLATION D'UNE ANTENNE
APPEL ABUSIF AMENDE CIVILE



Décision

CA PARIS 8

02/06/1992

Parties

SDC 54 RUE LABROUSTE / STE CAP CONSEIL

Publication

LOY COP NOV 92

Commentaire



645
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)
TROUBLE PAR PARTIE COMMUNE (CANALISATIONS)



Décision CASS CIV 3 28/11/1978

Parties SDC RUE GABRIEL PERI / STE MOTO 2000
Publication RL 79 158 GP 79 1 SOMM 119
J NOT 79 66 NOTE DESIRY JCP 79 G IV 46

L'art L 14 prévoit la responsabilité du syndicat tant à l'égard des copropriétaires qu'à l'égard des tiers. Le syndicat plaidait le non cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle

Commentaire



682
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
TROUBLES DE JOUISSANCE PAR ÉQUIPEMENT COMMUN (CHAUFFERIE)
RESPONSABILITÉ EXCLUSIVE DU SYNDICAT ART L 14



Le syndicat est directement responsable, à l'égard d'un locataire, des troubles de jouissance provoqués par un élément d'équipement commun, en vertu de l'article L 14 applicable aux tiers.

Décision	CA VERSAILLES 1	24/10/1983	Infirmation
antérieure	TI BOULOGNE	05/05/1982	

Parties	SDC 17 RUE LE NOTRE / MERCIER & WEGNER
Publication	RL 84 47 GP 27/05/1984 note Souleau

Commentaire

> Le locataire Mercier, victime de troubles de jouissance causés par des bruits de chaufferie a assigné en responsabilité aussi bien son propriétaire Wegner que le syndicat (action directe). La Cour relève qu'en vertu de l'art L 14 la responsabilité du syndicat est directement engagée à l'égard des copropriétaires et des tiers. On assimile les locataires à des tiers. Elle juge opportun de régler le problème sur le seul fondement de l'obligation du syndicat envers le tiers locataire et le déboute de son action contre le bailleur.

> Pour ce faire elle fait valoir que le copropriétaire n'avait aucun moyen de remédier aux troubles constatés, les travaux ne pouvant être réalisés que par le seul syndicat. L'argument est, en l'espèce, péremptoire et la solution pratique satisfaisante.

> M. Souleau souligne que sa portée n'est pas absolue. Saisi de réclamations par son locataire, le bailleur dispose de moyens d'intervention pour inciter le syndicat à agir. Sa responsabilité peut être engagée s'il ne les emploie pas

> Un autre aspect du problème est l'incidence des clauses d'exonération de responsabilité pouvant figurer dans le bail. Elles ne sont pas toujours adaptées au régime de la location en copropriété et cette question doit être étudiée et faire l'objet de nouvelles dispositions et solutions.

> Rappelons enfin que si, en l'espèce, la qualité de tiers du locataire n'ai aucune incidence fâcheuse pour lui, elle n'est pas satisfaisante, sur les plans sociologique et juridique. Le locataire ne peut être considéré comme un étranger absolu à l'égard du syndicat et l'on ne peut continuer à lui maintenir cette qualité tout en reconnaissant l'existence de ces liens entre le syndicat et les locataires. Ce refus de prendre en compte la réalité ne peut aboutir qu'à des interventions réglementaires ou législatives qui excéderont les strictes nécessités de l'harmonie interne de



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
BRUITS DE CHAUFFERIE



Décision TGI PARIS 18/02/1977

Parties /
Publication D 78 IR 136

Commentaire



1215

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
INSUFFISANCE DE LA PRODUCTION D'EAU CHAUDE
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision TGI LE HAVRE 15/02/1979

Parties LOCQUIN / FONTENY

Publication ADM JUIL 79

La modernisation d'un hôtel avait entraîné un besoin supplémentaire en eau chaude, que l'installation collective s'était avérée incapable de satisfaire.

Commentaire

Il s'agit d'une décision d'espèce.



1583

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR (BAIL)
CLAUSE INOPPOSABLE PAR LE SYNDICAT AU LOCATAIRE



Décision CA PARIS 7 07/05/1973

Parties SDC 26 RUE DE CLICHY / STE SAUNALUX

Publication RL 74 18 SOMM

La transparence juridique du syndicat aurait pu jouer dans ce cas, car la clause peut faire bénéficier le locataire d'un abattement de loyer alors qu'elle ne correspond en fait ... aucune réalité.

Commentaire



4329
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 18/11/1992

Parties SDC 5 RUE DE CHABANAIS / STE IZARD VIDEO
Publication LOY COP FEV 93

Commentaire

La recevabilité d'une action directe du locataire demeure contestable mais la situation juridique des différentes parties en cause demeure complexe compte tenu de l'évolution de l'institution.



4331
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR (BAIL)
CLAUSE INOPPOSABLE PAR LE SYNDICAT AU LOCATAIRE



Décision CA PARIS 23 18/11/1992

Parties SDC 5 RUE DE CHABANAIS / STE IZARD VIDEO
Publication LOY COP FEV 93

Sauf dans le cas prévu par l'art 1121 C.C,les conventions n'ont d'ef* fet qu'entre les parties (Art 1165 C.C).La clause d'exonération figu* rant dans le bail ne peut donc profiter au syndicat responsable.

Commentaire

La transparence juridique n'est pas admise ici. On peut concevoir la solution contraire,le locataire ne pouvant avoir plus de droit contre lesyndicat qu'il n'en a contre son propriétaire. Mais c'est en fait la notion d'action directe contre le syndicat qu'il faudrait alors écarter.(Voir même solution fiche 1615)



5643
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
REMONTÉE DES EAUX DE L'ÉGOUT COMMUNAL
TAMPON HERMÉTIQUE FACULTATIF ABSENCE RESPONSABILITÉ (OUI)



Un locataire peut agir directement contre le syndicat, sur un fondement autre que le statut de la copropriété (art. 1384 al 1 C civ) pour obtenir réparation du préjudice causé par une partie commune

Décision CASS CIV 2 01/04/1999 Cassation
antérieure CA AIX 10/04/1997

Parties SDC LE PALAIS DES PHOCÉENS / STE NICE LASER
Publication LOY COP juin 1999 168

Vu l'article 1384 al. 1 du Code Civil

Attendu qu'un événement n'est constitutif de la force majeure que s'il est extérieur, imprévisible et irrésistible.

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Nice Laser, locataire d'un local en sous sol dans l'immeuble en copropriété de la communauté immobilière le Palais des Phocéens, a été victime d'un dégât des eaux; qu'elle a assigné en responsabilité et indemnisation de son préjudice le syndicat des copropriétaires du dit immeuble et la Compagnie d'assurances La France, en qualité d'assureur du syndicat;

Attendu que pour rejeter la demande l'arrêt retient que l'inondation a été causée par l'engorgement de l'égout de la ville, que la copropriété n'était pas réglementairement astreinte à installer un tampon étanche et qu'aucune alerte n'avait pu préalablement la mettre en garde sur la nécessité de prévenir ce type de débordement survenu dans une conjoncture exceptionnelle;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que l'existence d'un règlement prévoyant l'installation d'un tampon étanche, fut il facultatif pour le syndicat, rendait prévisibles les inondations dues à un engorgement des égouts de la ville, la Cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> Cet arrêt, rendu par la 2eme Chambre de la Cour de Cassation, ne concerne pas directement le statut de la copropriété mais la présomption de responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde, édictée par l'article 1384 al 1 du Code civil, et la notion de force majeure permettant au gardien d'être exonéré de cette présomption. La responsabilité du syndicat peut être engagée sur ce fondement, outre celui particulier de l'article L. 14. Il y aurait beaucoup à dire sur l'application du fait de la chose que l'on a sous sa garde à l'eau remontant de l'égout communal. Si la chose visée est le tampon, il n'est pas intervenu dans la réalisation du dommage et il s'agirait plutôt d'une faute constituée par la pose d'un tampon non étanche. Mais la Cour de Cassation était saisie d'un moyen relatif à la prévisibilité de l'événement et ne statue que sur ce moyen. Sur ce point il suffit de constater la multiplication de ce genre d'incidents pour admettre leur prévisibilité sans qu'il soit nécessaire de prendre sur le temps des Hauts Conseillers.

> Le tampon hermétique n'assure une étanchéité absolue que jusqu'à un certain degré de pression et peut, dans certains cas d'extrême surpression, constituer un véritable projectile. L'intérêt de cette décision est donc de rappeler la nécessité de veiller à ce point particulier de l'immeuble, d'adapter les modalités d'occupation de l'immeuble en fonction des niveaux inondables de cette manière et de veiller à l'existence d'une clause adéquate dans la police d'assurances de l'immeuble. Enfin un exploitant se doit de bénéficier d'une assurances pertes d'exploitation suffisante. On recommande en ce cas une concertation entre les assureurs respectifs.

> Notons enfin que le locataire a assigné directement le syndicat des copropriétaires.

> A Paris, toute canalisation doit pouvoir résister à une mise en charge de l'égout public jusqu'au niveau de



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE



Décision CA VERSAILLES 1 1 28/03/1984

Parties GERBEDING / SCI BD MAURICE BARRES
Publication RL 85 341 SOMM

Commentaire



810
a

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
RECEVABILITÉ SUR LA BASE DU STATUT (NON)
RECEVABILITÉ EN CAS DE TROUBLES ANORMAUX (OUI) EN L'ESPÈCE (NON)



En l'absence de tout lien de droit entre le syndicat et un locataire, celui ci ne peut agir directement contre le syndicat sur le fondement des dispositions statutaires de la copropriété.

Décision	CASS CIV 3	20/07/1988	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	04/12/1986	

Parties	SDC 36 RUE DES MATHURINS / STE THÉÂTRE MICHEL
Publication	RL 89 139 ADM FEV 89 SOMM GP 31/05/89 SOMM NOTE SOULEAU

[La Société Théâtre Michel est locataire de locaux à usage de salle de spectacles. La Préfecture de police a exigé l'exécution de travaux destinés à améliorer la sécurité de public. Certains de ces travaux relèvent de la compétence du syndicat des copropriétaires contre lequel la société a agi directement].

Attendu, d'autre part, que la Cour d'appel a exactement énoncé qu'il n'existait aucun lien de droit entre le SDC et la Sté T., locataire, le bailleur pouvant seul, en sa qualité de copropriétaire, invoquer les dispositions de la loi du 10/07/65 et a souverainement retenu que la Sté T. ne donnait aucune indication sur l'application en la cause de la notion de troubles anormaux de voisinage et n'établissait l'existence d'aucun fait de nature à engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires;

que, par ces seuls motifs, desquels il résulte que la demande de la société T, pour partie irrecevable, était, pour le surplus, non fondée, l'arrêt est légalement justifié.

Commentaire

> On retiendra de cette décision la réaffirmation de l'absence de tout lien de droit entre le syndicat des copropriétaires et un locataire. Il ne s'agit pas, en l'espèce, d'une incidente car le moyen était clairement invoqué. La société faisait valoir que le preneur d'un local compris dans un immeuble en copropriété est soumis au règlement de copropriété et aux conséquences du statut de la copropriété. Il en déduisait qu'il peut demander directement au syndicat de procéder aux réparations nécessaires que son bailleur ne peut exécuter seul, en se prévalant des dispositions de l'article L 14. Il invoquait également les troubles de jouissance qui excèdent les limites des sujétions normales de voisinage, justifiant une action directe à l'encontre des auteurs de ces dommages.

> Le mécanisme normal du louage permet en général de résoudre ces difficultés. Le locataire saisir son bailleurs qui doit effectuer les démarches nécessaires auprès du syndicat. Les difficultés apparaissent en cas de carence du bailleur et, a fortiori, lorsque les dispositions du bail peuvent apparaître contraires à celles du règlement de copropriété.

> Il n'en reste pas moins qu'il est difficile de considérer le locataire comme totalement étranger à la copropriété.



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ACTION EN GARANTIE CONTRE LES RESPONSABLES



Décision TGI PARIS 06/01/1977

Parties /
Publication D 78 IR 135

Commentaire



123

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
EXPLOSION DUE AU GAZ



Décision	CASS CIV 3	24/02/1988
antérieure	TI MACON	13/06/1985

Parties	SDC 57 RUE GAMBETTA / GAGEY
Publication	Inédit

que le sinistre était le fait des parties communes de l'immeuble dont le syndicat avait la garde, le tribunal a pu déduire, abstraction faite du motif surabondant tiré de l'art L 14 que la responsabilité du syndicat était engagée sur le fondement de l'art 1384 al 1 C Civ

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.



Décision CA PARIS 23 A 09/05/1989

Parties BNP / SEMINO

Publication LOY COP JUIL 89

Commentaire



1368

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
ASCENSEUR (OUI)



Décision

CASS CIV 3

27/01/1977

Parties SDC BD LORD DUVEEN / FERRERI

Publication RL 77 233 NOTE VIATTE
RTDC 77 581

GP 77 1 SOMM 170

D 77 IR 321 NOTE GIVERDON

Attendu que les dispositions de l'art L 14 n'interdisent pas aux tiers victimes d'un dommage d'invoquer celles de l'art 1384 al 1 du Code Civil .

Commentaire



2663

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
BLESSURE PAR BRIS DE VITRE



Décision CASS CIV 3 15/03/1978

Parties STE IMMOBILIERE SERVICE / FLUET
Publication GP 78 1 SOMM 171 D 79 IR 128

Commentaire



4200
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
ÉCHELLE EN MAUVAIS ÉTAT UTILISATION PAR UN MEMBRE DU CONSEIL SYNDICAL
UTILISATION SANS PRÉCAUTION RESPONSABILITÉ PARTAGÉE (2/3 1/3)



Une échelle en mauvais état ayant été utilisée sans précaution, la responsabilité de l'accident survenu est partagée entre le syndicat (défaut d'entretien) et l'utilisateur (absence de précaution).

Décision

antérieure

CA PARIS 7 A	25/03/1992	Infirmation
TGI PARIS 5	02/05/1990	

Parties

SDC 14 RUE HUMBLLOT / CAPRANI

Publication

RL 92 243 SOMM
ADM OCT 92 SOMM

Commentaire



4203
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
CHUTE DE BLOC DE GLACE



Décision

CASS CIV 3

07/10/1987

Parties

SDC RESIDENCE SUPER ARLAS / DUBLANC

Publication

RL 88 17 SOMM

Commentaire



4204
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
CHOC AVEC PORTE EN VERRE



Décision

CA PARIS

07/11/1979

Parties /

Publication

D 81 IR 104

Commentaire



4205
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
CHOC AVEC PORTE EN VERRE



Décision

CA PARIS

01/10/1984

Parties /

Publication

RDI 85 91

Commentaire



5642
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
APPLICATION ART 1384 C. CIV.
REMONTÉE DES EAUX DE L'ÉGOUT COMMUNAL
TAMPON HERMÉTIQUE FACULTATIF ABSENCE RESPONSABILITÉ (OUI)



Le syndicat est responsable, en vertu de l'art. 1384 al 1 C civ, d'un dégât des eaux par remontée des eaux de l'égout communal, en l'absence d'un tampon hermétique, nonobstant son caractère facultatif.

Décision	CASS CIV 2	01/04/1999	Cassation
antérieure	CA AIX	10/04/1997	

Parties SDC LE PALAIS DES PHOCÉENS / STE NICE LASER
Publication LOY COP juin 1999 168

Vu l'article 1384 al. 1 du Code Civil

Attendu qu'un événement n'est constitutif de la force majeure que s'il est extérieur, imprévisible et irrésistible.

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la société Nice Laser, locataire d'un local en sous sol dans l'immeuble en copropriété de la communauté immobilière le Palais des Phocéens, a été victime d'un dégât des eaux; qu'elle a assigné en responsabilité et indemnisation de son préjudice le syndicat des copropriétaires du dit immeuble et la Compagnie d'assurances La France, en qualité d'assureur du syndicat;

Attendu que pour rejeter la demande l'arrêt retient que l'inondation a été causée par l'engorgement de l'égout de la ville, que la copropriété n'était pas réglementairement astreinte à installer un tampon étanche et qu'aucune alerte n'avait pu préalablement la mettre en garde sur la nécessité de prévenir ce type de débordement survenu dans une conjoncture exceptionnelle;

Qu'en se déterminant ainsi, alors que l'existence d'un règlement prévoyant l'installation d'un tampon étanche, fut il facultatif pour le syndicat, rendait prévisibles les inondations dues à un engorgement des égouts de la ville, la Cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> Cet arrêt, rendu par la 2eme Chambre de la Cour de Cassation, ne concerne pas directement le statut de la copropriété mais la présomption de responsabilité du fait des choses que l'on a sous sa garde, édictée par l'article 1384 al 1 du Code civil, et la notion de force majeure permettant au gardien d'être exonéré de cette présomption. La responsabilité du syndicat peut être engagée sur ce fondement, outre celui particulier de l'article L. 14. Il y aurait beaucoup à dire sur l'application du fait de la chose que l'on a sous sa garde à l'eau remontant de l'égout communal. Si la chose visée est le tampon, il n'est pas intervenu dans la réalisation du dommage et il s'agirait plutôt d'une faute constituée par la pose d'un tampon non étanche. Mais la Cour de Cassation était saisie d'un moyen relatif à la prévisibilité de l'événement et ne statue que sur ce moyen. Sur ce point il suffit de constater la multiplication de ce genre d'incidents pour admettre leur prévisibilité sans qu'il soit nécessaire de prendre sur le temps des Hauts Conseillers.

> Le tampon hermétique n'assure une étanchéité absolue que jusqu'à un certain degré de pression et peut, dans certains cas d'extrême surpression, constituer un véritable projectile. L'intérêt de cette décision est donc de rappeler la nécessité de veiller à ce point particulier de l'immeuble, d'adapter les modalités d'occupation de l'immeuble en fonction des niveaux inondables de cette manière et de veiller à l'existence d'une clause adéquate dans la police d'assurances de l'immeuble. Enfin un exploitant se doit de bénéficier d'une assurances pertes d'exploitation suffisante. On recommande en ce cas une concertation entre les assureurs respectifs.

> Notons enfin que le locataire a assigné directement le syndicat des copropriétaires.

> A Paris, toute canalisation doit pouvoir résister à une mise en charge de l'égout public jusqu'au niveau de



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ASCENSEUR



Décision CA PARIS 8 27/05/1987

Parties SDC 8 RUE ARISTIDE BRIAND /
Publication Inédit

Commentaire



1587

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ASCENSEUR
VICE DE CONSTRUCTION ET DÉFAUT DE CONFORMITÉ
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 24/10/1973

Parties SDC RESIDENCE BRISTOL / GENEAU

Publication RL 74 37 SOMM

Commentaire



2389

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ASCENSEUR
CONFORMITÉ ET ABSENCE DE FAUTE DU SYNDICAT
ARRÊT ENTRE DEUX ÉTAGES INOPÉRANT



Décision CA PARIS 7 A 07/03/1990

Parties SDC / KORCARZ

Publication GP 90 SOMM 08/07/90

Le simple arrêt entre deux étages de l'ascenseur ne peut engager la responsabilité du syndicat, le décès de la victime étant du ... sa sortie de la cabine sans attendre un secours, contrairement aux instructions d'utilisation.

Commentaire



5489
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
AYANT CAUSE DE LA SCI DE CONSTRUCTION
VARIATION DE LA NAPPE PHRÉATIQUE (PRÉVISIBLE)
RECOURS IMPOSSIBLE CONTRE LE CONSTRUCTEUR



Décision CASS CIV 3 19/07/1995

Parties SDC 75 RUE ST CHARLES / LAGASSE
Publication RDI 95 793

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
BRIS DE VERRIÈRE PRIVATIVE HORIZONTALE AU RDC
DÉFAUT DE PROTECTION * BRIS PAR JETS D'OBJETS
RESPONSABILITÉ (OUI) * OBLIGATION DE PROTECTION



Décision CASS CIV 3 27/11/1991
antérieure CA VERSAILLES 09/05/1989

Parties SDC 5 AV DE LA MARNE / DEBIAIS
Publication IRC 92 123 NOTE CAPOULADE GP 92 I PAN 89
ADM OCT 92 SOMM NOTE GUILLOT

la cour d'appel, qui en a déduit que les dommages résultaient d'un mauvais aménagement des lieux a, sans violer le principe de la contradiction, exactement décidé que le syndicat était responsable de plein droit comme de tout vice de construction, même en l'absence de ruine du bâtiment ...

Commentaire

On paraît avoir oublié ici que la construction des verrières est soumise à des normes techniques. L'obligation de les respecter fait corps avec l'objet lui-même et pèse sur le propriétaire du bien soumis à la réglementation. La protection d'une verrière contre les chutes d'objets entre bien dans le cadre de cette réglementation.



4031
aaa

**RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CHARGE DE L'INDEMNITÉ
PLURALITÉ DE BÂTIMENTS SANS SYNDICATS SECONDAIRES
CHARGE D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE**



En l'absence de syndicats secondaires, l'indemnité due par le syndicat aux copropriétaires de l'un des bâtiments doit être répartie entre les copropriétaires de tous les bâtiments

Décision CA PARIS 23 03/07/1992

Parties SDC 41 RUE DAUPHINE / BESNARD

Publication LOY COP NOV 92

Commentaire

Cette décision doit être connue des syndics. Il n'existe, dans une telle hypothèse aucune possibilité d'imputer aux seuls copropriétaires du bâtiment concerné la charge de l'indemnité.



2681

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CHUTE D'UN BLOC DE GLACE
CHUTE PRÉVISIBLE ABSENCE DE PROTECTIONS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA RIOM 2 11/04/1989

Parties SDC RESIDENCE LE SARCIRON / CORREARD
Publication GP 29/08/90 SOMM

Commentaire



3123

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CHUTE D'UN BLOC DE GLACE
RÉGION PARISIENNE IMPRÉVISIBILITÉ
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 8 B 28/09/1990

Parties SDC 13 RUE CASSETTE / ASS MUT DE FRANCE

Publication LOY COP JANV 91

La Cour élimine successivement l'art 1384, car le SCP n'est pas gardiende la neige, l'art L 14 car il n'y a ni vice de construction ni défaut d'entretien. Elle estime enfin qu'en région parisienne il n'y pas lieude prévoir les dispositifs utilisés en montagne pour prévenir ce genred'accident.

Commentaire



2504

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CHUTE D'UN COPROPRIÉTAIRE
TAPIS D'ESCALIER
NÉCESSITÉ DE PROUVER LE MAUVAIS ÉTAT DU TAPIS



Décision

CASS CIV 3

16/11/1972

Parties

SDC 8 RUE DU DELTA / COCH

Publication

GP 73 1 SOMM 11

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CHUTE D'UN ENFANT DANS UN ÉTANG
DÉFAUT DE PRÉCAUTION DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 B 24/09/1986

Parties SDC LES GRIFFONS / LAYDACIA
Publication Inédit

Commentaire



512

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CHUTE DANS UN ESCALIER CIRE
ENTRETIEN NORMAL DE L'ESCALIER
ABSENCE DE RESPONSABILITÉ



Décision TGI PARIS 8 28/10/1981

Parties KOUZNETZOFF / CIE LE NORD

Publication Inédit

Commentaire



1260

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
COMPTAGE DISPOSITIF NÉCESSAIRE
DÉFAUT D'INSTALLATION
OBLIGATION DE FAIRE PROCÉDER AUX TRAVAUX



Décision CA PARIS 23 A 31/03/1987

Parties SDC 11 RUE DE REUILLY / STE ERG

Publication LOY COP MAI 87

Il d'agissait d'un appareil de comptage horaire pour répartition des frais de chauffage

Commentaire



5503

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CONDUIT DE FUMÉE PARTIE COMMUNE
CHAUFFAGE PRIVATIF AU CHARBON DEVENU IMPOSSIBLE
VÉTUSTE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 05/01/1994
antérieure CA PARIS 12/06/1991

Parties SDC 69 RUE NOLLET / CANDUSSO
Publication IRC 94 488 NOTE CAPOULADE LOY COP MAI 94
AJPI 95 411 NOTE MORAND (*)

qu'ayant relevé que le syndicat des copropriétaires n'était pas inter-venu, depuis une quinzaine d'années, sur le conduit de fumée, partie commune, et que l'assemblée générale avait refusé de procéder ... sa réfection, bien qu'il soit devenu dangereux et hors d'usage, la Cour d'appel a pu en déduire que le syndicat était responsable du défaut d'entretien ...

Commentaire

Observations pertinentes de M. MORAND sur le plan technique. Les distorsions entre les principes techniques les plus élémentaires et les dispositions des règlements de copropriété sont fréquentes. Les conduits de ce type étaient prévus pour des foyers ouverts et non pour des poêles.



4188

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
CONVOCATION (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
ORDRE DU JOUR COMPLÉMENTAIRE NON DIFFUSE
INDEMNITÉ AU PROFIT DU DEMANDEUR (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	09/10/1991
antérieure	TGI PARIS 8	20/04/1988

Parties SDC 9 RUE RICHEPANSE / AVALLE

Publication ADM OCT 92 D 92 SOMM 139 NOTE GIVERDON

Commentaire



2775

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ÉCLAIRAGE DE L'ESCALIER
NON UTILISATION DE L'ASCENSEUR ÉCLAIRÉ
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / VICTIME



Décision

CA PARIS 7 B

17/12/1980

Parties BOUCHIAT ES QUAL / MICHEL

Publication GP 81 2 SOMM 212

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ÉCLAIRAGE DU GARAGE
ACTION INDIVIDUELLE * RECEVABILITÉ (OUI)
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 17/04/1991

Parties SDC RESIDENCE LA BRUYERE II / LE LORAU
Publication Inédit

Commentaire



530

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN
ACTION RÉCURSOIRE CONTRE LE SYNDIC (OUI)



Décision

CA PARIS 23

05/05/1988

Parties SDC 86 RUE DE L'ABBE GROULT / DUMONTEIL

Publication Inédit

Commentaire



4167

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN
ABSENCE DE RÉACTION DU COPROPRIÉTAIRE VICTIME
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / COPROPRIÉTAIRE VICTIME



Décision CA PARIS 23 A 01/04/1992

Parties SDC IMPASSE CROZATIER / MORELLE ET MAURRI
Publication LOY COP JUIL 92

Commentaire



5488
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN
LOCATION DU LOT RENDUE IMPOSSIBLE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	19/07/1995
antérieure	CA PARIS 23 A	26/10/1993

Parties	SDC 5 RUE DES SAUSSAIES / DE RICCI	
Publication	LOY COP DEC 95	RDI 95 792

Commentaire



5346
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN PRÉJUDICE COMMERCIAL
DEMANDEUR DÉBITEUR IMPORTANT DE CHARGES
REJET DE LA DEMANDE



Décision

CASS CIV 3

17/05/1995

Parties

SDC 21 RUE COMMANDANT ANDRE / BANDINI

Publication

BULL CNAB IDF SEPT 95

RDI 95 593

Commentaire



5036
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN ASCENSEUR
INTERRUPTION DU SERVICE
COPROPRIÉTAIRE NON OCCUPANT INDEMNITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 18/02/1994

Parties SDC 101 RUE DUHESME / LAFOUCRIERE

Publication LOY COP AOUT 94 ADM DEC 94 55
RDI 94 306

Commentaire



3914

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN IMMEUBLE VÉTUSTE
LOCATAIRE CONNAISSANT L'ÉTAT DE L'IMMEUBLE
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / LOCATAIRE



Décision CA PARIS 23 22/11/1991

Parties SDC 71 RUE FBG POISSONNIERE / STE RINACCITA

Publication LOY COP MARS 92

* La Cour retient que le locataire, bien que connaissant l'état de l'im* meuble, avait accepté le renouvellement de son bail et en tire argu-* ment pour un partage de responsabilité ... 50%, le bailleur étant tenu* in solidum avec le syndicat.

Commentaire



4936

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN (ASCENSEUR VÉTUSTE)
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / EXPLOITANT



Décision	CA PARIS 7 A	26/05/1993
antérieure	TGI PARIS 4	12/12/1991

Parties PREVOST / OTIS

Publication ADM FEV 94 71

Commentaire

On doit pourtant remarquer qu'un ascenseuriste a la possibilité, sinon l'obligation de mettre à l'arrêt un ascenseur qu'il estime dangereux.



387
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN (OUI)
VÉTUSTÉ (NON)
RESPONSABILITÉ (OUI)



Le syndicat est tenu d'assurer l'entretien des équipements communs. Sa responsabilité est engagée si ce défaut d'entretien aboutit à une obligation de mise à l'arrêt.

Décision	CASS CIV 3	26/11/1985	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	06/06/1984	

Parties	SDC 21 RUE THEODORE DE BANVILLE / HERNNBERGER
Publication	GP 1985-1 somm 58 ADM JUIN 86 SOMM NOTE GUILLOT RL 86 323

Mais attendu qu'en constatant que le syndicat des copropriétaires n'avait pas pris, en temps utile, les mesures nécessaires pour assurer le fonctionnement du chauffage alors que la chaudière, ancienne mais robuste, pouvait encore fournir de longs services, la Cour d'appel a caractérisé, à la charge du syndicat l'existence d'une faute en relation de cause à effet avec le dommage subi par M. Hernnberger dont elle a souverainement fixé la réparation.

Commentaire

> Dans cette affaire, le syndicat avait négligé l'entretien de la chaufferie et pris la décision en 1981 d'autoriser les copropriétaires, s'ils le jugeaient opportun, d'installer des chauffages individuels, en précisant qu'ils seraient alors dispensés des charges de chauffage. Dès lors 20 copropriétaires sur 23 avaient pris une telle décision ce qui rendait, de fait, inexploitable le système collectif de chauffage. La Cour d'appel a décidé dans son arrêt, par ailleurs, que ces installations privatives n'exonéraient pas les copropriétaires de participer aux frais du chauffage collectif. Le syndicat se retrouvait ainsi dans une situation inextricable.

> Sur le point sus évoqué, la solution apportée ne peut qu'être approuvée. Le syndicat doit entretenir les installations communes ou établir, de manière formelle, qu'elles sont devenues obsolètes, d'où la nécessité d'un remplacement ou d'une suppression si le remplacement s'avère techniquement impossible. La solution qui avait été adoptée par le syndicat était, de toute évidence, illégale.



4896

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN * CONDUIT DE FUMÉE
CHAUFFAGE PRIVATIF AU CHARBON DEVENU IMPOSSIBLE
NÉCESSITÉ D'UN CHAUFFAGE AU GAZ INDEMNITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 05/01/1994
antérieure CA PARIS 12/06/1991

Parties SDC 69 RUE NOLLET / CANDUSSO
Publication IRC 94 488 NOTE CAPOULADE LOY COP MAI 94
AJPI 95 411 NOTE MORAND

qu'ayant relevé que le syndicat des copropriétaires n'était pas inter-venu, depuis une quinzaine d'années, sur le conduit de fumée, partiecommune, et que l'assemblée générale avait refusé de procéder ... sa ré-fection, bien qu'il soit devenu dangereux et hors d'usage, la Cour d'appel a pu en déduire que le syndicat était responsable du défaut d'entretien ...

Commentaire

La solution est incontestable. Le surco-t des travaux consécutif à lanecessité d'installer une chaudière à gaz avec ventouse devait être imputé au syndicat responsable de l'impossibilité d'utiliser le conduitde fumée.



466

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN * RAMONAGE NON EFFECTUE



Décision

CASS CIV 3

13/11/1980

Parties

/

Publication

Inédit
ANN LOY FEV 82

D 81 IR 291

Commentaire



5622

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES
TERRASSE A JOUISSANCE PRIVATIVE
ÉTANCHÉITÉ PARTIE COMMUNE



L'étanchéité d'une terrasse affectée d'un droit de jouissance privative demeure partie commune sauf disposition contraire précise du règlement de copropriété. Son entretien demeure à charge du syndicat

Décision CA PARIS 23 A 20/10/1999

Parties SDC 28 BD MAGENTA / DERIOT
Publication LOY COP mars 2000 79

[Le règlement de copropriété de l'immeuble est affecté par une rédaction défectueuse. Il classe néanmoins les terrasses dans les parties communes. Il énumère comme parties privatives des éléments de l'immeuble qui servent à l'usage exclusif d'un copropriétaire et qui recouvrent des parties communes tels que les parquets et carrelages]

... la Cour juge que dans ces conditions que la terrasse en elle même est partie commune, y compris son étanchéité, seul son revêtement étant une partie privative, la dite terrasse étant affectée d'un droit de jouissance exclusif au profit de Monsieur Chotin.

Considérant qu'il s'ensuit que le syndicat, responsable aux termes de l'art. L 14, du vice de construction ou du défaut d'entretien des parties communes, doit réparer le préjudice occasionné à Madame Deriot du fait des infiltrations d'eau en provenance de la terrasse litigieuse.

Commentaire

- > L'exécution des travaux d'entretien des terrasses affectées d'un droit de jouissance privative et la prise en charge de leur coût génèrent toujours un contentieux important. De nombreux facteurs concourent à cette regrettable situation : difficultés d'exécution et coût important des travaux, évolution des techniques d'étanchéité et d'isolation thermique, concours en terrasse du droit de jouissance privative et des nécessités d'accès pour la maintenance de certains éléments d'équipement commun (ventilation, ascenseur, etc...). Ajoutons la mise en cause fréquente des modalités de la jouissance privative (aménagement et plantations privatifs trop lourds).
- > Il est admis que le bénéficiaire du droit de jouissance a la charge de l'enlèvement et de la repose du revêtement privatif rendu nécessaire par les travaux. Dans de nombreux cas les modifications techniques apportées à l'étanchéité imposent une modification du revêtement privatif : nouvelle source de litige.
- > La valorisation des lots bénéficiant d'un tel avantage n'a pas toujours été objectivement prise en compte lors du calcul des quotes parts de parties communes et/ou de contribution aux charges. Ces lots étaient souvent réservés, lors de la construction à des partenaires privilégiés. A quoi nombre de bénéficiaires répondent que l'avantage est compensé par de nombreux inconvénients, ce qui est souvent exact.
- > Une telle particularité doit être considérée comme un facteur d'aggravation de la complexité de gestion.



5637
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES
CANALISATIONS D'EAU VÉTUSTES
INFILTRATIONS RESPONSABILITÉ (OUI)



La carence du syndicat face au vieillissement des canalisations d'eau est assimilable à un défaut d'entretien le rendant responsable des conséquences dommageables d'infiltrations renouvelées.

Décision CA PARIS 23 B 14/01/1999 Confirmation

Parties SDC 3 AV ELISEE RECLUS / RIERA

Publication LOY COP juin 1999 167

Considérant que pour critiquer le jugement en ce qu'il a retenu sa responsabilité au titre des désordres dont a été victime Mme Riera, le syndicat soutient qu'en l'espèce les conditions d'application de l'art. L 14 n'étaient pas réunis, aucun vice de construction ni défaut d'entretien n'ayant été caractérisés;

Mais considérant que cette argumentation est dénuée de toute portée dès lors, d'une part, que l'expert, par des conclusions qui n'ont pas été sérieusement discutées, a émis l'avis technique que les canalisations dataient de la construction de l'immeuble à la fin du siècle dernier, qu'elles étaient vétustes, que cette vétusté était à l'origine des infiltrations et humidifications, qu'en raison de cette vétusté elles ne présentaient plus aucune fiabilité notamment aux doits des jonctions et des piquages, que leurs sections n'étaient plus réglementaires, d'autant que des raccordements supplémentaires ont été effectués depuis plusieurs années, que l'intérieur des canalisations présente des entartrages importants provoquant des engorgements périodiques, d'autre part que la vétusté à la supposer établie, n'exclut nullement la nécessité d'un entretien qu'elle rend d'autant plus impérieux, de troisième part que le défaut d'entretien se déduit précisément de l'existence même des désordres ayant leur origine dans l'état de canalisations, parties communes, et enfin que le syndicat ne peut s'exonérer de la présomption de responsabilité qui pèse sur lui, qu'en établissant une cause étrangère, laquelle ne peut résulter de la simple vétusté de ces canalisations.

Considérant que c'est donc à juste titre que le Tribunal a retenu la responsabilité du syndicat tant au titre des désordres matériels que du préjudice de jouissance subi par Madame Riera.

Commentaire

> Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble. Il entre dans ses obligations de procéder à la rénovation des parties communes que la vétusté rend impropre à leur destination. On est surpris de constater des situations telles que celle décrite par l'arrêt dans des immeubles de standing élevé. Ils ont, dans la plupart des cas, été privés d'entretien parce que soumis à la loi du 1er septembre 1948 et certains ont subi la disgrâce d'un découpage spéculatif assorti d'un sauvage remaniement des évacuations d'eaux usées.

> Le syndic sérieux qui préconise un programme de remplacement des canalisations est souvent accusé de vouloir faire exécuter des travaux superflus. L'architecte consulté n'est guère mieux accueilli lorsqu'il présente un rapport non conforme aux vœux de la majorité des copropriétaires. Les choses se gâtent lorsqu'un nouveau copropriétaire veut moderniser son appartement et se trouve dépourvu devant des colonnes d'alimentation qui n'alimentent pas suffisamment et des descentes qui évacuent mal et laissent dans les tentures des salons une partie de leurs effluents.

> Les aménagements modernes des pièces humides aggravent la situation car toute réfection des canalisations entraîne désormais des dégradations parfois irrémédiables des installations intérieures privatives. Tout cela montre combien il peut être difficile d'envisager à l'occasion d'une vente d'appartement la réalisation d'un bilan technique fiable de l'immeuble.

> L'arrêt ne peut qu'être approuvé en toutes ses dispositions.



6173

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES
SINISTRE DÉGÂTS D'EAU PROVOQUÉ PAR UNE PARTIE COMMUNE
DÉFAUT DE VÉRIFICATION DES STRUCTURES PORTEUSES



Le syndicat ne peut ignorer que d'importantes infiltrations d'eau rendent nécessaire une vérification par sondage des structures porteuses en bois. La non réalisation du sondage engage sa responsabilité.

Décision CA PARIS 23 A 12/09/2001

Parties FERREYRA / DAHAN

Publication LOY COP mars 2002 77

Commentaire



5272

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN ET VICE CONSTRUCTION
APPLICATION ART 1384 C. C (NON)
APPLICATION ART L 14



Décision

CA PARIS 19 B

14/09/1994

Parties

SDC 72 RUE MICHEL ANGE / STE MICHEL ANGE ERLANGER

Publication

RDI 95 163

Commentaire



5868
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ENTRETIEN ET VICE CONSTRUCTION
STRUCTURES PORTEUSES DÉGRADATION ET FAIBLESSE DIMENSIONNELLE
VICES NON APPARENTS OBLIGATION DE SONDAGE RESPONSABILITÉ (OUI)



L'obligation d'entretien incombant au syndicat comporte celle d'effectuer, s'il y a lieu, des sondages techniques pour vérifier l'état des structures porteuses

Décision CA PARIS 23 A 12/11/1997

Parties SDC 1 BD DE STRASBOURG / DEBOAISNE

Publication Loy cop avril 1998 113

Il résulte de ces constatations relatives à la vétusté des structures porteuses du plancher, qui sont constantes, que le syndicat a fait preuve de carence dans son obligation d'assurer l'entretien des parties communes de l'immeuble. Peu importe que les conséquences de ce défaut d'entretien, cachées, n'aient été révélées que par les travaux entrepris à l'initiative de M. T ; le syndicat, qui a le devoir de veiller à l'état des parties communes de l'immeuble au besoin par des sondages, doit néanmoins en répondre;

Par ailleurs retient comme cause du sinistre une seconde cause tenant à un vice de la construction à savoir la faiblesse dimensionnelle des pièces charpente dont les sections et les appuis sont insuffisants; et de ce vice le syndicat doit également répondre par application des dispositions de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 selon lesquelles le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires et aux tiers par le vice de la construction;

Commentaire

> Le mauvais état de certaines structures porteuses d'un immeuble est souvent révélé par un sinistre inattendu ou l'exécution de travaux dans une partie privative, ce qui était le cas en l'espèce, pour le soutien d'un plancher.

> C'est le défaut d'exécution des ravalements périodiques qui a permis des infiltrations d'eau de plie dans les maçonnerie et l'humidification progressive des ancrages puis des structures porteuses elles-mêmes, en bois ou en métal. Il en résulte une corrosion des fers ou l'apparition de champignons.

> Lorsque l'immeuble est ancien, les structures métalliques ont été établies en fonction des pratiques de l'époque de la construction. Les experts modernes les jugent insuffisantes par rapport aux normes en cours, qui tiennent compte de l'alourdissement progressif des installations intérieures privatives. L'insouciance des copropriétaires est à l'origine de ces inconvénients mais tout syndic bien informé se doit d'user à cet égard de son devoir de conseil. Les différentes législations contraignantes relatives aux loyers sont également en cause.

> Quoiqu'il en soit le syndicat est bien responsable a fortiori lorsqu'à la suite d'un premier incident il n'a pas pris la précaution d'étendre les investigations techniques à l'ensemble de l'immeuble. C'est le principal mérite de cette décision que de mettre à la charge du syndicat et de ses techniciens une obligation de sondage.



112

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT D'ÉTANCHÉITÉ DE BALCON TERRASSE
EXÉCUTION DES TRAVAUX



Décision CA PARIS 23 B 18/03/1988

Parties SDC 22 RUE LA FONTAINE / SILLARD

Publication Inédit

La Cour ordonne l'exécution des travaux mais refuse l'octroi d'une as-treinte ... l'encontre du syndicat.

Commentaire



3384

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT DE CONTRÔLE DE L'EXÉCUTION DES DÉCISIONS
PROCÉDURE NON ENGAGÉE PAR LE SYNDIC
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 19/02/1991

Parties SDC ALLEE DES FUSAINS / CHOQUET
Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire

Le syndicat ne doit pas se borner à prendre des décisions mais doit également veiller à leur exécution ponctuelle. C'est en fait la responsabilité du conseil syndical qui est ainsi mise en cause. Mais les membres du conseil n'étaient pas assignés.



245
*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFAUT DE PROTECTION D'UN CHANTIER
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / ARCHITECTE



Décision CA PARIS 7 A 23/09/1987

Parties CHOUTET / AVISSE
Publication Inédit

L'accident s'est produit à l'occasion d'un chantier de construction d'un ascenseur. La minuterie était trop courte et la trémie était mal protégée. Partage de responsabilité à raison de 1/3 à la charge du syndicat et 2/3 à la charge de l'architecte.

Commentaire



529

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉFECTUOSITÉS SUR UN RÉSEAU D'ÉVACUATION



Décision CA PARIS 23 11/05/1988

Parties SDC 20 CHEMIN DE PRESLES / TEYTAUD

Publication Inédit

Commentaire



5678

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DÉLIVRANCE DE L'ASSIGNATION
IRRÉGULARITÉ MENTION INEXACTE D'ABSENCE DE DOMICILE EN FRANCE
RESPONSABILITÉ (OUI) ART 659 NCPC



Décision CA PARIS 23 B 23/09/1999

Parties SDC LES RIVES DE NESLES / LUBAKI
Publication RDI 1999 4 686

Commentaire



4968

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DEMANDEUR ACQUÉREUR RÉCENT
CLAUSE D'EXONÉRATION DANS ACTE DE VENTE
BÉNÉFICE AU PROFIT DU SYNDICAT (NON)



Décision	CA PARIS 19 B	22/10/1993
antérieure	TGI PARIS 8	19/03/1993

Parties	SDC RESIDENCE PRESIDENCEENT / SCALKA
Publication	ADM MAI 94 53

Commentaire

Les clauses insérées dans les actes de mutation sont inopposables ausyndicat. Elles ne peuvent lui profiter.



1396

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
STATIONNEMENT ABUSIF
RECEVABILITÉ (NON)



Décision TGI VERSAILLES 1 10/12/1975

Parties CAPO / SCI RESID VAL PALAISEAU

Publication RL 76 285

Attendu qu'en revanche les epoux C. ne disposent d'aucun droit pour agir directement contre le SCP ... l'effet de le contraindre ... faire respecter le règlement de copropriété.;qu'en effet seule la SCI [...] est fondée ... exiger de la copropriété le respect de son règlement .

Commentaire



2936

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
DOMMAGE PAR OUVRAGE INDÉPENDANT DE L'IMMEUBLE
MURETTES GUIDES DE FONDATION
RESPONSABILITÉ (NON) FAUTE DES CONSTRUCTEURS (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	31/05/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	06/07/1988

Parties	SDC / VILLE DE NEUILLY
Publication	ADM AOÛT 90 SOMM

Les murettes guides devaient être supprimées après construction des fondations. La responsabilité de leur conservation incombe ... l'architecte et aux entrepreneurs. La responsabilité du syndicat en vertu des dispositions de l'art 14 ne peut être engagée.

Commentaire

Sur le fondement de l'art L. 14 la responsabilité du syndicat ne peut être engagée. Celle de l'indivision des copropriétaires, propriétaire du sous-sol, aurait pu l'être sur un autre fondement.



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ENNEIGEMENT D'UN PASSAGE COMMUN
RESPONSABILITÉ ENGAGÉE



Décision CASS CIV 2 17/10/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1201
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ENNEIGEMENT D'UN PASSAGE COMMUN
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 2

17/05/1983

Parties

SDC 9 AV DE VERDUN / DUMONT

Publication

REP DEFR 84 362 NOTE SOULEAU

ADM FEV 84

Commentaire



795

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ENTRETIEN DE PARTIE DANGEREUSE PAR COPROPRIÉTAIRE BÉNÉVOLE
RESPONSABILITÉ PARTAGÉE SYNDICAT / COPROPRIÉTAIRE BÉNÉVOLE



Décision TGI PARIS 18 25/11/1987

Parties SDC 11 RUE DU MONT DORE / TUAL
Publication RL 88 115

Commentaire



389

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ÉTAIEMENT A L'INTÉRIEUR D'UN LOT
GLISSEMENT DE TERRAIN FORCE MAJEURE (NON)
RESPONSABILITÉ (OUI) INDEMNISATION



Décision CASS CIV 28/10/1985
antérieure CA VERSAILLES 27/02/1984

Parties THOMAS / STE JEANNIOT
Publication RDI 86 242 JCP 86 IV 21
AJPI 86 635 SOMM

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
ÉVACUATION D'UNE LOGGIA ENGORGÉE
LOGGIA PARTIE COMMUNE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 08/10/1985

Parties SDC LE PANORAMIC / SUESCUN
Publication Inédit

Commentaire



81

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
EXPLOSION DUE AU GAZ



Décision CASS CIV 3 13/11/1986
antérieure CA PARIS 23 B 06/12/1984

Parties SDC 4 RUE D'ORSEL / BEGUEL

Publication Inédit D 80 IR 410 NOTE COURROUMAT

Commentaire



4202

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
EXPLOSION DUE AU GAZ
APPLICATION ART 1384 C. C



Décision

antérieure

CASS CIV 3

TI MACON

24/02/1988

13/06/1985

Parties

SDC 57 RUE GAMBETTA / GAGEY

Publication

LOY COP AVRIL 88

Commentaire



4941
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FAUTE D'UN COPROPRIÉTAIRE
OUVERTURE DANS UN MUR MITOYEN
RESPONSABILITÉ IN SOLIDUM DU SYNDICAT (NON)



Décision

CASS CIV 3

21/07/1993

Parties

SDC 8 RUE ALIBERT / SCP 10 RUE ALIBERT

Publication

RDI 93 538

RL 93 518 SOMM

Commentaire



2976

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FAUTE DE GESTION DU SYNDIC
PREUVE NON RAPPORTÉE
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS 8

17/02/1984

Parties

ARRACHEQUESNE / L...

Publication

RL 85 140

Commentaire



3027

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FAUTE DE GESTION DU SYNDIC
INSTALLATION IRRÉGULIÈRE D'UNE CUISINE
INCENDIE * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/07/1990
antérieure	CA PAPEETE	29/09/1988

Parties	U.A.P / MU SI YAN
Publication	LOY COP NOV 90

Commentaire



2221

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FAUTE DE LA PRÉPOSÉE
SOL GLISSANT CHUTE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 2

09/05/1985

Parties

SDC 83 QUAI LOUIS FERBER / SALAFIA

Publication

GP 85 2 PAN 280 NOTE SOULEAU

Commentaire



2222

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FAUTE DE LA PRÉPOSÉE
LAVAGE A GRANDE EAU PAR TEMPS DE GEL
CHUTE DANS ESCALIER RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 31/10/1974

Parties /

Publication D 76 IR 74

Commentaire



5466
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FERMETURE DE LA PORTE COCHÈRE (COUR COMMERCIALE)
ACCÈS MAINTENU PAR OUVERTURE MANUELLE
PERTE D'ACHALANDAGE DÉCISION VALIDE (OUI)



Décision CA PARIS 19 15/12/1994

Parties SDC 167 BD ST GERMAIN / LONCHAMP
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire

Une porte doit être ouverte ou fermée. Sa fermeture ne peut donc être assimilée à un acte fautif. Une telle fermeture est prévisible.



118

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FORCE MAJEURE
ORAGE EXCEPTIONNEL REFOULEMENT DES ÉGOUTS
OUI



Décision CASS CIV 14/10/1987

Parties SDC RUE DESNOUETTES / DAGUENEAU
Publication Inédit

Commentaire



522

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FORCE MAJEURE
VICE DU TERRAIN (NON)
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)



Décision CA AIX 12/01/1982

Parties SDC RUE PAGANINI / BALIER
Publication Inédit GP 11/02/83

un mauvais aménagement ou un défaut d'aménagement du sol constitue un vice de construction de cette partie commune.

Commentaire

Il s'agissait d'eaux canalisées sous l'immeuble



694

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FORCE MAJEURE
MOUVEMENT DE TERRAIN (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 27/02/1984

Parties SDC 22 RUE DAILLY / THOMAS
Publication RL 85 389 SOMM

Commentaire



1582

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
FORCE MAJEURE
ORAGE EXCEPTIONNEL * REFOULEMENT DES ÉGOUTS
ÉVÉNEMENT PRÉVISIBLE NON IRRÉSISTIBLE



Décision CA PARIS 7 07/05/1973

Parties SDC 26 RUE DE CLICHY / STE SAUNALUX
Publication RL 74 18 SOMM

Commentaire



1060

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
IMMEUBLE DANGEREUX OU INSALUBRE
TRAVAUX EFFECTUES PAR LA VILLE
RECOUVREMENT DES FRAIS SUR LE SYNDICAT



Décision CE 2 & 6 18/05/1988

Parties VILLE DE TOULOUSE /
Publication GP 19/04/89 PAN DR ADM

Commentaire



1228

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
INCENDIE VOLONTAIRE PAR LA CONCIERGE
VICTIME ÉTRANGÈRE AU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDICAT (NON)



Décision CA PARIS 29/03/1979

Parties /
Publication ADM AOÛT 79

Commentaire



249

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
INEXÉCUTION DE TRAVAUX
RETARD DE PAIEMENT DE CERTAINS COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 23 06/10/1987

Parties SDC 10 RUE LEOPOLD BELLAN / HOLVOET

Publication Inédit

Commentaire



483

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
INFILTRATIONS PAR TERRASSE A JOUISSANCE PRIVATIVE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)
RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE (NON)



Décision CA BORDEAUX 03/06/1981

Parties MAHOUX / PELEGRIS
Publication Inédit ANN LOY 1080

Commentaire



492

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
INFILTRATIONS PAR TOITURE TERRASSE
TERRASSE PARTIE PRIVATIVE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)



Décision CA PAU 04/03/1981

Parties SDC RESIDENCE ESKUALDUNA / DELERY

Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
INFILTRATIONS PAR TOITURE TERRASSE OUI



Décision

CA PAU

21/07/1981

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



888

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
INTERRUPTION D'UNE PRESTATION (CHAUFFAGE)
INSTALLATION VÉTUSTE ET DANGEREUSE
ABSENCE DE RESPONSABILITÉ



Décision CASS CIV 3 17/06/1987

Parties SDC 14 RUE BREMONTIER / MACLOUF

Publication RL 87 447 SOMM ADM JANV. 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

- > Un rapport technique de l'APAVE confirmait le caractère vétuste et dangereux de l'installation et la nécessité de l'interruption du service.
- > On peut se demander si cette vétusté ne pouvait être détectée avant l'hiver 1981, au milieu duquel il a fallu interrompre le service. Le syndicat a-t-il été informé par le syndic de cette situation, et le syndic lui-même par l'exploitant de la chaufferie. Les copropriétaires ont-ils tardé à faire le nécessaire ?
- > Dans d'autres cas l'imprévision a été justement sanctionnée.



881
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
MUTATION DE LOT
DÉCLARATION INEXACTE DU VENDEUR (TRAVAUX)
RESPONSABILITÉ DU VENDEUR



Décision	CASS CIV 3	07/01/1987
antérieure	CA PARIS	17/12/1984

Parties	SDC 56 RUE MICHEL ANGE / BRUNEAU
Publication	RL 87 164

La Cour d'appel avait retenu que Bruneau avait eu connaissance de la décision detravaux car il avait écrit au syndic ... ce sujet, et qu'ainsi il avaitil avait commis une faute en faisant une fausse déclaration lors de lavente.La responsabilité du syndic,qui avait également omis d'indiquerl'existence de la décision n'est pas retenue.

Commentaire



1038

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
MUTATION DE LOT
ERREUR DANS UN QUESTIONNAIRE PRÉALABLE



Décision	CA PARIS 8	17/12/1984
postérieure	CASS CIV 3	07/01/1987
Parties	SDC 56 RUE MICHEL ANGE / BRUNEAU	
Publication	RL 85 135	IRC 85 231
	QUOT JUR 21/05/85 P 4	

Les travaux décidés par une A G n'avaient été signalés ni par le syn-dic ni par le vendeur.En l'espèce la Cour a retenu essentiellement lafaute du vendeur et l'a condamné ... payer les travaux votés.

Commentaire



1039

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
MUTATION DE LOT
ERREUR DANS UN QUESTIONNAIRE PRÉALABLE



Décision

CA PARIS

08/10/1986

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



2209

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
MUTATION DE LOT
OPPOSITION INJUSTIFIÉE A PAIEMENT DU PRIX



Décision CA PARIS 11/07/1989

Parties SDC 145 BD MAGENTA / COHEN
Publication JURISDATA 023296

Le syndicat, et non le syndic, ... l'égard du vendeur, est responsable du préjudice subi par le vendeur ... la suite d'une opposition ... paiement du prix injustifiée.

Commentaire

Le syndic, par contre, peut être déclaré responsable de sa faute à l'égard du syndicat. Solution logique, au moins pour les juristes.



4821

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
MUTATION DE LOT
OPPOSITION INJUSTIFIÉE A PAIEMENT DE PRIX
RESPONSABILITÉ (NON) EXCÈS DE POUVOIR DU SYNDIC



Décision CA PARIS 23 14/06/1993

Parties SDC 113 RUE SAINT ANTOINE / BENTATA
Publication LOY COP NOV 93

Commentaire

Cette solution est contestable. Le syndic est l'instrument du syndicat qui est responsable de tout acte exécuté en son nom sous réserve de la possibilité de son action récursoire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
NON CONFORMITÉ DE L'IMMEUBLE
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 06/12/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2287

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION AU RESPECT DU RÈGLEMENT
CARENCE DU SYNDICAT
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision CA PARIS 7 30/11/1970
antérieure TGI PARIS 8 09/04/1969

Parties SDC 61 RUE FBG POISSONNIERE / HECTOR
Publication RL 71 325 NOTE VIATTE GP 71 420 NOTE MORAND

Il s'agissait de l'encombrement systématique des parties communes par une entreprise locataire. Le tribunal juge que le syndicat pouvait prendre l'initiative d'une action et que le syndic lui-même aurait pu agir par la voie du référé.

Commentaire

M. Viatte opte pour une autre voie : 1) En cas de refus d'action syndicale, action contre la décision de refus 2) En cas d'inaction du syndic, action en responsabilité contre le syndic. Mais l'annulation de la décision n'apporterait pas de solution et l'action individuelle contre le syndic est contestée ! La solution nous paraît satisfaisante.



2473

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION AU RESPECT DU RÉGLEMENT
IMPOSSIBILITÉ MATÉRIELLE (STATIONNEMENT)
FORCE MAJEURE * RESPONSABILITÉ (NON)

**Décision**

TI PARIS 16

07/05/1971

Parties SDC IMMEUBLES DE LA MUETTE / PENGUERN

Publication AJPI 71 1228 NOTE BOUYEURE

Le litige concernait les difficultés de stationnement dans l'ensemble de la rue des Marronniers ... Paris. La disposition des lieux et la possibilité, prévue au règlement, de stationner un 1/4 heure rendait impossible l'organisation du stationnement, sauf modification ... l'unanimité de règlement.

Commentaire

On notera que le Tribunal relève que le demandeur connaissait cette situation anarchique lors de son acquisition et n'a pas pu ne pas en déduire immédiatement les conséquences pour l'occupant du rez de chaussée .



4272

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION AU RESPECT DU RÈGLEMENT
CARENCE DU SYNDICAT
ABSENCE DE RESPONSABILITÉ (EN L'ESPÈCE)



Décision	CA PARIS 19 B	01/07/1992
antérieure	TGI PARIS 8	10/07/1991

Parties	SDC 5 RUE BICHAT / STE FOL ET AUTRES
Publication	ADM JANV 93 RDI 92 548

Commentaire

M. Giverdon reste opposé à la possibilité pour le syndicat de demander la résiliation du bail en cas d'infraction du locataire. Il ne fait pas même allusion à la possibilité de l'action oblique.



4750

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION AU RESPECT DU RÈGLEMENT
ENCOMBREMENT ET DÉFAUT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN
RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE AVEC LE SYNDIC



Décision	CA PARIS 1 URG	04/12/1992
antérieure	TGI CRETEIL 5	01/07/1991

Parties	SDC RUE L. BERTRAND / LARUE	
Publication		ADM 93 52

Commentaire



5237

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION AU RESPECT DU RÈGLEMENT
ENCOMBREMENT ET DÉFAUT GÉNÉRAL D'ENTRETIEN
RESPONSABILITÉ SOLIDAIRE AVEC LE SYNDIC



Décision

CASS CIV 3

08/03/1995

antérieure

CA PARIS

04/12/1992

Parties

SDC RUE LOUIS BERTRAND / KOUATCHET

Publication

ADM JUIN 95 NOTE DUTHIL

Commentaire



833

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION AU RESPECT DU RÈGLEMENT
CARENCE DU SYNDICAT
SUPPRESSION DE CONSTRUCTIONS IRRÉGULIÈRES



Décision CA PARIS 23 A 19/09/1988

Parties SDC 18 RUE ST RUSTIQUE / PLESSIS

Publication Inédit

Commentaire



5112

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION AU RESPECT DU STATUT
TRAVAUX PRIVATIFS SUR PARTIES COMMUNES IRRÉGULIERS
IRRÉGULARITÉS CONNUES * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/07/1994
antérieure CA AIX 02/04/1992

Parties SDC 18 RUE PAULIANI / ADISSON
Publication LOY COP NOV 94
RDI 94 700

Commentaire

Il s'agissait en l'occurrence d'ouvertures irrégulières dans la toiture de l'immeuble qui ont provoqué ensuite des infiltrations d'eau.



145

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN
ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN (CHAUFFAGE)
RESPONSABILITÉ EN CAS DE DÉFAUT D'ENTRETIEN



Décision	CA PARIS 23	11/01/1988
antérieure	TGI PARIS 8 1	25/05/1988

Parties	SDC 89 BS SOULT / LOUIS
Publication	Inédit

Les dégâts avaient été provoqués par le gel des radiateurs, consécutif... un défaut d'entretien de l'installation de chauffage.

Commentaire



1471

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN
COÛT PROHIBITIF DE LA RÉFECTION A L'IDENTIQUE
SOLUTION LA PLUS RAISONNABLE ADMISE (OUI)



Décision CA LYON 1 20/02/1974
antérieure TGI LYON 15/03/1972

Parties SDC 8 COURS D'HERBOUVILLE / MOUTERDE
Publication D 74 SOMM 74
RL 75 43 SOMM

Il s'agissait de gaines de cheminées dégradées. La solution technique était le gainage, mais le copropriétaire devait alors abandonner son système de chauffage au charbon, et le remplacer par un chauffage au gaz. La Cour estime qu'on ne peut imposer au SCP une charge hors de proportion avec le service rendu. Une expertise est ordonnée.

Commentaire

Mêmes observations que sur la décision de premier degré.



1581
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN
COÛT PROHIBITIF DE LA RÉFECTION A L'IDENTIQUE
SOLUTION LA PLUS RAISONNABLE ADMISE (OUI)



Décision	TGI LYON	15/03/1972
postérieure	CA LYON 1 (Conf)	20/02/1974
Parties	SDC 8 COURS D'HERBOUVILLE / MOUTERDE	
Publication	GP 72 2 728 NOTE MORAND JCP 72 17251	RL 72 573 SOMM NOTE VIATTE

Le coût de refecton des cheminées étant élevé, le SCP avait limité son intervention ... un simple tubage qui obligeait le demandeur ... changer son chauffage au charbon pour un chauffage ... gaz.

Commentaire

Critique de M. Viatte qui estime que la décision syndicale perturbe la jouissance et exige une décision unanime. Opinion identique de notre part malgré l'apparent bon sens de l'option technique. Une modification aux caractéristiques techniques de l'immeuble ne peut être justifiée que par une impossibilité matérielle de reconstitution à l'identique.



1775

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
GARANTIE DU BAILLEUR PAR LE SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 30/03/1989

Parties SDC 33 RUE GREUZE / QUILBE
Publication RDI 89 3 387
RL 89 221 SOMM

Le syndicat doit garantir un copropriétaire bailleur des indemnités qu'il a du verser ... son locataire du fait d'un défaut d'entretien des parties communes.

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN



Décision CA PARIS 23 A 31/10/1989

Parties SDC 33 RUE DE SEVRES / DOUILLET
Publication LOY COP DEC 89

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN



Décision

CA PARIS 1

10/12/1979

Parties

/

Publication

D 80 IR 273 NOTE GIVERDON

Commentaire



2881

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN
DÉFAUT D'EXÉCUTION DE TRAVAUX NÉCESSAIRES
DÉGÂTS DANS UN LOT OBLIGATION D'EXÉCUTION



Décision CA PARIS 23 A 04/07/1990

Parties SDC 67 AV EDOUARD VAILLANT / COMMEAU

Publication LOY COP OCT 90

Commentaire

Le syndicat est tenu, non seulement de réparer le préjudice subi par le propriétaire d'un lot mais également d'exécuter sous astreinte les travaux nécessaires pour faire cesser le trouble. Le refus de l'assemblée peut être lié à un abus de majorité caractérisé dans ce cas.



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN



Décision CA PARIS 23 A 03/10/1990

Parties /
Publication D 91 SOMM 84 NOTE GIVERDON

Commentaire



6183

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
MISE HORS DE CAUSE DU BAILLEUR APPLICATION ART 1721 (NON)



La responsabilité du défaut d'entretien d'une partie commune à l'égard d'un locataire incombe au seul syndicat. Le copropriétaire bailleur ne pouvant intervenir doit être mis hors de cause.

Décision CA PARIS 23 A 21/11/2001

Parties STE EPI DISTRIBUTION / FLEURY

Publication LOY COP avril 2001 102

Commentaire



3689

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION D'ENTRETIEN (ESCALIER)
DÉFAUT D'EXÉCUTION DE TRAVAUX
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA DIJON 1 1 17/11/1990

Parties SDC 14 RUE DU DAUPHINE / BONY

Publication RL 91 409 SOMM

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OBLIGATION DE GARDIENNAGE EN CAS DE RAVALEMENT



Décision CASS CIV 3 28/02/1990

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



885

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OPPOSITION A L'EXÉCUTION DE TRAVAUX
TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR EXPLOITATION DU FONDS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	13/05/1987
antérieure	CA LYON	06/11/1984

Parties	SDC LA RESIDENCE / BOUAOUN ET MOIRET
Publication	RL 87 334

Commentaire



219

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
OUVERTURE DE FENÊTRES DANS UN MUR MITOYEN
PRÉJUDICE A UN IMMEUBLE VOISIN



Décision	CASS CIV 3	11/03/1987
postérieure	TGI PARIS	21/04/1988
Parties	SDC 64 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / DEMARY	
Publication	Inédit	

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PAIEMENT DE TRAVAUX
COMMANDE DU SYNDIC SANS DÉCISION D'ASSEMBLÉE
OBLIGATION AU PAIEMENT DU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23/09/1982

Parties SDC 14 RUE DE LA CHAPELLE / MANOUVRIEZ
Publication Inédit

Commentaire



4220

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PARTIE COMMUNE
JOUISSANCE PRIVATIVE
OPPOSITION ABUSIVE DU DU SYNDICAT A L'EXERCICE DU DROIT



Décision

CASS CIV 3

25/03/1992

Parties

SDC 88 RUE MICHEL ANGE / ABRAVANEL

Publication

RDI 92 241

Commentaire



852

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
RESPONSABILITÉ POSSIBLE EN CAS DE FAUTE PROUVÉE



Décision CA PARIS 23 A 16/11/1988

Parties SEMUG / SCI CHARONNE LANGY

Publication LOY COP JANV 89

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
INDEMNITÉS VERSÉES PAR LE BAILLEUR AU LOCATAIRE
GARANTIE DU BAILLEUR PAR LE SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 30/03/1989

Parties SDC 33 RUE GREUZE / QUILBE
Publication RL 89 221 SOMM RDI 89 3 387
ADM MAI 90 SOMM

Commentaire



2688

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
VOL FAUTE DE LA CONCIERGE PREUVE NON RAPPORTÉE
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 11/10/1978

Parties TOUATI / BACH TAI

Publication GP 79 1 SOMM 20 D 79 IR 129

Commentaire



3373

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LE BAILLEUR IMPOSSIBLE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)



Décision CA VERSAILLES 06/11/1978

Parties SDC RESIDENCE COLBERT / PRIMISTERES
Publication RL 79 105 JCP 79 II 19236
IRC 80 27

Commentaire

Il est bien évidemment impossible pour le propriétaire bailleur d'unlot de copropriété de prendre l'initiative de travaux sur parties com-munes. La responsabilité du syndicat se substitue à la sienne, qui ne peut être engagée que s'il n'a effectué aucune diligence pour obtenir du syndicat cette exécution.



3614

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
DÉSORDRES DES PARTIES COMMUNES
GARANTIE DU BAILLEUR PAR LE SYNDICAT



Décision

CA PARIS 23

20/09/1989

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



4332

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
OBLIGATION D'ENTRETIEN
GARANTIE DU BAILLEUR PAR LE SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 30/03/1989

Parties SDC 33 RUE GREUZE / QUILBE
Publication RDI 89 3 387
RL 89 221 SOMM

Le syndicat doit garantir un copropriétaire bailleur des indemnités qu'il a du verser à son locataire du fait du défaut d'entretien des parties communes.

Commentaire



4333

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
ACTION DIRECTE D'UN LOCATAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

28/11/1978

Parties SDC RUE GABRIEL PERI / STE MOTO 2000

Publication RL 79 158

GP 79 1 SOMM 119

J NOT 79 66 NOTE DESIRY

Commentaire

L'art L 14 prévoit la responsabilité du syndicat tant à l'égard des copropriétaires qu'à l'égard des tiers. Le syndicat plaide le non cumul des responsabilités délictuelle et contractuelle



4426

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
OBLIGATION D'ACTION DU BAILLEUR CONTRE LE SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 18/11/1992
antérieure CA FORT DE FRANCE 25/01/1991

Parties SAMSON / BRISMEUR

Publication RDI 93 123
ADM JUIL 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

La solution n'est pas douteuse. C'est bien pourquoi on se demande s'il est opportun de reconnaître la recevabilité d'une action directe dont l'utilité réelle est de permettre au locataire de s'exonérer des clauses restrictives du bail relatives à l'obligation d'entretien.



4641
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
ACTION DIRECTE CONTRE LE SYNDICAT (OUI)
ACTION CONTRE LE BAILLEUR (OUI) CHOIX DU PRENEUR



Décision CASS CIV 3 18/11/1992
antérieure CA FORT DE FRANCE 25/01/1991

Parties SAMSON / BRISMEUR

Publication RDI 93 123
ADM JUIL 93 NOTE GUILLOT

Commentaire

La solution n'est pas douteuse. C'est bien pourquoi on se demande s'il est opportun de reconnaître la recevabilité d'une action directe dont l'utilité réelle est de permettre au locataire de s'exonérer des clauses restrictives du bail relatives à l'obligation d'entretien.



4642

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
ACTION CONTRE LE SYNDICAT (OUI)
ACTION CONTRE LE BAILLEUR (OUI) CHOIX DU PRENEUR



Décision TGI RENNES 06/11/1972

Parties SDC 11 GALERIE DU THEATRE / L...
Publication RL 73 400 SOMM GP 73 1 460

Le sinistre avait été provoqué par un noeud vicieux dans la poutraisond du plancher,absolument indecelable.Il s'agit donc bien d'une responsa-bilité sans faute.

Commentaire



5079

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
OBLIGATION D'AGIR PESANT SUR LE BAILLEUR
INACTION RESPONSABILITÉ DU BAILLEUR (OUI)



Décision CA PARIS 23 01/03/1994

Parties SDC 11 bis CITE TREVISE / STE BANNINGER FRANCE
Publication LOY COP AOUT 94

Commentaire

Le copropriétaire bailleur a l'obligation d'agir à l'encontre du syndicat pour obtenir l'exécution des travaux nécessaires à la bonne jouissance du lot par le locataire.



5113

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
TRAVAUX COMMUNS DURÉE 16 JOURS TROUBLES (NON)
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 22/06/1994
antérieure CA PARIS 23 22/05/1992

Parties SDC 116 RUE DE LA CROIX NIVERT / SCO PHA
Publication LOY COP NOV 94

Commentaire



4809

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRÉJUDICE SUBI PAR UN LOCATAIRE
VOL GARDIENNAGE OBLIGATION DE MOYEN (OUI)
RESPONSABILITÉ A L'ÉGARD DE TOUT OCCUPANT DU LOT



Décision CA PARIS 7 B 11/02/1993

Parties SDC 50 AV FOCH / AUBERT

Publication RDI 93 423

que le syndicat des copropriétaires est tenu contractuellement d'une obligation de garantie de jouissance dans des conditions normales vis à vis non seulement des copropriétaires mais également des personnes qui sont bénéficiaires d'un contrat de location des lots de ceux ci ou sont admis à occuper ces lots de façon permanente

Commentaire

L'annotateur RDI remarque la garantie ne peut être contractuelle à l'égard des locataires. Cette affirmation est contestable. L'obligation est due à tout ayant droit sur le lot, quelle que soit sa qualité, et sans que la nature de l'obligation puisse être affectée par la qualité de l'ayant droit. Elle s'inscrit dans le cadre institutionnel du statut.



5404

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
PRESCRIPTION
PRESCRIPTION DÉCENNALE
ACTION PERSONNELLE EN RESPONSABILITÉ



Décision CA PARIS 23 10/02/1995

Parties SDC RESIDENCE DU DRAGON / BELLAS
Publication LOY COP JUIN 95

Commentaire



5049

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RECOUVREMENT DES CHARGES
IMPOSSIBILITÉ DE RAPPORTER LA PREUVE DE LA DETTE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 11/02/1994
antérieure TGI PARIS 8 1 30/06/1992

Parties SDC 15 RUE BELHOMME / RIAHLI
Publication ADM JUIN 94 54
LOY COP JUIL 94 (SUR CE POINT)

Commentaire



4273

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
REFUS D'ENGAGER UNE PROCÉDURE



Décision

CASS CIV 3

16/11/1972

Parties /

Publication

GP 73 1 10

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RÉPARTITION INCORRECTE DES CHARGES
RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE NON



Décision CASS CIV 3 14/10/1987
antérieure CA PAU 28/11/1985

Parties SCI LES HAUTS DE BIARRITZ / COUDURIER
Publication Inédit

Commentaire



6121
aaaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU FAIT DE L'IMMEUBLE
APPLICATION ARTICLE 1386 C. CIV. (OUI)
RUINE DE L'IMMEUBLE PAR EFFONDREMENT D'UN MUR DE REFEND



En cas de ruine de l'immeuble par effondrement d'un mur de refend, la responsabilité du syndicat est engagée par application de l'article 1386 du Code civil.

Décision	CASS CIV 2	17/12/1997	Cassation
antérieure	CA AIX 3	04/01/1996	

Parties	CIE ZURICH ASSURANCES / ANTONI	
Publication	LOY COP mars 1998 84 Bull. civ II n° 323	Dalloz affaires 103/1998 p.196 note V.A.R

Attendu, selon l'arrêt attaqué, qu'un immeuble en copropriété s'étant effondré du fait de la ruine d'un mur de refend, partie commune, des copropriétaires et un locataire à bail commercial ont assigné le syndicat des copropriétaires en responsabilité et indemnisation de leurs préjudices;
Attendu que, pour écarter l'application de l'article 1386 du Code civil et retenir la responsabilité du syndicat des copropriétaires sur le fondement de l'article 1384 alinéa 1er du même code, l'arrêt énonce que le premier de ces textes n'est relatif qu'à la responsabilité du seul propriétaire du bâtiment et que le syndicat des copropriétaires n'a pas cette qualité mais seulement celle de gardien des parties communes de l'immeuble;

Commentaire

> Il est bien certain que le syndicat des copropriétaires n'est pas propriétaire des parties communes qui sont la propriété indivise des copropriétaires. De fait, on ne trouve pas d'exemple à ce jour de cas de responsabilité du syndicat fondé sur l'article 1386 du Code civil. On sait que ce texte vise la ruine de l'immeuble "lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction", sans qu'il soit nécessaire de prouver une faute du propriétaire. On peut aussi faire observer que l'article 1386 est en principe invoqué par des personnes lésées autres que le propriétaire. Or, en l'espèce, mis à part un locataire commercial, les demandeurs étaient des copropriétaires, classiquement considérés comme propriétaires indivis des parties communes, et en particulier du mur de refend ruiné et cause de la perte du bâtiment.

> On comprend dès lors la surprise du commentateur du DPGI (V° syndicat n° 51). Faut-il remarquer que l'arrêt émane de la 2e chambre et non de la 3eme de la Cour et qu'une compagnie d'assurance est en cause ? et que l'article L 14, comme l'article 1386 C. civ. vise le défaut d'entretien ou le vice de construction des parties communes, avec cette différence qu'il énonce la responsabilité du syndicat à l'égard des copropriétaires et des tiers, alors que l'art. 1386 ne vise, à la vérité, que la responsabilité du propriétaire à l'égard des tiers.



5027

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU GARDIEN
SQUATTERS INTRODUCTION NON SIGNALÉE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/04/1994

Parties SDC 9 RUE HENRI CHEVREAU / GEORGES
Publication ADM NOV 94 NOTE CAPOULADE LOY COP JUIL 94
RL 94 412 SOMM RDI 94 500

Commentaire

C'est l'absence d'information qui est sanctionnée. On sait que toute intervention aurait été vaine à bref délai mais une réaction était nécessaire, ne serait ce que pour permettre la mise en cause de l'Administration Prefectorale.



5327
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU GARDIEN
ABSENCE DU GARDIEN AGRESSION
NÉCESSITÉ DE JUSTIFIER L'ABSENCE



La responsabilité du syndicat peut être engagée en cas de vol dans un immeuble de grand standing bénéficiant d'un gardiennage de statut exceptionnel

Décision

antérieure

CASS CIV 3	14/06/1995
CA PARIS	24/02/1993

Parties SDC 50 AV FOCH / AUBERT

Publication RDI 95 793 LOY COP OCT 95
RL 95 511 SOMM

Commentaire

Décision d'espèce compte tenu des prestations sophistiquées fournies par le syndicat dans cet immeuble parisien de grand luxe.



6139

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU GARDIEN
DEPOT D'UN SAC D'ORDURES SUR LA VOIE PUBLIQUE
CONTAMINATION D'UN EBOUEUR PAR PIQURE DE SERINGUE SEROPOSITIVITE



Décision TGI PARIS 1 29/09/1997

Parties SDC 50 AVENUE DE SAXE /

Publication Administrer décembre 1997 45

Commentaire



2558

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU SYNDIC
INSOLVABILITÉ DU SYNDIC CONDAMNE
COMMETTANT (NON) * CHOIX FAUTIF DU SYNDIC (NON)



Décision	CA PARIS 23	26/09/1974
antérieure	TGI PARIS 8	22/06/1972

Parties	HANOTEAU / RAYNAL
Publication	ADM DEC 74 NOTE LOT

Commentaire

Bien que non admise en l'espèce, la notion de faute du syndicat dans le choix du syndic peut prospérer si le syndicat ne s'est pas assuré de la suffisance de la garantie responsabilité civile professionnelle de son syndic. Voir dans le même sens le problème posé par la nomination d'un syndic non pourvu de la carte professionnelle.



2943

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU SYNDIC
FAUTE DU SYNDIC AGISSANT COMME GÉRANT LOCATIF
FONDEMENT DIFFÉRENT * RESPONSABILITÉ (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	07/05/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 A	02/07/1987

Parties	STE CGGI / BUSANI
Publication	ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire

Il y a dissociation des fonctions d'un même administrateur de biens agissant d'une part comme syndic, d'autre part comme gestionnaire locatif d'un lot. (Cf CA Reims 20/10/77 F.2708).



4915

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU FAIT DU SYNDIC
EXCÈS DE POUVOIR DU SYNDIC RATIFICATION (NON)
MANDAT APPARENT (NON) RESPONSABILITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	25/01/1993
antérieure	TGI PARIS 8 2	18/01/1990

Parties SDC 190 RUE ST MAUR / BERTHUS

Publication ADM DEC 93 57

Le syndic, mandataire du syndicat, ne peut l'engager que dans la mesure des pouvoirs qui lui sont conférés. Excédant ces pouvoirs, il ne peut l'engager et toute action contre le syndicat est irrecevable.

Commentaire

C'est peut être oublier qu'il est un mandataire social. Encore faut-il connaître la nature de l'acte fautif. Dans certains cas, la victime ne peut raisonnablement ignorer que le syndic ne peut réaliser valablement l'acte incriminé.



2276

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RETARD DANS L'EXÉCUTION DE TRAVAUX COMMUNS
RETARD APORTE A L'EXÉCUTION DE TRAVAUX PRIVATIFS
PRÉJUDICE COMMERCIAL * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 07/03/1990
antérieure CA PARIS 23 B 24/02/1988

Parties SDC 7 RUE DE LA MICHODIERE / LUCAS
Publication LOY COP MAI 90 IRC 90 137 NOTE CAPOULADE
RL 90 339

que la Cour d'appel a d'une part, caractérisé le lien de causalité en relevant que le préjudice de Mme L. provenait du retard apporté par le SCP ... réparer les parties communes et qu'il eut été déraisonnable pour el- le d'entreprendre des travaux d'aménagement intérieurs avant ceux du gros oeuvre ...

Commentaire

Solution justifiée que les copropriétaires et syndics devraient prendre en considération pour assurer l'exécution ponctuelle de travaux nécessaires à l'entretien de l'immeuble. Les préjudices commerciaux peuvent être extrêmement importants.



4256
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RETARD DANS L'EXÉCUTION DE TRAVAUX COMMUNS
EXISTENCE D'UNE ACTION RÉCURSOIRE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 19 30/09/1992

Parties SDC 229 RUE MARCADET / YATTARA
Publication LOY COP DEC 92

Commentaire

Le syndicat doit effectuer les travaux nécessaires sans désespérer. Il lui appartient de prendre en même temps toutes mesures conservatoires pour la sauvegarde de son action récursoire. Il appartient enfin au syndic de faire connaître cette position jurisprudentielle parfaitement justifiée pour sauvegarder sa responsabilité.



4568

**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RETARD DANS L'EXÉCUTION DE TRAVAUX COMMUNS
PRÉJUDICE COMMERCIAL * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	06/10/1992
antérieure	TGI PARIS 8 2	28/02/1992

Parties SDC 54 RUE DANREMONT / PHAM

Publication ADM JUIN 93 SOMM 47

Commentaire



4569
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
RETARD DANS L'EXÉCUTION DE TRAVAUX COMMUNS
PRÉJUDICE * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 26/06/1981

Parties /

Publication D 82 IR 146

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
SINISTRE
DATE INDÉTERMINÉE



Décision TGI PARIS 05/06/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



6245
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TENUE DE LA COMPTABILITÉ COMPTE INDIVIDUEL SOLDE INEXACT
REPORT DES CONSÉQUENCES D'UNE DÉCISION JUDICIAIRE OMISSION
PERSISTANCE DE PRATIQUES COMPTABLES INEXPLIQUÉES FAUTE (OUI)



Le syndicat est responsable de la mauvaise tenue de la comptabilité laissant apparaître au débit d'un compte individuel des soldes débiteurs injustifiés.

Décision CASS CIV 3 02/10/2001 Rejet

Parties SDC RÉSIDENCE LA ROUVIERE / COHEN

Publication AJDI 2001 993 note Capoulade

Commentaire

> On comprend mal qu'en présence d'un copropriétaire débiteur mais ayant finalement payé les sommes dont il était redevable, le syndic ait laissé subsister une solde anormal après deux décisions judiciaires allouant, pour cette raison, des dommages et intérêts à la victime ! Les inconvénients étaient multiples : soucis pour la victime et situation anormale de l'ensemble de la comptabilité. C'est la raison pour laquelle la Cour d'appel avait sanctionné à nouveau le syndic, approuvée en cela par la Cour de Cassation.

> Cette situation est fréquente lorsque le syndic impute directement au débiteur des frais de recouvrement, ce qui était prohibé à l'époque des faits. Les dispositions nouvelles de la loi du 13 décembre 2000 (SRU) posent un principe mais il faut espérer que le décret d'application en précisera les modalités d'application. Il est déjà certain que la nouvelle règle n'ouvre pas un " boulevard " aux pratiques faciles du report systématique de tous les frais au débit du compte du débiteur. C'est une prise en charge équitable des frais occasionnés à la copropriété qu'il faut envisager. Quoiqu'il en soit une situation de ce genre doit être purgée dans les meilleurs délais pour que les situations comptables de fin d'exercice ne laisse pas apparaître des créances fictives du syndic.



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TIERS (NOTION DE)
LOCATAIRE (OUI) ART L 14



Décision CA PARIS 7 07/05/1973

Parties SDC 26 RUE DE CLICHY / STE SAUNALUX
Publication RL 74 18 SOMM

Commentaire



4570
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX COMMUNS GÊNANT L'UTILISATION D'UN LOT
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

TGI PARIS

14/04/1976

Parties /

Publication

D 76 IR 318

Commentaire



4015

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX COMMUNS IMPOSANT DES TRAVAUX PRIVATIFS
CESSATION D'ACTIVITÉ PENDANT LES TRAVAUX
OBLIGATION DE RECHERCHER LA NÉCESSITE DES ÉTAIS



Décision CASS CIV 3 20/05/1992
antérieure CA PARIS 1 URG 24/04/1990

Parties SDC 12 RUE DES HAUDRIETTES / SENI
Publication LOY COP AOUT 92 GP 92 2 PAN 248
AJPI 93 264 ADM MARS 93 NOTE GUILLOT

sans rechercher si la pose des étais ... l'intérieur de la boutique, a-yant porté atteinte aux droits de libre jouissance du copropriétaire sur son lot avait été rendue nécessaire par la menace de ruine et la refecton de parties communes de l'immeuble ou de parties privatives appartenant au requérant, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale...

Commentaire



4016

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX COMMUNS IMPOSANT DES TRAVAUX PRIVATIFS
INJONCTION DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 20/05/1992
antérieure CA PARIS 1 URG 24/04/1990

Parties SDC 12 RUE DES HAUDRIETTES / SENI
Publication LOY COP AOUT 92 GP 92 2 PAN 248
AJPI 93 264 ADM MARS 93 NOTE GUILLOT

la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en relevant que, compte tenues exigences des Batiments de France,les travaux...avaient necessairement pour conséquence la suppression de la vitrine installée par un précédent locataire ... l'emplacement de la porte mais qu'ils n'entrai -naient pas de modification de la destination du lot ...

Commentaire



5419
aaa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX COMMUNS IMPOSANT DES TRAVAUX PRIVATIFS
PRÉJUDICE SUBI PAR UN COPROPRIÉTAIRE
EXONÉRATION (RC) LICÉITÉ (NON)



Décision CA PARIS 19 04/11/1994

Parties SDC 60 bis AV DE BRETEUIL / FLECHEUX
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire

La clause du règlement imposant de laisser accès aux ouvriers est valable mais elle est contraire aux dispositions d'ordre public de l'art 9en ce qu'elle impose de souffrir l'exécution des travaux sans indemni-té.



1232

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES
COMMANDE VERBALE PAR LE SYNDIC CONTESTÉE
DÉFAUT D'OPPOSITION AUX TRAVAUX PAIEMENT



Décision CA PARIS 8 B 16/05/1979

Parties SDC 16 RUE BACHAUMONT / STE CHAPELON ET GERVAIS
Publication Inédit

Commentaire



1881

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES
RÉDUCTION DE L'ÉCLAIREMENT D'UN LOT PRIVATIF



Décision CASS CIV 3 28/06/1989
antérieure CA PARIS 27/04/1987

Parties SDC 88 AV D'ITALIE / HENIN
Publication RL 89 428 SOMM ADM AVR 90 NOTE GUILLOT

Commentaire



5838
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES (ENTRETIEN COURANT)
PRÉJUDICE SUBI PAR UN COPROPRIÉTAIRE
APPLICATION ART L 9 (NON) APPLICATION ART 1382 C. civ. (OUI)



Le droit d'accès au lot privatif et le droit à indemnisation prévus par l'article L 9 alinéa 2 à 4 ne concernent que les travaux visés au texte prévus par les art. L 25 e,g,h,i L 26-1 et L 30.

Décision CA PARIS 23 B 20/04/2000

Parties SDC 68/70 RUE MARCADET / RAHE

Publication Loy cop 2000 214 note Vigneron

[Mme Rahe se plaignait de dégradations constatées dans sa cave et dues, selon elle, à l'exécution de travaux par le syndicat des copropriétaires. On ne sait pas l'accès à cette partie privative avait été nécessaire.]

Qu'en l'espèce les travaux dont Mme Rahe se plaint des conditions d'exécution constituaient bien ainsi que l'a énoncé le premier juge, des travaux d'entretien et de réparation votés à la simple majorité de l'article L 24 et non visés par le texte invoqué; qu'il convient de se reporter à cet égard à la résolution 13 II du procès verbal de l'assemblée générale du 27 avril 1999 et à l'ordre de service de l'architecte Vennin du 18 juin 1996 particulièrement explicite sur la nature exacte de ces travaux.

Que le syndicat des copropriétaires et le syndic ne peuvent donc être utilement actionnés que sur le fondement de l'article 1382 du Code civil conformément au droit commun de la responsabilité;

Que Mme Rahe ne rapporte pas la preuve d'une faute commise par l'un et/ou l'autre et d'un préjudice en résultant.

Commentaire

> L'arrêt fait une application pure et simple des dispositions du texte qui ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien d'entretien courant pour lesquels la loi ne prévoit rien ! MM. Lafond et Stemmer rappellent que la jurisprudence courante permet de demander au juge des référés l'autorisation d'accès aux lots dans lesquels des travaux intéressant les parties communes (canalisations par exemple) doivent être effectués

> Les règlements de copropriété comportent généralement des clauses à ce sujet. Il est regrettable que le principe du droit d'accès, assorti de garanties appropriées, soit absent du statut, ne serait-ce que pour amender l'absence d'indemnisation généralement stipulée dans ces clauses, par reprise de l'ancienne clause des baux.

> On pourrait d'ailleurs prétendre que si les droits d'accès et d'indemnisation ont été prévus par un texte spécial pour des travaux déterminés, c'est qu'ils n'existent pas pour les autres catégories de travaux ! Le syndicat et le syndic seraient responsables de l'inexécution de travaux dont la réalisation serait impossible .

> La jurisprudence fait une application très restrictive de l'ensemble et n'hésite pas à faire rechercher si les travaux ne peuvent être exécutés sans accès au lot privatif, serait-ce au prix d'importants surcoûts. Est-on vraiment ici dans le cadre de la recherche des économies de charges ?

> M. Vigneron (note in Loy cop) estime que si l'alinéa 2 de l'art 9 réserve le droit d'accès aux travaux réglementaires visés, l'alinéa 4 aurait, quant à lui, une portée générale (CA Paris 23/02/1996). Il résulterait de cette interprétation qu'il n'y aurait pas de droit d'accès pour les travaux d'entretien courant !

> Or c'est bien le droit d'accès qui pose un réel problème. L'indemnisation sera toujours assurée en cas de faute.



5839
aa

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES (ENTRETIEN COURANT)
PRÉJUDICE SUBI PAR UN COPROPRIÉTAIRE
INDEMNISATION (OUI) NATURE DES TRAVAUX INOPERANTE



En cas de préjudice subi par un copropriétaire du fait de travaux communs, son indemnisation est assurée dans les conditions prévues par l'article L 9, quelle que soit la nature des travaux exécutés.

Décision CA PARIS 23 B 23/02/1996

Parties SDC 133 RUE DU MONT CENIS / LACROIX

Publication
Jurisdata 020349

Commentaire

- > L'article L 9, seul prévoit l'indemnisation d'un copropriétaire à la suite de travaux effectués par le syndicat. On fait valoir que cet article ne vise que certaines catégories de travaux, prévues par les articles L 25 e, g, h, i, L26-1 et 30, dans la nouvelle rédaction résultant de la loi du 31/12/1985. La Cour écarte l'argument et juge avec raison que le copropriétaire doit être indemnisé s'il a subi un préjudice. Encore faut-il préciser si cette indemnisation exige la preuve d'une faute et peut résulter, en cas de travaux non visés par le texte, d'une simple gêne.
- > Sur ce dernier point la Cour précise que l'indemnisation est organisée dans les mêmes conditions que celles prévues par l'article L 9, ce qui n'est pas évident
- > Une difficulté plus importante, qui n'existait pas en l'espèce, concerne le droit d'accès aux parties privatives pour l'exécution de travaux communs, parfois indispensable. On s'aperçoit alors qu'il est prévu pour les travaux visés par l'article L 9 mais ne l'est pas pour les autres travaux, notamment ceux d'entretien courant.
- > C'est donc de manière purement prétorienne que le juge des référés autorise, en cas de nécessité, un tel accès.



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLE DE JOUISSANCE
JEUX D'ENFANTS (OUI)



Décision CASS CIV 3 26/10/1983

Parties LAHMAR /

Publication GP 84 PAN 18/11/84

Commentaire



2275

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLE PAR ÉQUIPEMENT COMMUN
BRUITS * INEFFICACITÉ DES ÉQUIPEMENTS
APPLICATION DE L'ART L 14 (OUI)



Décision	CASS CIV 3	28/03/1990
antérieure	CA CHAMBERY	18/04/1988

Parties	SDC RESIDENCE STE ANNE / HAZAN	
Publication	IRC 90 171 NOTE CAPOULADE	LOY COP MAI 90
	AJPI 90 515 NOTE BOUSSAGEON	GP 90 2 PAN 137

Le trouble provenait d'un vice de conception du mécanisme de la chauffe, solidaire de la structure de l'immeuble, ... l'inefficacité du système de ventilation etc... La Cour d'appel avait caractérisé l'origine des troubles et souverainement apprécié la responsabilité du syndicat en vertu de l'art. L 14.

Commentaire

Le syndicat est responsable des troubles subis par un copropriétaire du fait de vibrations provoqués par un équipement ou d'un défaut d'efficacité de celui-ci et ce en vertu de l'art L 14. La rédaction de cet article est insuffisante, le trouble devant provenir d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien, ce qui est insuffisant.



3001

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLE PAR ÉQUIPEMENT COMMUN
BRUITS DE CHAUFFERIE
OBLIGATION DE REMPLACER LA CHAUDIÈRE ET INDEMNITÉ



Décision	CA PARIS 1 URG	12/03/1987
antérieure	TI PALAISEAU	13/06/1984

Parties	SDC RESIDENCE DES FONDS FANETTES / RIBEIRO
Publication	D 87 IR 99

La décision est fondée sur les art L 14 et 1384 C Civ.

Commentaire



3383

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLE PAR ÉQUIPEMENT COMMUN
BRUIT DE CHAUFFERIE
RESPONSABILITÉ (OUI) * NORMES INOPÉRANTES



Décision CA PARIS 23 A 21/01/1991

Parties SDC RESIDENCE LA SOURCE / PINEL
Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire



643

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLE PAR PARTIE COMMUNE
NUISANCES SONORES PAR LA CHAUFFERIE
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	10/07/1984
antérieure	CA AIX EN PROVENCE	09/02/1983

Parties	SCI LA VILLA D'ESPAGNE / AGNELLY
Publication	AJPI 85 153 SOMM

Commentaire



644

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLE PAR PARTIE COMMUNE



Décision

CASS CIV 3

24/10/1973

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



567

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE



Décision	CASS CIV 3	10/04/1986
antérieure	CA PARIS	12/07/1984

Parties	SDC 166 RUE CARDINET / STE HOMERE
Publication	Inédit

Commentaire



2012

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLES ANORMAUX DU VOISINAGE
ACTES COMMIS PAR DES OCCUPANTS NON IDENTIFIÉS
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 24/01/1973

Parties SDC RESIDENCE CRISTAL / CAZALS
Publication RL 73 281 NOTE BOUYEURE GP 73 1 SOMM 71
JCP 73 17440

le syndicat [...] devait en sa qualité de propriétaire du fonds d'ou provenait les inconvénients anormaux constatés, répondre des dommages dont C.. demandait réparation .* Le syndicat n'est pas propriétaire du fond !! et les défendeurs invoquaient justement le défaut d'identi-fication des auteurs (jets d'immondices).

Commentaire

On relève avec stupéfaction que la Cour Suprême considère le syndicat comme propriétaire du fonds alors que celui ci est, légalement, l'objet d'une propriété indivise des copropriétaires. Au surplus se pose le problème de l'identification des auteurs. On comparera avec la jurisprudence en matière d'accident de chasse (tir groupé).



2412

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VANNE D'ARRÊT DE COLONNE
VANNE SE TROUVANT DANS UN LOT PRIVATIF
VANNE PARTIE COMMUNE * RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 16/05/1990

Parties SDC 94 AV DAUMESNIL / GISQUET

Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire

Cette situation est malheureusement fréquente. La possibilité d'engager la responsabilité des auteurs du règlement de copropriété, admise théoriquement, demeure illusoire. Il est impossible d'assurer un entretien préventif de ces équipements communs.



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VÉTUSTÉ DE L'IMMEUBLE
DIFFÉRENCE AVEC VICE DE CONSTRUCTION



Décision	CA PARIS 15	27/01/1981
antérieure	TI PARIS 18	18/08/1980

Parties	SIMON BERIGAUD / JAME
Publication	Inédit

Commentaire



320

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VICE DE CONSTRUCTION



Décision TGI DRAGUIGNAN 29/01/1981

Parties SDC RESIDENCE LES CHENES / CAZENAVE ET MARTI
Publication Inédit ANN LOY 82 1083

Que l'absence de défaut d'entretien ne constitue pas une cause d'exonération de cette responsabilité de plein droit ...

Commentaire



653

*

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VICE DE CONSTRUCTION
EFFONDREMENT D'UN PLANCHER (OUI)



Décision TGI RENNES 06/11/1972

Parties SDC 11 GALERIE DU THEATRE / L...
Publication RL 73 400 SOMM GP 73 1 460

Le sinistre avait été provoqué par un noeud vicieux dans la poutraisond du plancher,absolument indecelable.Il s'agit donc bien d'une responsa-bilité sans faute.

Commentaire



1615

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VICE DE CONSTRUCTION
NÉCESSITÉ DE LA PREUVE D'UNE FAUTE (NON)
EXCEPTION DILATOIRE D'APPEL EN GARANTIE (NON)



Décision

CA PARIS 6 A

31/05/1989

Parties /

Publication D 89 19 197

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VICE DE CONSTRUCTION
DÉFAUT D'ENTRETIEN



Décision CA PARIS 23 A 30/04/1990

Parties CIE VIA ASSURANCES / BOUTON
Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VICE DU SOL CONNU
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 18/09/1984

Parties SDC 9 RUE MESSENGER / CREDIT DU NORD
Publication RL 85 389 SOMM

Commentaire



834

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VOL
GARDIENNAGE OBLIGATION DE MOYEN



Décision CA PARIS 23 B 14/10/1988

Parties SDC 65 AV GEORGES MANDEL / SADONE
Publication Inédit

Commentaire



4808
**

RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
VOL
GARDIENNAGE OBLIGATION DE MOYEN (OUI)



Décision CA PARIS 7 B 11/02/1993

Parties SDC 50 AV FOCH / AUBERT

Publication RDI 93 423
ADM DEC 93 58

que le syndicat des copropriétaires est tenu contractuellement d'une obligation de garantie de jouissance dans des conditions normales vis ...vis non seulement des copropriétaires mais également des personnes qui sont bénéficiaires d'un contrat de location des lots de ceux ci ousont admis ... occuper ces lots de façon permanente

Commentaire

L'annotateur RDI remarque la garantie ne peut être contractuelle à l'égard des locataires. Cette affirmation est contestable. L'obligation est due à tout ayant droit sur le lot, quelle que soit sa qualité, et sans que la nature de l'obligation puisse être affectée par la qualité de l'ayant droit. Elle s'inscrit dans le cadre institutionnel du statut.



RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT

648



Décision

CA AIX

26/02/1985

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



RESPONSABILITÉS DIVERSES (AUTEUR DU RÈGLEMENT)
ÉQUIPEMENT COMMUN PLACE DANS UN LOT PRIVATIF
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 4 06/11/1985

Parties /

Publication RL 86 148 SOMM

Commentaire



6350
aaa

CONSTR

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
DÉSORDRES DÉNONCÉS DANS LE DÉLAI DÉCENNAL
AGGRAVATION INÉLUCTABLE AVANT EXPIRATION DU DÉLAI DÉCENNAL
RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (OUI)



Les désordres dont l'aggravation avant l'expiration du délai décennal est inéluctable peuvent être dénoncés dès leur constatation et sont couverts par la garantie décennale.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA RENNES

29/01/2003

21/09/2000

Rejet

Parties

/

Publication

Responsabilité. - Responsabilité à l'égard du maître de l'ouvrage. - Garantie décennale. - Désordres portant atteinte à la solidité de l'immeuble et rendant l'ouvrage impropre à sa destination. - Désordres n'ayant pas encore la gravité requise. - Evolution certaine dans le délai. - Constatation nécessaire.

Peut être réparé sur le fondement de l'article 1792 du Code civil un désordre, dénoncé dans le délai décennal, dont les juges constatent qu'il atteindra de manière certaine avant l'expiration de ce délai, la gravité requise par ce texte.

En conséquence est légalement justifié l'arrêt qui déclare un entrepreneur responsable du défaut de protection des seuils de porte, en relevant que ce défaut, non apparent à la réception pour un profane, était constitutif d'un dommage actuel, consistant en une déchirure sur les seuils, dont les conséquences, liées à une dégradation rapide selon l'expert, s'aggravaient inéluctablement et assurément dans le délai de la garantie décennale et que les infiltrations qui en découleraient rendraient nécessairement l'ouvrage impropre à sa destination .

CIV.3. - 29 janvier 2003. REJET

N° . - C.A. Rennes, 21 septembre 2000

Commentaire



6351
aaa

CONSTR

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
DÉSORDRES DÉNONCÉS DANS LE DÉLAI DÉCENNAL
AGGRAVATION INÉLUCTABLE AVANT EXPIRATION DU DÉLAI DÉCENNAL
RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (OUI)



Les désordres dont l'aggravation avant l'expiration du délai décennal est inéluctable peuvent être dénoncés dès leur constatation et sont couverts par la garantie décennale.

Décision

CASS CIV 3 29/01/2003 Rejet

antérieure

CA BORDEAUX 26/04/2001

Parties /

Publication

Est légalement justifié l'arrêt qui condamne le vendeur d'un immeuble qu'il a fait rénover, à payer aux acquéreurs le coût d'un traitement antiparasitaire après avoir constaté que les débris de bois, provenant de la démolition de parties de l'immeuble, entreposés dans un réduit muré au sous-sol, étaient envahis par les termites et que ce désordre était de nature à porter atteinte à brève échéance et en tout cas avant l'expiration du délai de garantie décennale, à la solidité de l'immeuble (arrêt n° 2).

CIV.3. - 29 janvier 2003. REJET

N° . - C.A. Bordeaux, 26 avril 2001

Commentaire



6304
aaa

CONSTR

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
INSTALLATION DOMOTIQUE (PORTIER ÉLECTRONIQUE AVEC DIGICODE)
GARANTIE DÉCENNALE (NON) ÉLÉMENT D'ÉQUIPEMENT DISSOCIABLE
GARANTIE DE BON FONCTIONNEMENT (OUI)



Une installation domotique de portier électronique avec digicode est un élément d'équipement dissociable non couvert par la garantie décennale mais par la seule garantie de bon fonctionnement.

Décision

CASS CIV 3

26/02/2003

Cassation

Parties

AFUL ÎLOT 2.1 ZAC FRONT DE SEINE / SMABTP

Publication

Commentaire

- > Notons d'abord qu'un portier électronique avec digicode et boîtier dans les appartements est une installation domotique.
- > La Cour de cassation estime qu'il s'agit d'une élément d'équipement dissociable dont le vice ne rend pas l'immeuble dans son ensemble impropre à sa destination.
- > Pourtant, on n'est pas tenu de considérer que cette position s'étendra à toutes l'installations domotiques. Le vice de certaines d'entre elles pourrait peut être rendre l'immeuble impropre à sa destination, s'il s'agit des commandes de distribution d'eau ou de chauffage.



5892

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
OBLIGATION DE CONSEIL
ENTRETIEN D'UN DALLAGE EN MARBRE SPECIFICATIONS



Décision

CASS CIV 3

27/05/1999

Parties C.I OUEST / CHOISEL

Publication RL nov 1999 430 note Remy

Commentaire



6130
aaa

CONSTR

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
PRÉJUDICE FUTUR CERTAIN
INACCESSIBILITÉ DE TRAPPES OU REGARDS DE CONTRÔLE
RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (OUI)



La garantie décennale (art. 1796 C. civ. couvre les conséquences futures des désordres dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie (regards de contrôle inaccessibles)

Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA PARIS 23 B

16/05/2001

25/02/1999

Cassation



Parties SDC RÉSIDENCE LES LOUISIANES II / STE NORD FRANCE BOUTONNAT

Publication

Vu l'article 1792 du Code civil ;

Attendu que pour rejeter la demande du syndicat des copropriétaires Les Louisianes II en réparation du préjudice résultant de l'absence ou de l'inaccessibilité des regards des réseaux d'évacuation des eaux usées et eaux vannes, l'arrêt retient qu'aucun dommage ne s'est produit dans le délai d'épreuve de dix ans du fait de l'emplacement des regards ;

Qu'en statuant ainsi, sans constater que le préjudice futur résultant de l'impossibilité d'entretenir le réseau n'était qu'éventuel, alors que la garantie décennale couvre les conséquences futures des désordres dont la réparation a été demandée au cours de la période de garantie, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> Le préjudice résultant de l'inaccessibilité de regards ou trappes de contrôle d'installations diverses est inéluctable et doit donc être considéré comme actuel et réalisé dès le moment de la demande. A défaut la garantie serait, sur ce point, vidée de son contenu.



4654

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE (NON)
RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (OUI)
RESPONSABILITÉ DÉLICTUELLE (OUI)



Décision	CA VERSAILLES CH REU	06/11/1991
antérieure	TGI PARIS 7 2	03/11/1983

Parties	SDC 21 RUE JEAN LECLAIRE / HOLLEY
Publication	ADM MARS 92 51

Commentaire



6098
aaaa

VARIA

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
RESPONSABILITÉ TRENTENAIRE CONTRACTUELLE
DISSIMULATION DE LA NON CONFORMITE DES FONDATIONS FAUTE DOLOSIVE
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON)



La dissimulation par les constructeurs d'une non conformité au descriptif est une faute dolosive ouvrant au maître d'ouvrage une action en responsabilité contractuelle non soumise à la forclusion décennale

Décision CASS CIV 3 27/06/2001 Rejet
antérieure CA ANGERS 16/09/1999

Parties SMABTP / SUIRE

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué qu'au mois de janvier 1980, la SCI Mont Chalats (SCI), maître de l'ouvrage, ayant M. Laureau comme liquidateur amiable, assurée par la compagnie Union des assurances de Paris (UAP), aux droits de laquelle vient la compagnie AXA, a vendu, en l'état futur d'achèvement, aux époux Suire une maison qu'elle faisait construire par la société SAN MARTIN, depuis lors en liquidation judiciaire avec M. Pinon pour liquidateur, assurée par la Société mutuelle d'assurance du bâtiment et des travaux publics (SMABTP), sous la maîtrise d'oeuvre de la société SEARA, depuis en redressement judiciaire ayant M. Dumoulin et la société Laureau-Jeannerot comme représentant des créanciers et administrateur, assurée par le Groupe des assurances nationales (GAN) ; que la réception est intervenue quelques jours plus tard ; qu'après reprise de désordres mineurs, de nouveaux désordres étant apparus en août 1990, les époux Suire ont assigné en réparation la SCI, la SMABTP et le GAN

Mais attendu que le constructeur, nonobstant la forclusion décennale, est sauf faute extérieure au contrat, contractuellement tenu à l'égard du maître de l'ouvrage de sa faute dolosive lorsque, de propos délibéré même sans intention de nuire, il viole par dissimulation ou par fraude ses obligations contractuelles ; qu'ayant retenu que la SCI, maître de l'ouvrage, avait vendu en l'état futur d'achèvement aux époux Suire un bien immobilier en commettant un mensonge sur la qualité de ses fondations renforcé par la remise d'une attestation de la société SEARA, que la société San Martin avait changé délibérément la nature de ces fondations eu égard à l'absence de facturation, que la société SEARA avait commis une faute en attestant de l'achèvement des fondations alors que celles-ci n'étaient pas conformes au descriptif, la cour d'appel a pu en déduire que ces trois entreprises avaient commis une faute dolosive engageant, nonobstant la forclusion décennale, leur responsabilité entière dans la survenance des désordres; D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

> Les spécialistes du droit de la construction rappellent que le maître d'ouvrage a toujours eu la possibilité de fonder sur l'art. 1382 C. civ. une action contre les constructeurs en cas de dol ou de fraude. La réduction à 10 ans du délai de prescription de cette action (modification de l'art 2270-1 par la loi n° 85-677) a fait perdre à ce type d'action une partie de son intérêt, malgré la différence des points de départ du délai décennal (réception dans un cas, survenance du dommage ou aggravation dans l'autre).

> La Cour de Cassation innove ici retenant la responsabilité trentenaire contractuelle des constructeurs en raison d'une dissimulation de la non conformité des fondations aggravée par une attestation d'achèvement délivrée par le maître d'oeuvre qui ne pouvait ignorer l'inexécution partielle du marché. Dès lors il n'y plus seulement faute dans la réalisation des travaux mais dol contractuel, qui n'implique pas l'intention de nuire mais la seule conscience du préjudice, comme le précise l'arrêt.

> Pour autant le sort des acquéreurs (vente en l'état futur d'achèvement) reste peu plaisant. La Cour d'appel est approuvée en ce qu'elle a admis le dol contractuel et la responsabilité trentenaire, mais elle est censurée pour avoir condamné les assureurs des constructeurs sans s'expliquer sur l'effet des clauses excluant leur garantie dans un tel cas de dol. C'est donc sur le point de l'opposabilité de cette déchéance aux acquéreurs que l'affaire reviendra devant la cour d'appel de Versailles. Comme cela est fréquent, les constructeurs sont en "faillite" et l'on peut se demander si l'innovation juridique que contient cette décision aura un intérêt pratique.



6270

CONSTR

**Décision**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (CONSTRUCTEURS)
REVÊTEMENTS MURAUX ET DE SOL SALISSURES
RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (OUI) FAUTES DE CONSTRUCTION
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'OUVRAGE

Des fautes de construction affectant l'aspect de revêtements de sol et muraux posés par le constructeur entraînent une impropriété à la destination engageant sa responsabilité décennale.

CA PARIS 19 B

01/03/2002

Parties /

Publication

Commentaire

> La solution est une innovation justifiée.

> En l'espèce la fourniture et la réalisation des revêtements des murs et du sol par le constructeur s'inscrit dans la conception d'ensemble de l'ouvrage, destinée notamment au confort acoustique qui, à défaut, aurait du être obtenu par d'autres moyens sans doute plus coûteux. Les revêtements ne sont plus seulement esthétiques et livrés comme tels au bon vouloir de l'acquéreur. Ils sont incorporés à la construction elle-même.

> La faute était constituée par des fautes d'exécution et par l'absence d'un film anti-poussière. Elle générait une impropriété à la destination au sens de l'article 1792 du Code civil. Le rapport d'expertise caractérisait avec précision la faute et le préjudice qui en résultait.

> La conception romaine qui exigeait l'écroulement du bâtiment est dépassée de nos jours !



6232
aaaa

VARIA

RESPONSABILITÉS DIVERSES (ENTREPRENEUR PRINCIPAL)
BACS DE COUVERTURE FOURNIS A UN SOUS-TRAITANT PAR UN FABRICANT
RESPONSABILITÉ DÉLICTEUELLE DU SOUS-TRAITANT ÉTENDUE AU FABRICANT
GARANTIE DÉCENNALE DE L'ENTREPRENEUR PRINCIPAL (OUI) ART. 1792 C. CIV.



L'assujettissement de travaux et fournitures à la seule garantie des vices cachés exige la renonciation claire et précise du maître de l'ouvrage au bénéfice de la garantie prévue par l'art. 1792 du Code civil.

Décision

CASS CIV 3

28/11/2001

Rejet

antérieure

CA PARIS 19 A

31/01/2000



Document Acrobat

Parties SA ALBINGIA / STE SFRM

Publication

Attendu qu'ayant souverainement relevé que la société Heper coordination avait elle-même, par lettre, précisé qu'il était essentiel que les éléments porteurs assurant la stabilité des ouvrages soient garantis dix ans, que le devis accepté énonçait expressément que l'ouvrage de renforcement des charpentes donnerait lieu à garantie décennale, qu'à aucun moment le maître de l'ouvrage n'avait de façon claire et précise manifesté sa volonté d'exonérer les locataires d'ouvrage de la présomption édictée par les articles 1792 et suivants du Code civil, que les documents produits démontraient que les travaux confiés avaient, dans l'esprit du maître de l'ouvrage comme de l'entrepreneur, pour objet direct et essentiel de supprimer le risque grave présenté par la vétusté et le mauvais état des ossatures et charpentes métalliques, et qu'il n'était pas sérieux d'affirmer que le maître de l'ouvrage aurait préféré, parmi celles qui lui étaient proposées, une solution à très faible coût et aurait accepté un risque, les techniques de rénovation proposées étant d'un coût très voisin, la cour d'appel a pu retenir, répondant aux conclusions, qu'il n'était pas possible de considérer que le maître de l'ouvrage aurait, de propos délibéré, accepté qu'il ne soit procédé qu'à une réparation de fortune n'offrant qu'une efficacité limitée dans le temps, alors qu'il avait conscience de ce que la responsabilité pénale des dirigeants se trouvait engagée en cas d'effondrement et qu'il se disposait à relancer ses activités industrielles et à rénover, au prix d'investissements très lourds, les installations de production installées sous les structures métalliques ;
D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Commentaire

- > Sur les questions relatives à la responsabilité in solidum des différents intervenants : voir fiche 6231
- > Par ailleurs l'arrêt caractérise avec précision les éléments permettant d'écarter toute renonciation du maître de l'ouvrage aux bénéfices de la garantie décennale incombant à l'entrepreneur principal. Sur ce point également les syndicats pourront relever des éléments qui, mutatis mutandis, sont souvent présents dans les dossiers intéressant des copropriétés. Pour autant, ils ne doivent pas négliger de vérifier l'existence dans les marchés et autres ordres de service de mentions explicites à ce sujet.
- > Encore faut-il distinguer de la garantie prévue par les articles 1792 et suivants du Code civil celles qui, prévues pour une durée de dix années, s'articulent sur des fondements différents et laissent souvent apparaître des conditions qui réduisent de manière significative la protection des copropriétaires.



4681

**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (ENTREPRENEUR)
ACTION INDIVIDUELLE TRAVAUX COMMUNS
RECEVABILITÉ
OBLIGATION DE RECHERCHER LE PRÉJUDICE PERSONNEL



Décision

antérieure

CASS CIV 3 30/06/1993

CA VERSAILLES 21/06/1991

Parties

SDC 36 RUE LA ROCHEFOUCAULD / RIGAZIO

Publication

LOY COP OCT 93

Commentaire

Le juge du fond ne peut rejeter une action individuelle contre un en-trepreneur ayant effectué des travaux sur parties communes sans mettre en évidence l'absence de préjudice personnel. Solution incontestable.



6287
aaa

CONSTR

RESPONSABILITÉS DIVERSES (ENTREPRENEUR)
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
IMPROPRIÉTÉ A LA DESTINATION BRUIT DANS LOCAUX D'HABITATION
GARANTIE DÉCENNALE DE L'ENTREPRENEUR (OUI) ART. 1792 C. CIV. (OUI)



Le bruit anormal de fonctionnement d'un ascenseur rend l'équipement installé impropre à sa destination et justifie l'application de la garantie décennal en vertu de l'art. 1792 C. civ.

Décision

antérieure

CA TOULOUSE 1 1 13/01/2003

TGI TOULOUSE 21/02/2002

Parties

STE AGF IART / COMPAGNIE FRANÇAISE D'ASCENSEURS

Publication

Commentaire

> La qualification d'élément d'équipement dissociable ou non est ici sans intérêt car l'importance des bruits de fonctionnement est considérée comme rendant l'équipement impropre à sa destination.



1355

*

RESPONSABILITÉS DIVERSES (ENTREPRENEUR)
CONTRAT DE GESTION D'UNE PARTIE COMMUNE
REPRISE DE LA GESTION PAR LE SYNDICAT
MAINTIEN DES CONTRATS DE TRAVAIL (NON)



Décision CA PARIS 21 A 29/11/1988

Parties CSP PARKINGS P3 ET P4 / BEDJAOUI

Publication ADM JUIL 89

Les dispositions de l'art 122-12 C Trav prévoyant le maintien des con-trats de travail en cas de modification dans la situation juridique del'employeur ne s'appliquent lorsqu'un syndicat de copropriétaires re-32720

Commentaire



871

RESPONSABILITÉS DIVERSES (ENTREPRENEUR)
CORROSION DES CANALISATIONS
VARIATIONS DE LA COMPOSITION DE L'EAU
CAUSE ÉTRANGÈRE EXONERATOIRE



Décision	CASS CIV 3	19/03/1985
antérieure	CA PARIS	01/07/1983

Parties	RESIDENCE. DE LA REGION PARISIENNE / L'EQUIPEMENT SANITAIRE
Publication	RL 85 468

Commentaire



870

RESPONSABILITÉS DIVERSES (ENTREPRENEUR)
RAVALEMENT
DÉFAUTS DIVERS RESPONSABILITÉ



Décision CASS CIV 3 05/02/1985
antérieure CA ANGERS 05/07/1983

Parties STE PRIOUX / EVERS
Publication 32850

Commentaire



6231
aaaa

VARIA

RESPONSABILITÉS DIVERSES (FABRICANT-FOURNISSEUR ET SOUS-TRAITANT)
BACS DE COUVERTURE FOURNIS A UN SOUS-TRAITANT PAR UN FABRICANT
RESPONSABILITÉ DÉLICTEUELLE DU SOUS-TRAITANT ÉTENDUE AU FABRICANT
RESPONSABILITÉ IN SOLIDUM A L'ÉGARD DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE (OUI)



L'entrepreneur principal, le sous-traitant et le fournisseur du sous-traitant sont responsables à l'égard du maître de l'ouvrage des vices de pièces fournies au sous traitant par leur fabricant et ce, in solidum.

Décision

CASS CIV 3

28/11/2001

Rejet

antérieure

CA PARIS 19 A

31/01/2000



Parties SA ALBINGIA / STE SFRM

Publication

Mais attendu, d'une part, qu'ayant exactement relevé que la société Normacadre, sous-traitant, engageait sa responsabilité vis-à-vis du maître de l'ouvrage sur le fondement délictuel, la cour d'appel a retenu, à bon droit, que le fournisseur de ce sous-traitant, la société Hairoville, devait, à l'égard du maître de l'ouvrage, répondre de ses actes sur le même fondement ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que la société Hairoville avait manqué à son obligation de conseil et de renseignement en acceptant de fournir des éléments de couverture en acier laqué, alors que le questionnaire qu'elle avait remis à sa cocontractante et que celle-ci avait rempli portait des indications qui auraient dû la conduire à émettre des réserves sur l'utilisation d'éléments de toiture en acier, matériau sensible à la corrosion, ou l'inciter à réaliser une étude plus approfondie et plus précise des contraintes imposées par le site industriel, et souverainement

retenu qu'il n'était pas démontré que le maître de l'ouvrage ait eu une compétence notoire en matière de construction de bâtiments industriels, et se soit immiscé dans l'exécution des travaux, la cour d'appel, qui n'a pas fondé sa condamnation sur la garantie des vices cachés, et qui a effectué la recherche prétendument omise, a légalement justifié sa décision de ce chef ;

Commentaire

> La Cour de cassation avait précédemment adopté une position contraire dans un arrêt de l'Assemblée plénière du 07/02/1986 en décidant que la responsabilité du fournisseur du sous traitant à l'égard du maître de l'ouvrage est de nature contractuelle. Le présent arrêt consacre un revirement apparu dans un nouvel arrêt de l'Assemblée plénière du 12/07/1991.

> Le revirement s'étend aux conséquences de la solution pour ce qui est de la prescription, de la garantie des vices cachés, du défaut de conformité et des clauses incluses dans les conditions de vente du fournisseur fabricant, comme le signale judicieusement M. Deis (Commentaire Dalloz)

> Celui ci signale aussi opportunément la nécessité de comparer la solution avec les dispositions nouvelles de la loi du 19/05/1998 relative à la responsabilité du fait des produits défectueux.

> L'importance de cette décision n'échappera donc pas aux syndics souvent confrontés aux difficultés pratiques et juridiques de la sous traitance.



RESPONSABILITÉS DIVERSES (INSTALLATEUR)
TÉLÉSURVEILLANCE
RESPONSABILITÉ DE L'INSTALLATEUR
OBLIGATION DE CONSEIL (OUI)



Décision CASS CIV 1 18/05/1989

Parties U A P / CIE RHIN ET MOSELLE
Publication GP PAN 24/09/89

Commentaire



2232

RESPONSABILITÉS DIVERSES (NOTAIRE)



Décision

CASS CIV 3

19/12/1989

Parties SDC 30 RUE ST ANDRE DES ARTS / R...

Publication JURISDATA 001050

Commentaire



4301
**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (NOTAIRE)
ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE
VENTE DES LOTS
MENTIONS OBLIGATOIRES RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE



Décision CASS CIV 1 07/02/1989

Parties /
Publication REP DEFRENOIS 89 34554-57

Le notaire est tenu en vertu de l'art 243-2 al 2 de faire mention des assurances prévues aux art 241-1 C Ass et de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur qui faisait état de la souscription effective de ces contrats.

Commentaire

Il s'agit d'une décision fort importante pour les acquéreurs d'un im-meuble rénové car il est fréquent qu'ils soient dans l'impossibilité d'obtenir la remise en état des malfaçons constatées, le contrat allégué n'ayant pas été effectivement souscrit.



5485
aa

RESPONSABILITÉS DIVERSES (NOTAIRE)
AUTEUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
REPRODUCTION D'UN TESTAMENT NÉCESSAIRE
REPRODUCTION FIDÈLE DEVOIR DE CONSEIL RESPECTÉ



Le notaire auteur du règlement de copropriété (division successorale d'un immeuble), ayant reproduit fidèlement le testament imposant la construction d'un ascenseur a rempli son obligation de conseil.

Décision CASS CIV 3 12/07/1995
antérieure CA AIX 19/05/1993

Parties SDC 2 bis RUE PAULIN GUERIN / LE GALL
Publication LOY COP OCT 95
RDI 95 787

[Un immeuble est indivis entre les membres d'une même famille. Par testament du 26 janvier 1967 Mlle Viale, indivisaire, constitue sa soeur Mme Pierron, légataire universelle à charge de supporter le coût intégral de l'installation d'un ascenseur dans l'immeuble, le financement devant être assuré par la vente d'une autre maison incluse dans le legs et celle du premier étage de l'immeuble. Cette disposition testamentaire est reprise dans le règlement de copropriété de l'immeuble établi en 1971, après le décès de la testatrice, pour le partage de cet immeuble. Une assemblée générale du 11 juin 1977 décide l'installation de l'ascenseur dans les conditions prévues par la clause du règlement reproduisant le testament. Les difficultés viennent du fait que la vente des deux biens est insuffisante pour assurer le financement des travaux. Mme Pierron est placée sous tutelle le 1er juillet 1983, Mme Le Galle assurant l'administration légale. Mmes Pierron et Le Gall demandent la nullité de l'assemblée et invoquent subsidiairement un vice du consentement et la violation des règles relatives à la répartition des charges]

Commentaire



6017
aaa

RESPONSABILITÉS DIVERSES (NOTAIRE)
CLIENT PROFESSIONNEL IMMOBILIER
EXONÉRATION DE RESPONSABILITÉ (NON)
OBLIGATION DE CONSEIL INDÉPENDANTE DE LA COMPÉTENCE DU CLIENT



Le notaire n'est pas exonéré de son obligation de conseil du fait de la compétence de son client dans le domaine ou elle devait s'exercer.

Décision CASS CIV 1 04/04/2001 Cassation
antérieure CA VERSAILLES 1 A 04/06/1998



Parties SCI X. / SCP Y.

Publication

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu que la société civile immobilière X... (la SCI) a fait assigner la SCP de notaires Y... en paiement de la somme de 269 848 francs à titre de dommages-intérêts en faisant grief à M. G... d'avoir manqué à son obligation de conseil pour avoir omis de lui signaler qu'elle aurait été contrainte de rembourser la TVA à concurrence des 6/10e et en ne prévoyant dans l'acte notarié du 30 juillet 1992 une clause par laquelle l'acquéreur aurait été engagé à prendre en charge le montant correspondant à ce remboursement ; que l'arrêt attaqué a rejeté ses demandes ;

Attendu que pour estimer que le notaire n'avait commis aucune faute en n'avertissant pas spécialement le représentant de la SCI des conséquences de l'absence, dans l'acte, d'une clause par laquelle l'acquéreur aurait opté formellement pour le régime de la TVA, l'arrêt, après avoir relevé que le gérant de la SCI, marchand de biens et administrateur de biens, avait une connaissance de ce mécanisme fiscal pour avoir demandé le remboursement de la TVA, énonce "qu'en professionnels avisés, ils n'ont pu alors ne pas s'enquérir des obligations auxquelles le choix de ce régime les assujettissait" ; qu'en se prononçant ainsi par des motifs inopérants alors que le notaire est tenu d'un devoir de conseil envers son client dont il ne peut être déchargé par les compétences de celui-ci, la cour d'appel a violé les dispositions du texte susvisé ;

Commentaire

> Si les effets d'une infraction à l'obligation de conseil sont connus, les limites de son domaine d'application demeurent incertaines. Cet arrêt, relatif à l'incidence éventuelle de la qualité du client, apporte une nouvelle contribution dont la portée doit être précisée.

> S'agissant d'un notaire, la Cour de Cassation rejette nettement l'éventualité d'une exonération de responsabilité fondée sur la qualité du client et la compétence particulière qui en découlerait. Il s'agit ici du gérant d'une SCI, qui était marchand de biens de administrateur de biens. La Cour d'appel en avait déduit qu'il connaissait aussi bien la matière fiscale litigieuse que le notaire. Son arrêt est cassé de ce chef.

> Il ne semble pas que la solution soit propre aux prestations notariales, bien que la rigueur de l'obligation de conseil soit particulière pour celles-ci. Un syndic peut se trouver dans une situation identique en présence de copropriétaires qualifiés dans une branche déterminée, membres ou non du conseil syndical. Ayant omis de rappeler aux copropriétaires la possibilité qu'ils avaient d'invoquer la responsabilité contractuelle d'un fournisseur, il peut invoquer la présence parmi eux d'un avocat qui aurait pu soulever la question.

> Si la position des juridictions du fond est souvent moins rigoureuse, la prudence n'en est pas moins nécessaire sur ce point. C'est l'enseignement principal qui doit être tiré de cette décision.



4853

**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (NOTAIRE)
MUTATION DE LOT
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX NON EFFECTUÉE
REMISE DES FONDS NOTE D'INFORMATION INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 05/11/1993

Parties SDC 18 RUE MORET / S.A.STOOPS
Publication ADM AVRIL 94 69 LOY COP JANV 94

Commentaire

En l'état des textes, la solution est incontestable. Une réforme législative est indispensable ici pour garantir les intérêts de toutes les parties en cause et simplifier les formalités nécessaires.



6301

RESPONSABILITÉS DIVERSES (NOTAIRE)

VENTE DE LOT CONTRÔLE DE L'AFFECTATION A USAGE DE BUREAUX

LETTRE DE L'ADMINISTRATION COMPÉTENTE SUFFISANCE (OUI)

VARIA

RECHERCHES PERSONNELLES NÉCESSAIRES (NON) RESPONSABILITÉ (NON)



La possibilité d'affecter à usage de bureaux résulte suffisamment d'une lettre établie par l'administration compétente, sans que le notaire ait à effectuer des vérifications complémentaires.

Décision

CASS CIV 1

04/03/2003

Cassation

Parties

STE NATEXIS BAIL / SCP C T et E

Publication

Commentaire



2204
**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (NOTAIRE)
VENTE DES LOTS PAR UN RÉNOVATEUR
MENTIONS OBLIGATOIRES (ASSURANCES TRAVAUX)
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE



Décision CASS CIV 1 07/02/1989

Parties /
Publication REP DEFRENOIS 89 34554-57

Le notaire est tenu en vertu de l'art 243-2 al 2 de faire mention des assurances prévues aux art 241-1 C Ass et de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur qui faisait état de la souscription effective de ces contrats.

Commentaire

Il s'agit d'une décision fort importante pour les acquéreurs d'un immeuble rénové car il est fréquent qu'ils soient dans l'impossibilité d'obtenir la remise en état des malfaçons constatées, le contrat allégué n'ayant pas été effectivement souscrit.



5993
aaa

RESPONSABILITÉS DIVERSES (OPÉRATEUR DE TÉLÉCOMMUNICATIONS)
ANTENNES RELAIS TÉLÉCOMMUNICATIONS CONTRAT D'INSTALLATION
RISQUES POUR LA SANTÉ PUBLIQUE
INFORMATION INSUFFISANTE DE L'ASSEMBLÉE RESPONSABILITÉ (OUI)



Le défaut d'information imputable à l'opérateur de télécommunications sur les risques de santé publique liés à l'installation d'antennes relais dans une copropriété justifie la résiliation du contrat

Décision TGI MONTPELLIER 05/12/2000

Parties /

Publication

[Dans cette affaire le syndicat des copropriétaires a obtenu la résiliation du contrat d'installation d'une antenne relais souscrit avec SFR sur le fondement de l'insuffisance des informations fournis en ce qui concerne les risques liés à l'installation et à son fonctionnement. SFR a fait appel]

Commentaire

- > Nous avons déjà signalé, en insistant sur la prudence nécessaire en ce domaine, les soucis provoqués par la multiplication des installations d'antennes relais de télécommunication réalisées par les opérateurs (SFR, Bouygues et autres). Les propriétaires et syndicats de copropriétaires ont été séduits, dans un premier, temps, par les propositions financières. C'est après la réalisation des installations que vient le temps de la réflexion !
- > Il est difficile, en l'état, a fortiori pour des profanes, de faire la part du fantasme psychologique et celle du trouble réel, dans les observations médicales effectuées à ce jour. Il est bien certain que les opérateurs ont méconnu cet aspect du problème. Une fois de plus mal conseillés, ce qui est étonnant pour des groupes de cette importance, ils ont négligé le fameux principe de précaution et son contexte écologique. Les atteintes incontestables à l'environnement n'ont rien arrangé.
- > Le mal est fait et, seraient-elles injustifiées, les terreurs se répandent. S'ajoutant à l'amiante, au plomb, à la légionelle, au radon, aux termites et autres xylophages l'antenne hante les nuits des locataires et copropriétaires. Les arrêtés municipaux foisonnent. La jurisprudence se déchaîne.
- > Sans préjuger de la réalité des risques, on ne peut qu'approuver les sanctions de la désinvolture manifestée par les opérateurs à l'égard du public. On s'interroge sur l'efficacité des enseignements de psychologie commerciale dispensés dans les grandes écoles.



4278
aaaa

RESPONSABILITÉS DIVERSES (ORGANISME DE CRÉDIT)
PRÊT CONSENTI AVEC LÉGÈRETÉ (BANQUE)
IMPOSSIBILITÉ DE RECOUVRER LES CHARGES DUES
RESPONSABILITÉ (OUI) PAIEMENT DES CHARGES PAR LA BANQUE



La banque ayant consenti un prêt avec légèreté est responsable du préjudice subi, à raison du non paiement des charges, par le syndicat dont la créance était primée par le privilège du prêteur de deniers.

Décision TGI EVRY 05/11/1992

Parties SDC RÉSIDENCE LA FERME DU TEMPLE / STE MIDLAND BANK

Publication AJPI 93 25 NOTE BOUSSAGEON

[Les époux Boitaud ont acquis le 6 mai 1986 un appartement pour le prix en principal de 260 000 francs. La banque a consenti un prêt pour la totalité et a fait inscrire son privilège pour le montant en principal, en outre 52 000 francs de frais et accessoires et les intérêts à 14,5 %. C'est à la requête de la banque que l'appartement a été vendu sur saisie immobilière pour un prix de 129 000 francs, intégralement absorbé par la créance bancaire. Le syndicat, créancier de charges impayées, a assigné la banque en invoquant une faute dans l'octroi d'un tel crédit.]

La faute doit être appréciée rigoureusement à raison du caractère professionnel de la responsabilité bancaire. La compétence du banquier, sa spécialisation, la technicité et la complexité des opérations exécutées lui imposent une vigilance et une diligence qui ne seraient pas exigées d'un profane.

Dans son rôle de dispensateur de crédit, le banquier ne saurait être garant de la bonne fin de tous les concours consentis. Il existe un aléa, inhérent à toute opération de crédit, dont le banquier n'est pas responsable.

[...]

Il existe dès lors entre le défaut de paiement des charges de copropriété, l'impossibilité de recouvrer cette créance (quoique judiciairement constatée) et l'octroi abusif de crédit un lien de causalité permettant d'accueillir la demande.

Commentaire

> Dans cette affaire, le syndic a pris l'excellente initiative d'assigner en responsabilité la banque qui avait octroyé un prêt avec une incroyable légèreté. Le tribunal, au terme d'une excellente analyse juridique et économique de la situation, accueille favorablement la demande et condamne la banque à payer l'intégralité des charges dues.

> On peut espérer le développement d'une telle jurisprudence qui incitera peut-être le monde bancaire à une plus grande prudence et le législateur à rétablir le privilège du syndicat.



5773
aa

RESPONSABILITÉS DIVERSES (PRESTATAIRE DE SERVICES)
CONTRAT DE FOURNITURE DE CHAUFFAGE ET MAINTENANCE
CHANGEMENT DE TARIF GAZ DE FRANCE FAVORABLE AU SYNDICAT
RECEL DE L'INFORMATION OBLIGATION DE CONSEIL (OUI) FAUTE (OUI)



Le titulaire d'un contrat de fourniture de chauffage manque à son obligation de conseil et d'information en donnant connaissance tardivement au syndicat d'une modification tarifaire (gaz) favorable.

Décision	CASS CIV 3	11/06/1996	Cassation
antérieure	CA TOULOUSE 1	04/07/1994	
postérieure	CA BORDEAUX		Renvoi
Parties	SDC PARC DE RAMONVILLE / STE ESYS MONTENAY		
Publication			

Commentaire

- > Est-il besoin d'insister sur l'importance de cette décision, tant sur le plan juridique que sur le plan pratique de la gestion des syndicats ?
- > Le contrat de fourniture a été souscrit en mars 1982 (lapsus calami dans l'arrêt qui indique 1992). Le changement de tarif date de septembre 1985 et il a été souscrit par l'entreprise en mars 1986. Le syndicat est informé en octobre 1987. L'économie, si la tarification avait été appliquée en temps utile, aurait été de l'ordre de 180.000 F.
- > La responsabilité de l'entreprise est évidente mais, compte tenu de la nature du contrat souscrit, s'agit-il au sens propre du terme d'une faute liée à l'obligation de conseil et d'information ? Ce n'est pas évident puisque, dans certains cas, les redevances sont liées à la tarification GDF. On se trouverait alors devant une faute pure et simple d'application des clauses du contrat à l'occasion de la facturation.
- > On peut se demander comment la Cour d'Appel de Toulouse a pu juger qu'en l'absence de toute mention au contrat de l'obligation d'informer la cliente de la création d'un nouveau tarif, la société n'était pas tenue de proposer celui-ci !
- > Il est bien facile d'aller grappiller quelques économies dans les honoraires du syndic ou les produits d'entretien, tandis que les masses budgétaires importantes sont traitées de cette manière.



2104
aa

RESPONSABILITÉS DIVERSES (PRESTATAIRE DE SERVICES)
INSTALLATION SOUMISE A RÉGLEMENTATION
CONTRAT D'ENTRETIEN OBLIGATION DE CONSEIL (OUI)
ÉPURATEUR DE FUMÉES



Le titulaire d'un contrat d'exploitation ou d'entretien est tenu d'une obligation d'information lui imposant de faire connaître à son client toute modification de la réglementation relative à l'installation.

Décision	CASS CIV 1	28/02/1989
antérieure	CA RENNES	24/03/1987

Parties STE PERCEVAULT / O P H L M VANNES
Publication ADM MARS 90 SOMM NOTE FRANK

Le contrat d'entretien met à la charge de l'entreprise une obligation de conseil. En l'espèce le client n'avait pas été avisé d'une modification de la réglementation concernant la hauteur des cheminées.

Commentaire

Décision importante pour les usagers et particulièrement pour les administrateurs d'immeubles. Le titulaire du contrat d'entretien ne doit pas limiter son activité à la seule maintenance du matériel.



2105

RESPONSABILITÉS DIVERSES (PRESTATAIRE DE SERVICES)
INSTALLATION SOUMISE A RÉGLEMENTATION
CONTRAT D'ENTRETIEN OBLIGATION DE CONSEIL (OUI)
ÉPURATEUR DE FUMÉES



Décision

CASS CIV

15/03/1988

Parties STE PERCEVAULT / O P H L M VANNES

Publication Inédit

Commentaire



1690
**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (PROMOTEUR)
ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE
DÉFAUT DE SOUSCRIPTION PRÉJUDICE DU SYNDICAT
NÉCESSITÉ D'UN SINISTRE (NON)



Décision CASS CRIM 11/06/1985

Parties SDC RESIDENCE LA CERISAIE /

Publication Inédit

Commentaire



1691
**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (PROMOTEUR)
ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE
DÉFAUT DE SOUSCRIPTION PRÉJUDICE DU SYNDICAT



Décision CASS CRIM 2 04/11/1986

Parties SCHMITT /

Publication Inédit

Commentaire



2161

RESPONSABILITÉS DIVERSES (PROMOTEUR)
LOT TRANSITOIRE
PRÉJUDICE SUBI PAR LES COPROPRIÉTAIRES INSTALLES
DÉFAUT D'ENTRETIEN DU TERRAIN



Décision CASS CIV 3 13/05/1987
antérieure CA LYON 03/07/1985

Parties SDC 15 RUE ROGER SALENGRO / SCI ROGER SALENGRO
Publication JCP 87 N II 271 NOTE ATIAS J NOT 88 569
GP 87 2 PAN 201

Commentaire



4400

**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
ACTION SYNDICALE EN GARANTIE DES VICES CACHES
FONDEMENT ART L 15 * RECEVABILITÉ (OUI)
VENTES AVEC PROMESSE DE TRAVAUX EXTENSION



Décision

CA PARIS 23

09/10/1992

Parties

SDC 153 RUE DE CHARENTON / STE SOVARCO

Publication

LOY COP MARS 93

Commentaire



2205

**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE
VENTE DES LOTS
MENTIONS OBLIGATOIRES RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE



Décision CASS CIV 1 07/02/1989

Parties /
Publication REP DEFRENOIS 89 34554-57

Le notaire est tenu en vertu de l'art 243-2 al 2 de faire mention des assurances prévues aux art 241-1 C Ass et de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur qui faisait état de la souscription effective de ces contrats.

Commentaire

Il s'agit d'une décision fort importante pour les acquéreurs d'un immeuble rénové car il est fréquent qu'ils soient dans l'impossibilité d'obtenir la remise en état des malfaçons constatées, le contrat allégué n'ayant pas été effectivement souscrit.



2787

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
DÉFECTUOSITÉS DES TRAVAUX RÉALISÉS
CLAUSE DE NON GARANTIE
INOPPOSABILITÉ



Décision CA PARIS 23 A 03/12/1986

Parties SDC 29 RUE BERTHOLLET / RADO

Publication EDIDATA SCEI

Commentaire



RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
GARANTIE DES VICES CACHES (ART 1648 1 CC)
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 08/01/1985

Parties SDC 3 RUE SAUVAL / SCEMAMA
Publication EDIDATA SCEI

Commentaire



2793

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
MENUS TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES
OPERATION DE RÉNOVATION (NON)
RÉNOVATION LIMITÉE AUX PARTIES PRIVATIVES+



Décision

CA PARIS

10/02/1984

Parties SDC 8 A V DES GOBELINS / STE BMD

Publication EDIDATA 20877

Commentaire



RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
RÉNOVATEUR
MODIFICATION DE LA DESTINATION DU LOT
LOGE DE CONCIERGE



Décision CASS CIV 3 17/03/1981

Parties SDC LES CONSULS / SCI LES CONSULS
Publication Inédit

Commentaire

6319
aa

CONSTR

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
RÉNOVATEUR (NOTION) CONSTRUCTEUR (NON)
RÉAMÉNAGEMENT INTÉRIEUR SANS MODIFICATION DES STRUCTURES
RÉNOVATION (OUI) GARANTIE DES DÉFAUTS CACHÉS ART. 1641 et ss. C. CIV.

**Décision**

Les travaux de réaménagement intérieur sans modification des structures constituent une rénovation et non une construction. Le rénovateur doit la garantie des vices cachés (art. 1641 et ss. C. civ.)

CA BORDEAUX 1 A

19/03/2001

Parties LAUTARD / MARTINOT

Publication

Suivant l'article 1792-1 du Code civil, est réputé constructeur de l'ouvrage et, comme tel, tenu de la responsabilité de plein droit envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage toute personne qui vend après achèvement un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire.

Il est de principe constant qu'une personne qui vend un immeuble ou partie d'un immeuble après y avoir seulement réalisé des travaux de réaménagement et de rénovation intérieurs n'est réputé constructeur d'un ouvrage au sens du texte susvisé que si l'importance des travaux les assimile à des travaux de construction d'un ouvrage. Dans la négative, ce vendeur n'est tenu que de la seule garantie légale des défauts cachés de la chose vendue au sens des articles 1641 et suivants du Code civil. Il incombe, enfin, à l'acquéreur qui invoque la responsabilité de plein droit du constructeur-vendeur de démontrer la nature et l'importance des travaux réalisés par le vendeur.

Sont considérés comme une rénovation, et non pas une construction, des travaux d'aménagement intérieur d'un chai pour le transformer en studio habitable, sans modification des structures, et dont le coût ne représente qu'au plus 5,47 % du prix de vente.

Commentaire



4383

**

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
VENTE DES LOTS PAR UN RÉNOVATEUR
MENTIONS OBLIGATOIRES (ASSURANCES TRAVAUX)
RESPONSABILITÉ DU NOTAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 1 07/02/1989

Parties /
Publication REP DEFRENOIS 89 34554-57

Le notaire est tenu en vertu de l'art 243-2 al 2 de faire mention des assurances prévues aux art 241-1 C Ass et de vérifier l'exactitude des déclarations du vendeur qui faisait état de la souscription effective de ces contrats.

Commentaire

Il s'agit d'une décision fort importante pour les acquéreurs d'un im-meuble rénové car il est fréquent qu'ils soient dans l'impossibilité d'obtenir la remise en état des malfaçons constatées, le contrat allégué n'ayant pas été effectivement souscrit.



2790

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
VICES CACHES
RÉNOVATEUR VENDEUR PROFESSIONNEL
RESPONSABILITÉ (ART 1645 C C)



Décision

CA PARIS

17/10/1984

Parties SDC RESIDENCE LES MELEZES / IMOBTP

Publication EDIDATA 25562

Commentaire



2791

RESPONSABILITÉS DIVERSES (RÉNOVATEUR)
VICES CACHES
RÉNOVATEUR VENDEUR PROFESSIONNEL
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS

28/03/1984

Parties SDC 131 RUE BRANCION / AIACH

Publication EDIDATA 22945

Commentaire



1397

*

RESPONSABILITÉS DIVERSES (SCI COPROPRIÉTAIRE)
RESPONSABILITÉ A L'ÉGARD DES ASSOCIES
STATIONNEMENT ABUSIF DANS LA COPROPRIÉTÉ
OBLIGATION D'EXIGER DU SYNDIC UNE ASSEMBLÉE



Décision TGI VERSAILLES 1 10/12/1975

Parties CAPO / SCI RESID VAL PALAISEAU

Publication RL 76 285

que [...] la SCI n'a pas usé des pouvoirs dont elle disposait en qualité de copropriétaire; qu'il lui était loisible, sur le fondement des art D 8 ou 10, de provoquer la réunion d'une assemblée générale des copropriétaires ... l'effet de faire prendre toute résolution sur les poursuites judiciaires nécessaires .

Commentaire



6251
aaa

VARIA

RESPONSABILITÉS DIVERSES (SERVICE PUBLIC DE L'EAU)
 CLAUSE ABUSIVE CARACTÉRISTIQUES PARTICULIÈRES DU SERVICE (OUI)
 ABUS DE PUISSANCE ÉCONOMIQUE EN SITUATION DE MONOPOLE (OUI)
 PREUVE IMPOSSIBLE DE LA FAUTE DU SERVICE CLAUSE ABUSIVE (OUI)



Les clauses figurant dans le contrat de fourniture d'eau d'un concessionnaire ayant monopole peuvent être jugées abusives si elles expriment un abus de puissance économique dans un contrat d'adhésion

Décision	CE	11/07/2001	Confirmation
antérieure	TR. ADM. LILLE	02/07/1998	

Parties SOCIÉTÉ DES EAUX DU NORD / COMMERCIAL UNION

Publication

Considérant qu'aux termes de l'art. 12 du règlement du service de distribution d'eau dans la Communauté urbaine de Lille du 14 juin 1993, annexé au contrat de concession conclu entre cette communauté et la STE DES EAUX DU NORD le 27/09/1985 : "Les travaux d'entretien et de renouvellement des branchements sont exécutés exclusivement par le service des eaux, ou sous sa direction par une entreprise agréée par lui depuis la prise sur conduite jusqu'au robinet avant compteur, à l'exclusion du regard ou de la niche abritant le compteur (...) L'entretien sera assuré dans les conditions suivantes : a) Pour la partie du branchement située entre la conduite de distribution publique et le point d'entrée dans la propriété du client abonné, le service des eaux prendra à sa charge les frais de réparation et les dommages pouvant résulter de l'existence et du fonctionnement de cette partie du branchement ; b) Pour toutes les autres parties du branchement, le service des eaux prendra à sa charge les seuls frais de réparation directe du branchement ; le client abonné aura à sa charge toutes les conséquences dommageables pouvant résulter de l'existence et du fonctionnement de ces parties du branchement, sauf s'il apparaissait une faute du service des eaux (...)

Considérant que le caractère abusif d'une clause s'apprécie non seulement au regard de cette clause elle-même mais aussi compte tenu de l'ensemble des stipulations du contrat et, lorsque celui-ci a pour objet l'exécution d'un service public, des caractéristiques particulières de ce service ;

Considérant que les dispositions précitées du "b" de l'article 12 peuvent conduire à faire supporter par un usager les conséquences de dommages qui ne lui seraient pas imputables sans pour autant qu'il lui soit possible d'établir une faute de l'exploitant ; qu'elles s'insèrent, pour un service assuré en monopole, dans un contrat d'adhésion ; qu'elles ne sont pas justifiées par les caractéristiques particulières de ce service public ; qu'elles présentent ainsi le caractère d'une clause abusive au sens des dispositions précitées de l'art. 35 de la loi du 10/01/1978 ; qu'elles étaient, dès lors, illégales dès leur adoption ; qu'elles ne sont pas davantage conformes aux dispositions précitées de l'article L 132-1 du code de la consommation dans sa rédaction issue de la loi du 01/02/1995, d'ordre public ;

Commentaire

> Cet arrêt présente l'intérêt d'étendre à un concessionnaire de la distribution d'eau les dispositions d'ordre général relative à la protection des consommateurs en ce qu'elles concerne le caractère abusif de certaines clauses incluse dans des contrats d'adhésion. Le secteur socio-économique concerné (la distribution de l'eau) est particulièrement digne d'intérêt et les syndicats sont souvent confrontés à des prétentions de même nature.

> C'est en droit la légalité du règlement qui était en cause, et la juridiction administrative en était saisie sur question préjudicielle du tribunal d'instance de Lille. Pour apprécier la légalité, le Conseil d'Etat se réfère aux critères généraux de l'abus en vigueur à la date d'établissement du règlement : l'abus de puissance économique du concessionnaire bénéficiaire au surplus d'un monopole. L'abus est caractérisé par l'imputation automatique à l'usager de dommages qui ne lui seraient pas imputables sans pour autant qu'il lui soit possible d'établir une faute de l'exploitant.

> Dans ce genre de litige, on a évoqué la lutte du pot de terre contre le pot de fer. Sans admettre certains excès consuméristes, on ne peut qu'approuver la motivation de l'arrêt et inciter les syndicats de copropriété à s'en prévaloir dans certaines circonstances.



6298
aaaa

CONSTR

RESPONSABILITÉS DIVERSES (TECHNICIEN DIAGNOSTIC AMIANTE)
EXAMEN DES PARTIES ET DOCUMENTS PRÉSENTES PAR LE CLIENT
INVESTIGATIONS PERSONNELLES NÉCESSAIRES (OUI)
RESPONSABILITÉ (OUI) DEVOIR D'INVESTIGATION NON RESPECTÉ



Le diagnostiqueur amiante ne peut se contenter d'examiner les lieux et documents présentés par le client.
Il doit effectuer des investigations personnelles.

Décision

CASS CIV 3

02/07/2003

Cassation

Parties

SCI SEPT ADENAUER / SA PECHINEY

Publication

Commentaire



SAISIE ARRÊT CONTRE LE SYNDICAT

3713



Décision

CA PARIS

16/06/1981

Parties /

Publication D 82 IR 146

Commentaire

441
****SAISIE ARRÊT CONTRE LE SYNDICAT**
SAISIE ARRÊT SUR COMPTE UNIQUE DU SYNDIC
VALIDITÉ (OUI)**Décision** CA PARIS 23/07/1980Parties ETUDE VANDEL / STE SOPERA
Publication Inédit D 81 IR 398 NOTE GIVERDON

qu'il ne peut être admissible que sous prétexte qu'un syndic professionnel décide de n'avoir qu'un compte bancaire pour gérer les fonds de toutes les copropriétés qu'il administre, les créanciers de ces copropriétés soient démunis de toute possibilité de mesures conservatoires ... leur encontre .

Commentaire

Erreur grossière d'appréciation ! Le créancier du syndicat n'est nullement dépourvu de garantie : il lui suffit de pratiquer saisie arrêt à l'encontre du syndicat mais entre les mains du syndic ! Il évitera au surplus un risque sérieux de responsabilité pour abus des voies d'exécution.



442

*

SAISIE ARRÊT CONTRE LE SYNDICAT
SAISIE ARRÊT SUR COMPTE UNIQUE DU SYNDIC
VALIDITÉ (OUI)
SYNDIC TIERS SAISI



Décision TGI PARIS REF 18/05/1981

Parties CRAUNOT / STE SOPERA

Publication Inédit

attendu qu'il est constant que les comptes bancaires frappés par la saisie du ... sont des comptes professionnels dans lesquels sont déposés les sommes appartenant aux divers syndicats de copropriétaires dont M. Craunot est le syndic ; que dès lors ce dernier ne peut se voir attirer qu'en qualité de tiers saisi .

Commentaire

La garantie du créancier du syndicat est la saisie arrêt contre le syndicat entre les mains du syndic.



SAISIE ARRÊT CONTRE LE SYNDICAT
SAISIE ARRÊT SUR COMPTE UNIQUE DU SYNDIC
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 15 30/06/1983

Parties /

Publication D 83 IR 44

ADM MAI 84 NOTE GUILLOT

Commentaire



3712

SAISIE ARRÊT CONTRE LE SYNDICAT
SAISIE ARRÊT SUR COMPTE UNIQUE DU SYNDIC
VALIDITÉ (OUI)
DÉCLARATION AFFIRMATIVE DU SYNDIC NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 8 B 20/06/1991
antérieure TGI PARIS 9 07/09/1990

Parties CABINET VILLA / SNC REGIS

Publication ADM NOV 91 94
ADM JUIL 92 NOTE GUILLOT

Commentaire

Il est évident que la tenue de comptabilité des syndicats sur compte unique ne peut faire obstacle aux droits des créanciers. Encore faut-il que la saisie arrêt ne rende pas indisponibles les fonds des syndicats non concernés par la saisie arrêt. Voir sur ce point la Loi modificati-ve du 9 Juillet 1991.



2176

SERVICE COMMUN
MODIFICATION DES MODALITÉS (GARDIENNAGE)
SERVICE COMPLET ---> SERVICE RESTREINT
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 31/01/1990

Parties SDC 23 RUE CAMBRONNE / BEAU
Publication LOY COP AVRIL 90 ADM AOUT 90 NOTE BOUYEURE

qu'il est incontestable et non discuté par le syndicat des copropriétaires que les services rendus par la concierge constituent une des modalités de jouissance des parties privatives d'un immeuble dès lors que le règlement de copropriété en a prévu le poste .

Commentaire

Solution parfaitement normale. La qualité du service de gardiennage entre dans les caractéristiques primordiales de la jouissance de l'immeuble.



596

SERVICE COMMUN
RÉSIDENCE RETRAITE
RESTAURATION CLAUSE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
CONCESSION A UN PRESTATAIRE DE SERVICES VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	15/06/1982
antérieure	CA PAU	10/07/1980

Parties	MORERE / JARDINS D'ARCADIE	
Publication	Inédit	ADM FEV 83
	JCP 83 19974	D 83 IR 337

Commentaire



4479
aaaa

SERVICE COMMUN
RÉSIDENTE RETRAITE
RESTAURATION ET SERVICES MÉDICAUX
POSSIBILITÉ (OUI) COMPATIBILITÉ AVEC ART L 14



Décision CASS CIV 3 10/03/1993
antérieure CA AIX 16/10/1990

Parties SDC RESIDENCE RIVIERA II / JACQUET
Publication IRC 93 150 NOTE CAPOULADE LOY COP AVRIL 93 NOTE GIVERDON
JCP 93 N PRA 599 NOTE GIVERDON RDI 93 257

que les dispositions de l'art L 14-4 n'excluent pas la mise en place de services collectifs et d'équipements communs destinés à assurer la jouissance de l'immeuble en fonction de la destination de celui ci et qu'aucune disposition légale ne limite à cet égard la nature de ces services et équipements.

Commentaire

> La Cour de Cassation ouvre à la copropriété les horizons économiques les plus larges, et aux prestataires de services les portes des syndicats. Le principe n'appelle aucune critique. La mise en oeuvre réservera sans doute des surprises.



5835
aa

SERVICE COMMUN (MODIFICATION)
GARDIENNAGE
SERVICE A TEMPS COMPLET --> TEMPS PARTIEL
MAJORITÉ NÉCESSAIRE UNANIMITÉ



La modification du service de gardiennage, en l'absence de cas de force majeure, exige une décision unanime des copropriétaires

Décision CA PARIS 23 B 15/06/2000

Parties SDC 26 RUE DE MESSINE / ESTOUP

Publication

AJDI 2000 742

DPGI 2000 bull 305

DOSSIER CSAB OCT 2000 114

Commentaire

> Le principe énoncé est incontestable. Il est fondé sur l'interdiction faite au syndicat de modifier les modalités de jouissance. On peut considérer que la règle doit être appliquée sans restriction dans les immeubles d'un certain standing.

> Le simple souci de réduire le montant des charges ne peut, dans ce cas, justifier une décision majoritaire. C'est parfois un copropriétaire débiteur de charges qui s'oppose à leur réduction. Son attitude peut être justifiée par le souci de vendre au mieux son lot, dont la valeur pourrait être réduite par la disparition du gardiennage.

> Le temps fait son oeuvre. Ce facteur ne peut être négligé dans la vie des immeubles. Dans certains cas le local de conciergerie ne répond plus aux exigences élémentaires de décence et les travaux les plus coûteux n'y pourraient rien car la disposition des lieux ne s'y prête pas. Placé devant une impossibilité matérielle confinant à la force majeure le syndicat doit supprimer le service traditionnelle, sans contestation possible de cette décision et prendre les mesures nécessaires pour assurer, par d'autres moyens, un service équivalent.



5836

SERVICE COMMUN (MODIFICATION)
RÉSIDENCE RETRAITE
RESTAURATION ET SERVICES MÉDICAUX
CONCESSION A UN PRESTATAIRE DE SERVICES VALIDITÉ (OUI) ART L 26 (OUI)



Dans une résidence retraite en copropriété, les services accessoires peuvent être concédés à un prestataire de services extérieur.

Décision CA VERSAILLES 4 25/04/2000

Parties SDC JARDINS D'ARCADIE / FRINAULT

Publication Dossier CSAB octobre 2000 114

Commentaire

- > Cette décision marque le particularisme des résidences retraite en copropriété, et surtout celui des services spécifiques apportées aux usagers.
- > Dans certains cas, les difficultés tournent autour du promoteur spécialisé qui souhaite assurer aussi bien la fonction de syndic et de gestionnaire de l'ensemble, que la fourniture des prestations particulières. Les législations sociales et fiscales doivent être prises en considération.
- > On peut donc plus facilement admettre une modification se traduisant par la suppression des interventions directes du syndicat des copropriétaires par la concession des services particuliers à une entreprise spécialisée.
- > Plus généralement, les groupes importants apparus dans le secteur de la gestion immobilière ne cachent pas leur intention de proposer, outre les services de gestion syndicale à proprement parler, la fourniture de prestations d'un autre type (animation, garderie d'enfants, entretien intérieur des parties privatives, etc.), important ainsi en France des pratiques courantes aux États Unis.



854

*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)

GARDIENNAGE

MAJORITÉ NÉCESSAIRE

UNANIMITÉ

**Décision**

CA PARIS 23 B

16/11/1988

Parties

SDC 16 RUE PICCINI / MARAIS ET FURNO

Publication

ADM NOV 89

LOY COP JANV 89

qu'un tel service collectif étant ... juste titre considéré comme con- tribuant au standing de l'immeuble, ne peut être supprimé sans qu'il soit porté atteinte ... la destination de l'immeuble ; que pour ces motifs, l'exigence de l'unanimité est requise .

Commentaire

L'art L 31 ne vise que les modalités d'exploitation du service de gardiennage



1092

*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE SOLUTIONS DE REMPLACEMENT
ART 26 ÉQUIVALENCE DES PRESTATIONS (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 24/06/1988

Parties SDC 7 RUE FONTAINE / LIEB
Publication ADM NOV 88 SOMM
D 88 IR 230 LOY COP AOUT 88

Cette décision est considérée comme une décision d'espèce, tenant aux -circonstances particulières de l'espèce : un service de remplacement avait donné satisfaction préalablement pendant un certain temps, en ap -portant des prestations identiques.

Commentaire



1093

*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
POSSIBILITÉ PRÉVUE DANS LE RÈGLEMENT
DÉCISION A LA MAJORITÉ DES 3/4 SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 04/12/1968

Parties BRIOUX ET LEGRAND / VERON

Publication GP 69 1 308

La Cour constate que la Cour d'Appel a constaté souverainement que la loge figurait au rang des lots affectés de tantièmes et que la suppression du gardiennage était prévue dans le règlement. L'Assemblée a donc pu valablement décider ... la majorité des 3/4 la mise en conformité du règlement et la suppression de la loge.

Commentaire



1094

*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision

TGI NICE

16/04/1985

Parties ESNAULT / STE LES LOGIS DE L'ESTORIL

Publication GP 85 2 SOMM 235

Commentaire

Solution incontestable. La suppression du gardiennage constitue une modification des modalités de jouissance et du standing de l'immeuble.



1095

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ (OUI)



Décision

TGI PARIS 8

23/06/1982

Parties LE POSTOLEC /

Publication Inédit

Commentaire



SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE



Décision TGI NICE 12/06/1986

Parties /
Publication IRC 88 196

Commentaire



1986

*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 2 26/10/1989

Parties SDC 9 RUE DELAMBRE / DJIAN
Publication AJPI 90 92 GP 05/04/91 NOTE MORAND

Compte tenu du standing modeste de l'immeuble et de la suppression défait du gardiennage depuis 1986 le tribunal relève une situation de déshérence du service de conciergerie depuis plusieurs années et le recours ... un digicode et en déduit que cette suppression ne saurait en l'espèce avoir une influence sur les modalités de jouissance.

Commentaire

Cette décision, marquée au coin du bon sens, n'en est pas moins contraire aux dispositions du statut. On s'interrogera par ailleurs sur la notion de déshérence du service de conciergerie !



3663

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	08/11/1991
antérieure	TGI PARIS 8	28/11/1989

Parties	SDC 32 AV RENE COTY / GROSDOIGT
Publication	D 91 IR 287

Commentaire



4060

**

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
IMMEUBLE MODESTE * ÉCONOMIES BUDGÉTAIRES



Décision	CA VERSAILLES 1 1	25/05/1992
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	23/11/1990

Parties	SDC 82 RUE DU CHATEAU / CHEVAL
Publication	ADM NOV 92

Commentaire

En matière de copropriété, la relativité dans le temps du cadre juridique fait peu à peu son apparition. Tel immeuble autrefois pourvu normalement d'une concierge n'en a plus besoin de nos jours, du moins certains le croient-ils.



4255

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 16/10/1992
antérieure TGI PARIS 8 1 05/04/1991

Parties SDC 10 RUE DE LA NEVA / DUPUY

Publication D 93 IR 29 LOY COP DEC 92
ADM MARS 93 60

Commentaire

On prendra connaissance de la motivation pertinente de l'arrêt qui re-jette la possibilité de substituer au gardiennage l'utilisation de services extérieurs, compte tenu du standing de l'immeuble, et retient que le service de gardiennage participe, en la cause, aux modalités de jouissance des lots.



4576
**

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision

CA PARIS 23

12/02/1993

Parties

SDC 30 RUE DE CHAMBERY / LANCE

Publication

LOY COP MAI 93

Commentaire



4911
**

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE SOLUTIONS DE REMPLACEMENT
ART 26 ÉQUIVALENCE DES PRESTATIONS (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	11/03/1993
antérieure	TGI NANTERRE	11/10/1991

Parties	SCS 81 RUE MEDERIC / GIRAUD	
Publication		ADM 93 56

La Cour se réfère ... un milieu d'habitat collectif urbain d'un niveausociologique courant

Commentaire



5326

**

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE * SOLUTIONS DE REMPLACEMENT
UNANIMITÉ * ÉQUIVALENCE DES PRESTATIONS (NON)



Décision

antérieure

CASS CIV 3

28/06/1995

CA PARIS

12/02/1993

Parties

SDC 30 RUE DE CHAMBERY / LANCE

Publication

BULL CNAB IDF OCT 95

LOY COP OCT 95

RL 95 518 SOMM

Commentaire



SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE



Décision CA PARIS 23 A 06/05/1998

Parties SDC 108 RUE CAULAINCOURT / SAINT IRIAN
Publication Loy cop novembre 1998

Commentaire



1091

*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
UNANIMITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	04/06/1982
postérieure	CASS CIV 3	25/01/1984
Parties	SDC 22 RUE OCTAVE FEUILLET / SAGNARD	
Publication	DS 82 IR 440 NOTE GIVERDON	

Selon M. Giverdon (note au RDI), cet arrêt est d'autant plus important que dans l'immeuble concerné il existait deux locaux de gardiennage. La Cour estime que la décision prise impliquait une limitation aux droits de jouissance du demandeur.

Commentaire



3696

*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE (LICENCIEMENT ÉCONOMIQUE)
APPLICATION ART 321-3 C. TRAV (ANCIEN)
SYNDICAT ASSIMILE A UNE ENTREPRISE (NON)



Décision	CASS SOC	10/10/1990
antérieure	CA ANGERS	22/09/1987

Parties	SDC RESIDENCE MIRABEAU / MECHIN
Publication	ADM AOÛT 91 79 NOTE GELINET

Commentaire



4039
*

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE (LICENCIEMENT ÉCONOMIQUE)
SUPPRESSION DU POSTE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 21

25/05/1992

Parties

CT BOULLAND / FERREIRA

Publication

LOY COP NOV 92

Commentaire



4986
aaa

SOCIAL

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE (LICENCIEMENT ÉCONOMIQUE)
DÉCISION D'ASSEMBLÉE EXCIPANT DE FAUTES DE SERVICE
LICENCIEMENT ÉCONOMIQUE (NON)



Décision CA PARIS 18 04/05/1993

Parties SDC 27 RUE LECLUSE / MATOS FALETA
Publication ADM MARS 94 NOTE GELINET (*)

que le PV de l'assemblée du 30/05/90 mentionne : l'assemblée constate une fois de plus que peu de progrès sont réalisés dans les domaines de la propreté et de la fréquentation de l'immeuble. A l'unanimité l'assemblée décide la suppression du poste de concierge de l'immeuble entraînant le licenciement de M. de Matos

Commentaire

La Cour en déduit fort justement qu'il n'existe aucun motif économique et qu'en réalité il s'agit d'un licenciement pour faute dont les modalités n'ont pas été respectées. L'indemnité de rupture abusive est fixée à 40.000 francs.



3633

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE (LICENCIEMENT)
SUPPRESSION DE POSTE POUR RÉDUCTION DES CHARGES
CAUSE RÉELLE ET SÉRIEUSE (OUI)



Décision CA PARIS 18 11/04/1991

Parties SDC 29 BD SUCHET / JORGE

Publication LOY COP JUIN 91

Commentaire



3676

SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
GARDIENNAGE * VENTE EN COPROPRIÉTÉ D'UN IMMEUBLE
TRANSFERT AU SYNDICAT DU CONTRAT DE TRAVAIL
APPLICATION DE L'ART L 122-12 C. TRAV (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 20/09/1991

Parties SDC 4 RUE DES DEUX AVENUES / STE DE ST PRAY
Publication LOY COP DEC 91

Commentaire



SERVICE COMMUN (SUPPRESSION)
PRODUCTION D'EAU CHAUDE



Décision	CA PARIS 1 (Aud sol.)	16/06/1999	Sur renvoi
antérieure	CASS CIV	25/03/1998	

Parties	SDC 143 bis AVENUE J B CLEMENT / ROUX
Publication	Loy cop décembre 1999 303

Commentaire



SERVITUDE

350



Décision

CASS CIV 3

06/02/1973

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



1426

SERVITUDE



Décision TGI SAINT BRIEUC 21/12/1976

postérieure CA RENNES 13/12/1978

Parties AYMERIAL / CADET

Publication Inédit

Commentaire



SERVITUDE

1427



Décision	CA RENNES	13/12/1978
antérieure	TGI SAINT BRIEUC	21/12/1976
postérieure	CASS CIV 3	02/12/1980
Parties	AYMERIAL / CADET	
Publication	JCP N 81 II 226 NOTE STEMMER	

Commentaire



SERVITUDE

1428



Décision	CA LIMOGES	31/03/1982
antérieure	CASS CIV 3 (RENOI)	02/12/1980
postérieure	CASS CIV 3	10/01/1984
Parties	AYMERIAL / CADET	
Publication	JCP N 84 II 238 NOTE STEMMER	

Commentaire



2989

SERVITUDE



Décision

CA PARIS 23 A

25/02/1986

Parties MALLEGOL / QUESNE

Publication D 86 IR 272

Commentaire



SERVITUDE

2994



Décision

CA PARIS 23 B

23/05/1986

Parties /

Publication D 86 IR 286

Commentaire



SERVITUDE

3747



Décision

CA ROUEN

12/03/1968

Parties

/

Publication

RTDC 68 742 NOTE BREDIN

Commentaire



SERVITUDE

3748



Décision

CA PARIS 8 B

10/07/1987

Parties STE TERANOVE IMMOBILIER / BELLOT

Publication CITE IRC 91 227

Commentaire



3749

SERVITUDE



Décision

CA PARIS 8

25/01/1978

Parties DEGURET / HADDA

Publication CITE IRC 91 227 INEDIT

Commentaire



SERVITUDE

3751



Décision

CA PARIS 23 A

01/10/1985

Parties

SCPI 172 RUE DE GRENELLE / CHARDON

Publication

RTDC 86 156 NOTE GIVERDON

RDI 1986 100

Commentaire

> Sur les relations entre servitude et copropriété, on peut se reporter à la chronologie publiée dans RTDC 1985 749.



SERVITUDE

3753



Décision

CASS CIV 3

03/11/1971

Parties

/

Publication

AJPI 72 536 NOTE CABANAC

Commentaire



3754

SERVITUDE



Décision

CASS CIV 3

10/06/1980

Parties

/

Publication

GP 80 2 SOMM 506

D 81 IR 395 NOTE GIVERDON

Commentaire



SERVITUDE

3755



Décision

CASS CIV 3

22/06/1976

Parties /

Publication D 76 IR 265

Commentaire



3849

SERVITUDE



Décision

CASS CIV 3

18/01/1989

Parties

/

Publication

REV HUISS 90 513

Commentaire



SERVITUDE

4550
**



Décision

CASS CIV 3

02/03/1991

Parties /

Publication

JCP 91 IV 170

ADM JANV 92

REP DEFR 91 739

Commentaire



2888

*

SERVITUDE
CLAUSE DE DESTINATION DU LOT (RC)
QUALIFICATION DE SERVITUDE PERPÉTUELLE
IMPROPRIÉTÉ DE TERME



Décision	CA PARIS 23 B	15/06/1990
postérieure	CASS CIV 3	09/06/1993
Parties	SDC 7 RUE ALBERT SAMAIN / STE TOURNIER	
Publication	LOY COP OCT 90	

Le règlement précisait que la clause de destination du lot constituait une servitude perpétuelle ".La Cour juge qu'il s'agit d'une impropriété de terme et requalifie.

Commentaire

Occasion intéressante de revenir sur le caractère réel ou personnel de l'obligation née du règlement de copropriété. L'arrêt est dans la lignée de l'interprétation classique et de la conception du législateur. La réalité sociologique nous paraît différente. La rédaction du règlement de copropriété invite à une recherche dans ce domaine.



3591

SERVITUDE
CLAUSE DE NON CONCURRENCE
ASSIMILATION A UNE SERVITUDE (NON)



Décision CA PARIS 1 B 07/07/1989

Parties GOUSSARD / SERVET
Publication D 89 IR 238 RDI 89 497

Commentaire



444

SERVITUDE
CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE
MAJORITÉ ART 26 NÉCESSAIRE



Décision TGI MARSEILLE 23/09/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1671

SERVITUDE
CONSTITUTION DE SERVITUDE PAR LE SYNDICAT
ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision	CA PARIS	07/11/1977
antérieure	TGI PARIS	21/04/1977

Parties	SDC 189 AV DU MAINE / SCI VILLA COEUR DE VEY
Publication	AJPI 78 814

Commentaire



4903
aaa

SERVITUDE
EXTENSION D'UNE SERVITUDE ACTIVE
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26 b MODIFICATION DU RÈGLEMENT



Décision	CA PARIS 23 B	05/03/1993
antérieure	TGI PARIS 8 2	20/06/1991

Parties	G.I.P.C ES QUALITES / MAYEUX	
Publication		ADM DEC 93 53

Commentaire



2523

*

SERVITUDE
PASSAGE CHARRETIER
SERVITUDE DE PASSAGE A PERPÉTUITÉ (RC)
SOL COMMUN SERVITUDE (NON) PARTIE COMMUNE (OUI)



Décision TGI PARIS 02/06/1973

Parties SDC 117 RUE D'ALESIA / SCI PARIS ALESIA
Publication ADM MARS 75 GP 74 2 803 NOTE MORAND

Il s'agissait de travaux dans un passage charretier établi sous le bâtiment rue, établi en syndicat secondaire, mais desservant aussi le bâtiment du fond. Le règlement fait état d'une servitude de passage, terme qualifié d'impropre par le tribunal, le sol étant commun.

Commentaire



4788

**

SERVITUDE
RENONCIATION A PRESCRIPTION D'UNE SERVITUDE
SYNDICAT FONDS DOMINANT
SYNDIC POUVOIR DE RENONCER (NON)



Décision	CASS CIV 3	10/02/1993
antérieure	CA PARIS	18/10/1990

Parties	SDC 26 RUE WASHINGTON / DELATTRE
Publication	RDI 93 267

Commentaire



4665
**

SERVITUDE
SERVITUDE DE CHAUFFAGE ENTRE DEUX IMMEUBLES (!)
NOTION DE SERVITUDE INAPPLICABLE
DROIT POUR LE FONDS DIT SERVANT DE DISSOCIER



Décision	CA VERSAILLES 1 1	26/09/1991
antérieure	TGI VERSAILLES 3 1	07/03/1989

Parties	SDC 5 RUE ST JOSEPH / SCP 5 BIS RUE ST JOSEPH
Publication	ADM MARS 92 54

Commentaire

La chaufferie d'un immeuble desservait aussi un immeuble voisin, cas relativement fréquent. C'est une insuffisance d'organisation initiale qui est à l'origine de cette difficulté.



642

SERVITUDE
SERVITUDE DE PASSAGE
FERMETURE PAR CLEF OU CODE CLAVIER
COMPATIBILITÉ AVEC LA SERVITUDE



Décision	CASS CIV 3	09/07/1984
antérieure	CA PARIS	14/01/1983

Parties	SDC 21 RUE WASHINGTON / SCI WASHINGTON ANTOINE D'URSEL
Publication	ADM DEC 84

Commentaire



966

*

SERVITUDE
SERVITUDE DE PASSAGE
CONSTRUCTION SUR TERRAIN INSUFFISAMMENT DESSERVI
RECHERCHE DE L'UTILISATION NORMALE DU FONDS



Décision	CASS CIV 3	29/04/1981
antérieure	CA PARIS	06/07/1979

Parties	SDC 21 RUE BREZIN / SCI VILLA COEUR DE VEY
Publication	RL 82 312

Le constructeur a vocation ... obtenir la création d'une servitude de passage pour la desserte de l'immeuble ... construire. Sa connaissance antérieure de la difficulté de desserte ne peut être prise en compte.

Commentaire



1598

SERVITUDE
SERVITUDE DE PASSAGE



Décision	CA PARIS	26/06/1972
postérieure	CASS CIV 3	11/12/1973
Parties	SDC RUE ERNEST CRESSON / COURTY	
Publication	Inédit	

Commentaire



3478

SERVITUDE
SERVITUDE DE PASSAGE
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision CASS CIV 3 27/03/1991
antérieure CA BASTIA 09/11/1989

Parties MAZZEI / BAGGIONI
Publication RDI 91 374
LOY COP JUIN 91

Commentaire

L'application du statut national aux anciennes copropriétés corses pose des problèmes. On peut douter, une fois de plus, de l'opportunité d'une application impérative de certaines dispositions à des copropriétés anciennes. S'agissait-il vraiment de privilèges féodaux ? On notera en tout cas que la Cour Suprême confirme nettement sa position.



1693

*

SERVITUDE
SERVITUDE DE PASSAGE SUR TERRAIN SYNDICAL
CONVENTION OPPOSABLE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
OPPOSABILITÉ A TOUS (INDIVISIBILITÉ DE SERVITUDE)



Décision	CASS CIV 3	22/02/1989
antérieure	CA AIX	18/11/1986

Parties	SDC RESIDENCE STE ANNE / GISSLER
Publication	IRC NOV 89 362 NOTE P.C

que tous les actes de vente posterieurs au 08/05/62 conclus entre la Sté S. et les copropriétaires actuels, actes régulièrement publiés; mentionnaient la convention intervenue,d'ou il résulte que la servitude de passage,en raison de son indivisibilité,est opposable ... l'en semble des copropriétaires,la Cour d'appel a,[...],legalement justifié ..

Commentaire

Il avait été convenu entre la Sté S. et M. Gissler, propriétaires de fonds contigus : la possibilité pour la Sté S. de construire des garages contre le mur mitoyen,pour M. G.. la concession d'un droit de passage. La Sté S. a ensuite construit un immeuble en copropriété,sans faire figurer la servitude,non publiée,dans le Règlement de Copropriété.



2637
**

SERVITUDE
SERVITUDE DE PASSAGE SUR TERRAIN SYNDICAL
CRÉATION * ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision	TGI PARIS 8	21/04/1977
postérieure	CA PARIS 1	07/11/1977
Parties	SDC 189 AV DU MAINE / SCI VILLA COEUR DE VEY	
Publication	AJPI 78 814 SOMM	RL 79 107

Il s'agissait de créer une servitude de passage de véhicules pour l'accès ... un immeuble voisin ... construire.

Commentaire



2638

**

SERVITUDE
SERVITUDE DE PASSAGE SUR TERRAIN SYNDICAL
CRÉATION * ATTEINTE A LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision	CA PARIS	07/11/1977
antérieure	TGI PARIS 8	21/04/1977

Parties	SDC 189 AV DU MAINE / SCI VILLA COEUR DE VEY	
Publication	AJPI 78 814 NOTE BOUYEURE (*)	RL 79 107

que cette grave atteinte ... la destination originelle de l'immeuble et ... ses caractéristiques propres, contractuellement fixées par le règlement de copropriété ne peut être autorisée par un vote, même ... majorité renforcée mais par un vote unanime des copropriétaires puisqu'en l'espèce il s'agit de décider une véritable aliénation définitive de parties communes

Commentaire

Le promoteur de la construction voisine s'était rendu acquéreur du lot commercial au travers duquel le passage aurait été réalisé. La Cour retient à juste titre le caractère anormal de l'opération et la gêne qui aurait résulté pour les autres copropriétaires de cette constitution de servitude.



SERVITUDE
SERVITUDE DE VUE
IMPOSSIBILITÉ DANS UN ENSEMBLE EN COPROPRIÉTÉ



Décision CA LIMOGES 31/03/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



348

*

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT
NÉCESSITÉ DE PROPRIÉTÉS PRIVATIVES DIFFÉRENTES



Décision	CASS CIV 3	02/12/1980	
antérieure	CA RENNES	13/12/1978	
postérieure	CASS CIV 3	31/03/1982	
Parties	AYMERIAL / CADET		
Publication	Inédit		ADM AVRIL 81 Note Guillot
	JCP 81 N II 266 Note Stemmer		RDI 81 247 Note Giverdon

Commentaire

M. Viatte conteste l'impossibilité absolue de servitudes en matière de copropriété et fait remarquer que les cloisons sont réputées mitoyennes. En l'espèce il s'agissait de lots terrains nus, pour lesquels il estime que des servitudes, notamment de passage, pourraient être créées.



709

*

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT
NÉCESSITÉ DE PROPRIÉTÉS PRIVATIVES DIFFÉRENTES



Décision CASS CIV 3 10/01/1984
antérieure CA LIMOGES 31/03/1982

Parties AYMERIAL / CADET

Publication ADM MAI 84 NOTE FRANCK (*)

D 85 335 NOTE AUBERT (*)

qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait d'autre part que, selon le règlement de copropriété et les actes d'acquisitions, les copropriétaires avaient seulement la jouissance exclusive de leur lot dont la propriété demeurait commune entre tous, la Cour d'appel a violé .

Commentaire



3298

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 04/12/1990
antérieure TGI CRETEIL 5 25/10/1989

Parties TRAN / ROSSET

Publication ADM MARS 91 65

Commentaire

Le rejet traditionnel de la notion de servitude en matière de copropriété est lié à l'unicité du terrain. Il en va différemment dans un ensemble immobilier. L'inexistence des servitudes entre lots est caractéristique des particularités du droit de copropriété.



3667

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision	CA PARIS 23 A	07/11/1990
antérieure	TGI PARIS	23/03/1988
postérieure	CASS CIV 3	30/06/1992
Parties	SDC 144 BD ST GERMAIN / MAROUF	
Publication	D 91 SOMM 311	

Commentaire



3668
aaa

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision	CASS CIV 3	06/03/1991	Cassation
antérieure	CA PARIS 8 B	10/07/1987	
postérieure	CA VERSAILLES	07/10/1992	
Parties	STE TERANOVE IMMOBILIER / BELLOT		
Publication	D 91 355 Note Souleau (*)	IRC 91 226 Note Capoulade	
	RDI 91 247 Note Capoulade & Giverdon	D 92 SOMM 131 Note Giverdon	

qu'en statuant ainsi alors que l'action possessoire ne peut être exercée entre propriétaires de lots dépendant d'un immeuble en copropriété et qu'il existe une incompatibilité entre la division d'un immeuble en copropriété et la création au profit de la partie privative d'un lot, d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot...

Commentaire



3756

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision CA PARIS 23 B 05/07/1991

Parties SDC 50 RUE DUTOT / DEBOES
Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



4150
aaaa

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



L'existence d'une servitude est incompatible avec le statut de la copropriété car elle exige un fonds dominant et un fonds servant appartenant à des propriétaires différents

Décision CASS CIV 3 30/06/1992
antérieure CA PARIS 23 07/11/1990

Parties SDC 144 BD ST GERMAIN / CASENAVE
Publication AJPI 93 432 NOTE RITSCHY (*) LOY COP OCT 92
D 93 SOMM 39 NOTE (*) RDI 92 534 (*)

qu'une servitude n'existe que si le fonds servant et le fonds dominant constituent des propriétés indépendantes appartenant à des propriétaires différents, et que tel n'est pas le cas d'un immeuble en copropriété.

Commentaire

C'est, semble-t-il, l'indépendance des propriétés qui est incompatible avec le statut de la copropriété. Argument en faveur de la conception unitaire ? Quoiqu'il en soit, deux lots privatifs sont totalement indépendants. Quid si la servitude figure au règlement de copropriété ? et si elle est constituée par acte authentique ?



4566

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision CA VERSAILLES CH REU 07/10/1992
antérieure CASS CIV 3 (RENOI) 06/03/1991

Parties STE TERANOVE IMMOBILIER / BELLOT

Publication ADM JUIN 93 SOMM 46

Commentaire



5154
**

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT
NÉCESSITÉ DE PROPRIÉTÉS PRIVATIVES DIFFÉRENTES



Décision CASS CIV 3 29/06/1994

Parties MOURET / PEZEL

Publication RL 94 493 SOMM

Commentaire

5373
*****SERVITUDE**
SERVITUDE ENTRE LOTS
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT**Décision** CASS CIV 3 22/03/1995
antérieure CA PARIS 12/03/1993Parties SCI MARHELYOL / DUMAINE
Publication AJPI 95 692 NOTE GUITARD RL 95 559

attendu que la division d'un immeuble en lots de copropriété et l'existence au profit de la partie privative d'un lot d'une servitude sur la partie privative d'un autre lot étant incompatibles, la Cour d'appel n'était pas tenue de répondre à des conclusions inopérantes dès lors que le droit prétendu ne pouvait être que personnel

Commentaire

Il s'agissait d'une véritable emprise sur un lot pour l'installation d'un monte charge et la notion même de servitude était contestable, en un tel cas.



6042
aaa

SERVITUDE
SERVITUDE ENTRE LOTS
SERVITUDE DE PASSAGE POSSIBILITÉ (OUI)



Le régime de copropriété n'interdit pas l'existence d'une servitude de passage entre les parties privatives de lots contiguës

Décision	CASS CIV 3	21/03/2001	Cassation
antérieure	CA AIX	26/05/1998	

Parties GIL / DUTTO

Publication

Ne tire pas les conséquences légales de ses propres constatations et viole l'article 637 du Code civil et l'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 la cour d'appel qui rejette l'action du propriétaire d'un lot d'un fonds placé sous le régime de la copropriété contre le propriétaire d'un lot contigu, en dénégation de la "servitude de passage" revendiquée par ce dernier, sur le premier lot pour la desserte du second, tout en relevant que les copropriétaires n'avaient qu'un droit de jouissance exclusive sur le sol de leur lot dont la propriété demeurait commune entre tous.

Commentaire



1014

*

SERVITUDE
SERVITUDE SUR PARTIE COMMUNE AU PROFIT D'UN LOT
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision CASS CIV 3 11/01/1989
antérieure CA PARIS 23 B 14/01/1987

Parties GODARD / STE L'ARC EN CIEL D'ORIENT
Publication LOY COP MARS 89
IRC 89 165 GP 89 1 PAN 56

Il y a incompatibilité entre le statut de la copropriété et la création de servitudes aussi bien légales que conventionnelles sur des parties communes au profit d'un lot privatif.

Commentaire



2077

SERVITUDE
SERVITUDE SUR PARTIE COMMUNE AU PROFIT D'UN LOT
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT
NÉCESSITÉ DE FONDS DISTINCTS



Décision CASS CIV 3 08/11/1989
antérieure CA PARIS 2 A 27/10/1987

Parties SDC 22 RUE OBERKAMPF / BAILLE
Publication LOY COP JANV 90 RL 1990 181

qu'en statuant ainsi alors qu'une servitude, qui suppose l'existence de deux fonds distincts ne peut être créée sur une partie commune au profit d'un lot privatif, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

Solution constante et,semble-t-il non controversée. Elle est importante pour la définition même du droit individuel de copropriété,incontestablement réduit à la jouissance,- cessible,du lot privatif et des parties communes ou équipement,s et services communs.



3750

**

SERVITUDE
SERVITUDE SUR PARTIE COMMUNE AU PROFIT D'UN LOT
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision CA PARIS 2 A 25/04/1979
antérieure TGI PARIS 8 03/01/1978

Parties SDC 163 RUE PELLEPORT / STADLER
Publication RTDC 79 814 D 80 IR 234 NOTE GIVERDON
RDI 79 444 NOTE BERGEL

Commentaire

Lorsqu'une telle servitude existait avant la mise en copropriété, il y a lieu de veiller à en tenir compte dans le règlement de copropriété à établir, par une clause particulière.



5655

SERVITUDE
SERVITUDE SUR PARTIE COMMUNE AU PROFIT D'UN LOT
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT
EXTINCTION PAR NON USAGE (NON) SIMPLE TOLÉRANCE RÉVOCABLE



Décision CASS CIV 3 09/12/1998 Rejet

Parties SDC 11 RUE D'ARTOIS / DESESSARD

Publication RDI 1999 142 Note Capoulade

Commentaire



5656

SERVITUDE

SERVITUDE SUR PARTIE COMMUNE AU PROFIT D'UN LOT (NON)

TOLÉRANCE RÉVOCABLE ÉDIFICATION D'UN W-C SUR COUR COMMUNE

RÉVOCATION ABUS DE DROIT (NON)



Décision

CASS CIV 3

09/12/1998

Rejet

Parties

SDC 11 RUE D'ARTOIS / DESESSARD

Publication

RDI 1999 142 Note Capoulade

Commentaire



3669

SERVITUDE
SERVITUDES RELATIVES AUX PLANTATIONS (ART 671/672)
INCOMPATIBILITÉ AVEC LE STATUT



Décision CA PARIS 23 B 22/02/1991
antérieure TGI BOBIGNY 27/02/1990

Parties SDC 10 RUE D'ESTIENNE D'ORVES / BOKOBZA
Publication RDI 91 373
D 92 SOMM 131 NOTE GIVERDON D 91 SOMM 311 NOTE ROBERT

Commentaire

Les parties privatives ne constituent pas des héritages ou propriétés voisines. Leurs rapports respectifs sont déterminés par le statut et le règlement de copropriété, à l'exclusion des textes habituels relatif au voisinage. En serait-il de même des inconvénients normaux ou anormaux du voisinage ?



4311

SERVITUDE DE COUR COMMUNE
CRÉATION JUDICIAIRE TERRAIN GREVÉ EN COPROPRIÉTÉ
PRÉJUDICES INDIVIDUELS (NON)
PRÉJUDICE AFFECTANT LA SEULE PROPRIÉTÉ INDIVISE



Décision CASS CIV 3 20/01/1993
antérieure CA PARIS 7 B 01/12/1989

Parties SDC 9 RUE DU RHIN / O.P.A.C

Publication IRC 93 80 NOTE CAPOULADE (*) LOY COP AVRIL 93 NOTE VIGNERON

Qu'en statuant ainsi alors que l'indemnité due pour la seule création de la servitude de cour commune ne doit tenir compte que de l'atteinte au droit réel de propriété qui en résulte, la Cour d'Appel a violé le texte susvisé (Art L 451-1 Code Urbanisme).

Commentaire

La servitude de cour commune affecte la réduction du droit à construire à l'exclusion d'autres troubles (vue, ensoleillement, etc...). S'agissant d'une copropriété, le préjudice est collectif aux copropriétaires. Pourtant l'art R 451-4 du C. U vise expressément la possibilité de préjudices individuels particuliers.

5610
aaa**SERVITUDE DE COUR COMMUNE**
SERVITUDE ANTÉRIEURE A LA MISE EN COPROPRIÉTÉ
CONTRADICTION AVEC LES CLAUSES DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
SERVITUDE D'INTÉRÊT COLLECTIF SANS FONDS DOMINANT

Décision	CASS CIV 3	01/12/1999	Confirmation
antérieure	CA PARIS 23	25/11/1997	

Parties	Sté SAMAS / MOREAU COHEN
Publication	LOY COP FEV 2000 56

[La société Hollier Larousse a acheté en 1905 un terrain Bd Raspail à Paris. Elle a signé, avec ses deux voisins et la Ville de Paris, en vue de la construction d'immeubles, un traité prévoyant l'obligation pour les trois propriétaires de ménager entre eux, et à maintenir à perpétuité dans ces immeubles, des cours et de courettes, en continuité, d'une certaine superficie, libres de toutes constructions. La Sté Hollier Larousse est devenue Larousse Immobilier. Son immeuble a été placé sous le régime de la copropriété et Mme Moreau Cohen a acheté l'un des appartements. Elle a constaté que les cours de l'immeuble avaient été bâties et constituées en lots privatifs appartenant à la Sté Larousse. Elle a assigné la Sté Larousse Immobilier et la Sté Larousse, cette dernière en qualité de copropriétaire, pour obtenir la suppression des lots construits en infraction avec le traité de 1906, dont le règlement de copropriété n'avait pas fait état. Ce traité était une servitude de cour commune au sens moderne du terme. La Sté Samas vient aux droits de la Sté Larousse immobilier.].

Mais attendu qu'ayant constaté que la servitude de cour commune avait été créée pour satisfaire aux prescriptions des règlements, qu'elle ne profitait pas à un fonds dominant et qu'elle avait un caractère perpétuel, la Cour d'appel qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a retenu à bon droit, sans violer les dispositions relatives aux servitudes et au statut de la copropriété, qu'instituée dans l'intérêt de la collectivité, l'obligation de maintenir cours et courettes libres de toute construction s'analysait comme une charge gravant à perpétuité le fonds de l'immeuble du 114 Bd Raspail et s'imposait au syndicat des copropriétaires ; d'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Commentaire

L'arrêt présente le mérite de rappeler l'existence de situations juridiques anciennes affectant certains immeubles anciens, à Paris comme dans d'autres villes. On peut se demander comment une telle situation a pu échapper aux contrôles de la publicité foncière comme à ceux des services techniques municipaux, même si les constructions sur cours ont été réalisées en 1928. On ne peut qu'approuver l'analyse qui est faite de ce type de traité, quant à sa nature juridique, sa perpétuité, et son opposabilité erga omnes

La demande formulée par l'acquéreur d'un lot se prévalant de la gêne apportée par les constructions irrégulièrement réalisées en contravention avec le traité de 1906 présente un aspect inattendu de cette situation et de ses conséquences possibles. La mise en copropriété d'un immeuble n'entraîne pas la purge des vices antérieurs. Le litige aboutit à la destruction forcée des constructions irrégulières et à la nécessité de remettre en ordre le règlement de copropriété, conséquences assez importantes.



6007
aaa

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE
LIMITATION STATUTAIRE DES POUVOIRS DU GÉRANT
OPPOSABILITÉ AUX TIERS (NON)
CONNAISSANCE DE LA LIMITATION INOPERANTE ARTICLE 1849 C. CIV



Les limitations statutaires du gérant de société civile immobilière sont inopposables aux tiers, même s'il apparaît qu'ils en ont eu connaissance.

Décision	CASS CIV 3	24/01/2001	Cassation
antérieure	CA VERSAILLES	22/01/1999	

Parties SCI MALAMA GONESSE / VGC DISTRIBUTION

Publication

Vu l'article 1849 , alinéas 1 et 3 du Code civil;

Attendu que dans les rapports avec les tiers, le gérant engage la société par les actes entrant dans l'objet social; que les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers;

Attendu, selon l'arrêt attaqué que la SCI Malama Gonesse ayant donné à bail à la Société anonyme VGC des locaux à usage commercial qui ont été détruits par un incendie, M. Larry, gérant de la SCI a conclu un nouveau bail avec la société représentée par M. Kratz; que la SCI a assigné la société pour que soit constatée l'inexistence ou la nullité du bail;

Attendu que l'arrêt, qui constate l'inexistence du bail, retient que le gérant avait, en signant un bail comportant l'obligation d'exécuter les gros travaux au sens de l'article 16 des statuts, excédé ses pouvoirs puisqu'il ne pouvait pas décider seul de telles opérations, qu'une supposée croyance de la société dans l'étendu des pouvoirs du gérant de la SCI ne pouvait être tenue pour légitime et que la société ne pouvait donc être créditée de la bonne foi qui interdirait de lui opposer le dépassement des pouvoirs du gérant;

qu'en statuant ainsi, alors que les clauses statutaires limitant les pouvoirs des gérants sont inopposables aux tiers, sans qu'il importe qu'ils en aient eu connaissance ou non, la cour d'appel a violé les textes susvisés

Commentaire

> Les syndicats de copropriétaires comptent de nombreuses SCI parmi leurs membres, indépendamment de la société de construction. Il est opportun d'évoquer un arrêt de la Cour de Cassation rappelant le principe énoncé par l'article 1949 du Code civil aux termes duquel la limitation statutaire des pouvoirs du gérant de la SCI est inopposable aux tiers. Il ajoute que rien ne peut empêcher l'application de ce principe, serait-ce la connaissance par le partenaire de cette limitation. Finalement l'objet social, seul, est opposable aux tiers qui doivent en tenir compte et recueillir les informations appropriées à ce sujet.

> La comparaison avec les pouvoirs du syndic s'impose. Ils sont fixés par la loi et le règlement de copropriété mais, ponctuellement, ils peuvent dépendre d'une décision préalable de l'assemblée. La validité des clauses du règlement doit être appréciée avec circonspection. Le banquier qui accorde un prêt à un syndicat doit vérifier que le syndic a reçu pouvoir de le souscrire. Dans certains cas, le fournisseur doit être aussi prudent pour une commande importante. Un copropriétaire doit savoir que le syndic ne peut accorder une autorisation qui relève de la seule compétence de l'assemblée. Mais le plombier peut légitimement penser que le syndic a qualité pour lui demander de remédier sans délai à une fuite. Le syndic tient en effet de la loi le pouvoir, et l'obligation, d'intervenir en cas d'urgence, sans qu'une clause du règlement, ni même une décision de l'assemblée, puisse le condamner à l'inaction. On ne peut ici développer cette comparaison, mais la différence entre les statuts des deux mandataires sociaux que sont le gérant de SCI et le syndic est facilement perceptible.

> Il est alors bon de rappeler qu'un immeuble peut être divisé en jouissance et placé sous le régime des sociétés.



6343

SOCIETE D'ATTRIBUTION EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
RÉPARTITION CONFORME AUX STATUTS NECESSITE (OUI)
MULTIPR JUSTIFICATION DES DEPENSES NECESSITE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	29/05/2002	Rejet
antérieure	CA ORLEANS	29/06/2000	

Parties SCI CHAMROUSSE / JACQUES

Publication

Société d'attribution en jouissance à temps partagé. - Charges. - Catégories d'imputation. - Droit de contrôle des associés. - Documents justificatifs. - Nature.

2° SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Société d'attribution en jouissance à temps partagé. - Associés. - Retrait. - Possibilité (non).

1° Est légalement justifié, au regard de l'article 9 de la loi du 6 janvier 1986, l'arrêt qui, pour débouter une société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé de sa demande en paiement de charges, relève que si ni les statuts de cette société ni la loi du 6 janvier 1986 ne prévoient que les décomptes doivent être rédigés en faisant ressortir les différentes catégories de charges, cette société est tenue de produire les justificatifs des charges dont elle demande le paiement et d'en fournir aux associés un décompte leur permettant de vérifier que celles-ci ont bien été imputées selon les trois rubriques prévues aux statuts, en fonction de l'occupation effective par l'associé, et retient

souverainement que les pièces produites ne permettaient pas aux associés d'exercer un quelconque contrôle sur le bien fondé de la demande.

2° Il résulte des dispositions de l'article L. 212-9 du Code de la construction et de l'habitation, auquel ne déroge pas la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, que le retrait d'un associé d'une telle société, dans les conditions de l'article 1869 du Code civil, est impossible..

CIV.3. - 29 mai 2002. REJET

N° . - C.A. Orléans, 29 juin 2000. - Société civile Chamrousse c/ M. Jacques et a.

Commentaire



6345

MULTIPR

SOCIETE D'ATTRIBUTION EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE
CONTRIBUTION AUX CHARGES
PRESTATIONS DE SERVICES CONCEDEES A UN TIERS
COUT INDEPENDANT DE L'OCCUPATION CHARGE COMMUNE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	29/05/2002	Rejet
antérieure	CA BOURGES	03/10/2000	

Parties SCI RESIDENCE MULTIVACANCES AVORIAZ / MERLOT

Publication

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE

Société d'attribution en jouissance à temps partagé. - Charges. - Charges communes. - Prestations de services. - Coût indépendant de l'occupation des locaux. - Constatations suffisantes.

Ayant relevé que le "forfait-loisir", fruit d'une négociation de la société d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé avec des prestataires de service, était réglé en totalité par cette société, indépendamment de l'occupation réelle des locaux par chaque associé, une cour d'appel a pu retenir qu'en l'absence de dispositions légales ou réglementaires déterminant les charges communes et celles liées à l'occupation, le règlement intérieur de cette société avait légitimement inclus ce "forfait-loisir" dans les charges communes.

CIV.3. - 29 mai 2002. REJET

N° . - C.A. Bourges, 3 octobre 2000. - Epoux Merlot c/ société civile immobilière Résidence Multivacances Avoriaz

Commentaire



6344

SOCIETE D'ATTRIBUTION EN JOUISSANCE A TEMPS PARTAGE
RETRAIT D'UN ASSOCIE
POSSIBILITE (NON) ART 212-9 CCH

MULTIPR



Décision	CASS CIV 3	29/05/2002	Rejet
antérieure	CA ORLEANS	29/06/2000	

Parties SCI CHAMROUSSE / JACQUES

Publication

Il résulte des dispositions de l'article L. 212-9 du Code de la construction et de l'habitation, auquel ne déroge pas la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé, que le retrait d'un associé d'une telle société, dans les conditions de l'article 1869 du Code civil, est impossible..

Commentaire

Note Cour de Cassation sous Civ. 3, 29 mai 2002,

Par arrêt du 29 mai 2002, la troisième chambre civile a réaffirmé le principe énoncé dans sa décision du 22 mars 1995 (B. n° 86 p. 58 - D 1996 J 93) selon lequel le retrait d'un associé d'une société civile d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé est impossible.

Cet arrêt retient que si l'article 1869 du Code civil permet au juge d'autoriser le retrait d'un associé d'une société civile pour justes motifs sous la réserve instaurée par l'article 1845 d'une disposition légale particulière, il résulte de l'article L. 212-9, alinéa 9, du Code de la construction et de l'habitation auquel ne déroge pas la loi du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé qu'un tel retrait n'est pas possible.

Sans ignorer les inconvénients de cette impossibilité pour un associé souhaitant se retirer, il est apparu à la troisième chambre que l'objet de ces sociétés était incompatible avec le retrait d'un associé.

En effet, ce retrait correspondrait en réalité à une rétrocession du droit de jouissance à la société, avec annulation des parts et neutralisation de la période, ce qui constituerait la négation même de l'objet social, à moins qu'il ne s'agisse en réalité d'un rachat des parts par la société, rachat contraire au principe interdisant à une société civile de détenir ses propres parts.



SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION

4956
aaaa



Décision

CASS CIV (Ass Pl)

07/02/1986

Parties

/

Publication

D 86 293 NOTE BENABENT

JCP 86 II 20616 NOTE MALINVAUD

GP 86 2 544 NOTE BERLY

Commentaire



4784

**

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
DÉCISION D'ASSEMBLÉE DE LA SCI NON PUBLIÉE
INOPPOSABILITÉ AUX COPROPRIÉTAIRES APRÈS PARTAGE
RÉITÉRATION PAR L'ASSEMBLÉE DU SYNDICAT (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/02/1993

Parties SDC 24 RUE DES VALLEES / DE BREBISSON
Publication RDI 93 265

Commentaire

Il s'agissait d'un droit d'usage et d'habitation concédé aux ancienspropriétaires du terrain, victimes de la liquidation des biens du pro-moteur !



2658

*

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE JOUISSANCE (AG)
APPLICATION ART L 212-2 CCH CUMUL AVEC ART L 9
RESTRICTION AUX DROITS DES ASSOCIÉS INTERDITE



Décision CA VERSAILLES 1 1 21/12/1989

Parties SAIC RESIDENCE DU BEL EBAT / MARNET
Publication RDI 90 242 NOTE GIVERDON ADM FEV 91 NOTE GUILLOT

L'assemblée de la société avait interdit la transformation en locaux d'habitation de lots resserres .La Cour estime que la combinaison des textes susvisés interdit de valider une décision restrictive qui ne serait pas admise si le statut de la copropriété s'était appliqué.

Commentaire

M. Giverdon, favorable au dispositif, estime qu'une meilleure motivation aurait été tirée de l'existence de droits acquis au profit des intéressés. On constate ici encore les difficultés inutiles engendrées par l'existence de statuts différents pour des institutions fondamentalement identiques.



SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
PAIEMENT DES CHARGES
LIQUIDATION SURVIE



Décision	CASS CIV 3	24/05/1989
antérieure	CA NIMES	11/03/1986

Parties	SDC RESIDENCE EL DORADO / SCI EL DORADO
Publication	Inédit

Commentaire



349

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
RESPONSABILITÉ
ACTION SYNDICALE CONTRE LES ASSOCIÉS
NÉCESSITÉ D'UN TITRE CONTRE LA SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION



L'action contre les associés d'une société de construction implique l'obtention préalable d'un titre contre la société

Décision	CASS CIV 3	02/12/1980	Rejet
antérieure	CA AIX	07/11/1978	

Parties SDC RÉSIDENCE LES TROIS CARAVELLES / SCP BELVÉDÈRE SAINTE CROIX
Publication ADM

Mais attendu qu'après avoir rappelé les termes de l'article 2 de la loi du 18 juillet 1971, l'arrêt énonce à bon droit que ce texte implique qu'avant de poursuivre un associé le créancier doit posséder un titre à l'encontre de la société, que l'arrêt constate ensuite que tel n'est pas le cas puisque le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires ont été obligés de s'adresser à justice pour faire reconnaître leur droit à l'encontre de la SCP

Commentaire

> Il en s'agit pas ici d'une action en recouvrement de charges dues pour un lot non encore attribué en propriété. La société de construction est assigné en responsabilité et le syndicat comme des copropriétaires à titre individuel ont étendu leur action aux associés. On peut se demander s'il s'agit des associés d'origine ou si les porteurs de parts ayant vocation à l'attribution ont été également assignés, hypothèse déjà vue.

> Dans ce cas, il n'est pas douteux que les demandeurs doivent en premier lieu obtenir un titre exécutoire contre la société de construction.



1890
aaa

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
TRANSFERT DES DROITS ET ACTIONS AU SYNDICAT
ACTION EN RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE
TRANSFERT (NON)



En l'absence de lien contractuel avec les entrepreneurs constructeurs, le syndic ne peut mettre en cause leur responsabilité contractuelle.

Décision CASS CIV 3 31/05/1989
antérieure CA GRENOBLE 09/12/1987

Parties SDC RESIDENCE HORIZON 1800 / SCI HORIZON 1800
Publication BULL CIV III 121 67 JCP 1989 IV 283

Commentaire

> Si la garantie décennale se transmet avec l'immeuble garantie, l'absence de lien contractuel entre les syndicats et les entrepreneurs constructeurs s'oppose à ce que le syndic prétende mettre en cause leur responsabilité contractuelle.

> La Cour de Cassation a adopté une position contraire par un arrêt ultérieur du 26/05/1992



4464
aaa

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
TRANSFERT DES DROITS ET ACTIONS AU SYNDICAT
TRANSFERT AU SYNDICAT ET AUX ACQUÉREURS
RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DES CONSTRUCTEURS (OUI)



Le syndicat, au nom des copropriétaires, jouit des droits et action du maître de l'ouvrage relatifs à la responsabilité contractuelle des entrepreneurs constructeurs (désordres affectant les canalisations).

Décision	CASS CIV 3	26/05/1992	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	27/10/1989	

Parties	SDC RÉSIDENCE PARC DE TALMA / STE SCREG		
Publication	ADM 93 NOTE CAPOULADE	GP 93 I PAN 25	
	RDI 92 374	AJPI 93 584 NOTE KARILA	

le sous acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartiennent à son auteur et dispose contre les locataires d'ouvrage, d'une action contractuelle fondée sur un manquement à leurs obligations envers le maître de l'ouvrage

la collectivité des copropriétaires, constituée en un syndicat, ayant qualité pour agir en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que le bureau d'études avait commis des fautes de conception de de surveillance et l'entrepreneur des fautes d'exécution à l'origine des désordres affectant les canalisations extérieures et qu'ils avaient ainsi engagé leur responsabilité contractuelle de droit, comme envers le maître de l'ouvrage.

Commentaire

> Cet arrêt marque un important revirement de la position de la Cour de Cassation qui estimait jusqu'à présent qu'il n'existait aucun lien contractuel entre le syndicat des copropriétaires et les constructeurs, en ce qui concerne l'application des articles 1792 et 2270 du Code civil avant la modification résultant de la loi du 4 janvier 1978? Bien entendu, comme cela a été précisé par l'arrêt du 12/07/1991 (Assemblée plénière), le syndicat ne peut agir que dans la limite des droits du maître de l'ouvrage. Notamment il ne peut agir contre le sous traitant que sur le plan délictuel.

4955
aaa**SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION**
TRANSFERT DES DROITS ET ACTIONS AU SYNDICAT
ACTION EN RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE
TRANSFERT (OUI)

Le syndicat des copropriétaires, venant aux droits de la société de construction, peut exercer les droits de celle-ci à l'encontre des entrepreneurs ayant participé à la construction de l'immeuble

Décision CASS CIV 3 04/11/1993Parties SDC RÉSIDENCE PARC DE DIANE / STE BOUYGUES
Publication RDI 94 107

que le sous acquéreur jouit de tous les droits et actions attachés à la chose qui appartenait à son auteur et dispose contre les locataires d'ouvrages d'une action contractuelle fondée sur un manquement à leurs obligations envers le maître de l'ouvrage; que la collectivité des copropriétaires, constituée en syndicat, ayant qualité pour agir en justice, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble; l'arrêt fait, à bon droit, application des règles de la responsabilité contractuelle dans les rapports entre l'entrepreneur principal et le syndicat des copropriétaires.

Commentaire



82

*

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS AU SYNDICAT
TRANSFERT AU SYNDICAT ET AUX ACQUÉREURS
RESPONSABILITÉ DÉCENNALE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 23/10/1986

Parties SDC 27 RUE MIOLLIS / BERANGER ET AUTRES

Publication Inédit

que les demandeurs sont devenus propriétaires privés de leurs lots en leur qualité d'ayants cause de la SCI, promoteur qui avait lui même traité avec les constructeurs ; qu'ils bénéficient donc de la garantie decennale attachée ... l'ouvrage et sont donc recevables ... engager leur action....

Commentaire



2020

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS AU SYNDICAT
SYNDICAT TENU DES DETTES AUX ENTREPRISES (NON)
DETTES DES COPROPRIÉTAIRES ANCIENS ASSOCIÉS



Décision

TGI PARIS 6

16/02/1972

Parties SDC 70 AV HENRI BARBUSSE / SEPO

Publication RL 73 102 NOTE VIATTE

Commentaire



5506

SOCIÉTÉ DE CONSTRUCTION
TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS AU SYNDICAT
ABSENCE DE RÉCEPTION GARANTIE DÉCENNALE (NON)
RESPONSABILITÉ CONTRACTUELLE DUE AU SEUL CONSTRUCTEUR



Décision CASS CIV 3 14/01/1981

Parties SDC RESIDENCE DU CHATER / MARBRERIE GENERALE DU RHONE
Publication ANN LOY FEV 82 235 RL 81 295 SOMM

Commentaire



4614

STATUT
BÂTIMENT (NOTION DE)
PARCELLE NON CONSTRuite
BÂTIMENT (OUI) * RETRAIT DE LA COPROPRIÉTÉ (OUI)



Décision CA AIX 16/04/1992

Parties SDC RESIDENCE LA ROSERAIE BORELY / DEPAIX
Publication JCP N 93 130 NOTE STEMMER (*) RDI 92 545
LOY COP JUIL 93

que la notion de batiment dans le droit de la copropriété, existe avant toute construction par le seul fait de l'état descriptif de division et par le règlement de copropriété qui définissent la nature, la consistance et les millièmes de chaque bâtiment constituant ladite copropriété alors même que lesdits bâtiments ne sont pas encore réalisés ...

Commentaire

C'est la notion nouvelle de copropriété virtuelle qui élaborée par cette décision dont l'intérêt n'est pas nié, même si l'on peut en contester les conclusions.



2360

STATUT
CARACTÈRE IMPÉRATIF
RÉGLÉS DE TENUE DES ASSEMBLÉES
STIPULATIONS DU RÈGLEMENT DEVENUES INEFFICACES



Décision CA PARIS 23 B 12/10/1983

Parties /
Publication D 84 IR 379 NOTE CAPOULADE

Commentaire



3305
aaa

STATUT
LÉGALITÉ DE L'ART D. 63
CONTRADICTION AVEC ART L 20
LÉGALITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 14	02/05/1975	
postérieure	CASS CIV 3	27/10/1976	Cassation
Parties	SDC RESIDENCE CHEVREUSE / COLETTE		
Publication	Inédit		

Commentaire



1373

*

STATUT
LÉGALITÉ DE L'ART. D 63
ART L 20 (OPPOSITION EN CAS DE MUTATION)
CONTRÔLE RÉSERVÉ A LA JURIDICTION ADMINISTRATIVE



Décision	CASS CIV 3	27/10/1976
antérieure	CA PARIS 14	02/05/1975
postérieure	CA AMIENS CH REUN	06/02/1978
Parties	SDC RESIDENCE CHEVREUSE / COLETTE	
Publication	RL 77 109	GP 77 1 300

pour déclarer nulle l'opposition faite [...] au moyen d'une lettre recommandée la Cour d'Appel a écarté l'art D63 pour ne retenir que les seules dispositions de l'article. L 20 au motif que cette loi ne pouvait être modifiée par ce décret; que les juges du fond ont ainsi fait de la légalité du décret une appréciation qui n'appartenait qu'aux juridictions administratives .

Commentaire

Sur renvoi la CA Amiens a maintenu la solution validant l'opposition régularisée par LRAR en relevant l'absence de grief.



5375

STATUT
VUES ENTRE LOTS (RÉGIME DES)
APPLICATION ART 675 C. C (NON)
ABSENCE DE LIGNE DIVISOIRE ENTRE LOTS



Décision CASS CIV 3 19/07/1995
antérieure CA BORDEAUX 17/12/1992

Parties ARENZANA / DOUET
Publication ADM NOV 95 NOTE CAPOULADE LOY COP NOV 95
RDI 95 777

qu'en statuant ainsi, alors que, dans le régime de la copropriété des immeubles bâtis, les lots ne sont séparés par aucune ligne divisoire et que la totalité du sol est partie commune, sans relever si la vue directe s'exerçait sur un fonds distinct et indépendant, la Cour d'appel a violé ..

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)

1172



Décision

CASS CIV 3

01/02/1983

Parties /

Publication ADM NOV 83

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)

3965



Décision

CASS CIV 3

13/11/1975

Parties /

Publication IRC 76 45

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)

3968



Décision

CA PARIS 23

11/07/1988

Parties /

Publication JURISDATA 23510

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)

6144



Décision

CA AIX

14/04/1992

Parties ASL RESIDENCE L'ESPLANADE / CAMINADE

Publication LOY COP 1993 272 RDI 1993 115

Commentaire



3966

*

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE D'ORGANISATION SYNDICALE
APPLICATION DU STATUT (OUI)
NÉCESSITE DE DÉCISIONS D'ASSEMBLÉES



Décision	CASS CIV 3	13/04/1988
antérieure	CA PARIS 2	01/10/1986

Parties	MASUET XENA / SEUX	
Publication	RL 88 278 RDI 88 340	ADM FEV 89 SOMM

L'immeuble répondait aux critères d'application du statut. Le SCP n'a -vait jamais fonctionné. Les travaux affectant les parties communes n'a-vaient fait l'objet d'aucune décision d'assemblée. La Cour d'Appel a -vait admis l'accord tacite des copropriétaires. La Cour de Cassation retient qu'... défaut de décision d'assemblée il n'y pas d'autorisation.

Commentaire



883

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE
APPLICATION DU STATUT (OUI)



Décision	CASS CIV 3	11/03/1987
antérieure	CA BASTIA	07/02/1984

Parties	SANTINI / BASTIANI
Publication	RL 87 282

Commentaire



1891

*

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE
APPLICATION DU STATUT (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/11/1989
antérieure CA NIMES 1 03/03/1987

Parties VIGNE / BREYSSE

Publication LOY COP FEV 90

GP 19/10/90 SOMM NOTE SOULEAU

qu'en statuant ainsi,alors que le statut de la copropriété [...] s'applique de plein droit dès que sont reunies les seules conditions prévues par l'art L 1 al. 1,la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

L'existence d'un règlement de copropriété n'est pas une condition d'application du statut de la copropriété. Celui ci s'applique du seul fait de la répartition de la propriété de l'immeuble entre plusieurs personnes par lots comportant chacun une partie privative et une quote part des parties communes.



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE
APPLICATION DU STATUT (OUI)



Décision TGI NICE 20/03/1979

Parties SDC RESIDENCE ORIENT PALACE / HENNET
Publication RL 80 383 D 81 IR 210 NOTE GIVERDON
JCP 80 IV 397

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ



Décision CA PARIS 23 05/02/1980

Parties SDC RESIDENCE ATLAS / SCIC ILE DE FRANCE
Publication GP 80 2 635

Commentaire



4175

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE
APPLICATION DU STATUT (OUI)



Décision	CASS CIV 3	19/02/1992
antérieure	CA AIX 1	14/11/1989

Parties BIANCONI / GALETTI

Publication LOY COP MAI 92

Commentaire

Jurisprudence constante. Cela démontre que les obligations du copropriétaire ne trouvent pas forcément leur source dans une adhésion de nature conventionnelle à un règlement de copropriété.



4424

**

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE
APPLICATION DU STATUT (OUI)



Décision	CASS CIV 3	09/12/1992
antérieure	CA BASTIA	04/12/1989

Parties GRISONI / COLOMBANI

Publication RDI 93 119

Commentaire

L'application du statut se déduit de la disposition des lieux et de l'organisation de l'immeuble et demeure indépendante de l'existence ou non d'une réglementation conventionnelle.



6341
aa

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ABSENCE DE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

COPRO



Décision	CASS CIV 3	29/05/2002	Rejet
antérieure	CA COLMAR	02/03/2000	

Parties ARNAUD / WERLE

Publication

COPROPRIÉTÉ

Domaine d'application. - Immeuble dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Une cour d'appel a exactement retenu que, nonobstant l'absence d'établissement d'un règlement, le régime de la copropriété s'appliquait à un immeuble dont l'état de division établi entre ses deux propriétaires avait créé des parties privatives par étages et des parties communes dont certaines caractérisées par leur extériorité aux parties privatives avaient été énumérées à titre indicatif, leurs actes de vente respectifs ayant indiqué que la propriété du sol était indivise par moitié, que chaque propriétaire possédait un étage dont il avait la jouissance exclusive et s'engageait à contribuer pour moitié aux frais d'entretien et de réparation du bâtiment pouvant avoir un caractère commun.

CIV.3. - 29 mai 2002. REJET

N° . - C.A. Colmar, 2 mars 2000. - Epoux Arnaud c/ consorts Werlé

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ASSOCIATION SYNDICALE
ASSOCIATION FONCIÈRE URBAINE LIBRE



Décision CASS CIV 3 09/02/1982

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ASSOCIATION SYNDICALE (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 1 21/03/1991
antérieure TGI NANTERRE 1 B 09/02/1990

Parties SDC RESIDENCE SISLEY / RELOUZAT

Publication ADM JUIL 91 SOMM 47

Commentaire



2872

**

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION D'UNE VOIE PRIVÉE
APPLICATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 11/07/1990

Parties ASL AV DE MONTESPAN / MADILHAC

Publication LOY COP OCT 90

qu'il résulte de l'acte constitutif de l'A.S.L qu'elle est soumise aux lois des 21/06/1865 et 22/07/13 et ainsi ... un statut juridique constituant une organisation différente expressément exclue du statut général de la copropriété aux termes de l'art L 1 al 2 .

Commentaire

Solution incontestable. Il en résulte, ce que la Cour précise, que les copropriétaires des immeubles riverains sont copropriétaires de la voie privée et doivent composer l'assemblée générale de l'association lorsque les syndics avaient seuls assisté aux assemblées générales.



4083

**

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
BAIL A CONSTRUCTION
INDIVISION DU TERRAIN ET DE LA CONSTRUCTION
APPLICATION DU STATUT (NON)



Décision

CA PAU

22/01/1992

Parties SDC RESIDENCE SUNSET / STE HOTEL SUNSET CARLINA
Publication JCP NOT 93 53 NOTE STEMMER RL 92 418 SOMM

..l'on voit mal comment un bail ... construction comportant un droit de propriété démembré pour le bailleur et un droit de superficie pour le preneur serait compatible avec le régime de la copropriété alors que la construction et le terrain sont indivis entre tous les copropriétaires.

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
BÂTIMENTS MULTIPLES
NÉCESSITÉ D'UN TERRAIN COMMUN



Décision CASS CIV 3 15/06/1988

Parties SCI LA GRANDE PREE / CABINET CARETTE
Publication RL 88 394 SOMM

Commentaire



4949

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
CHAUFFERIE COMMUNE A TROIS SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ
ENSEMBLE IMMOBILIER ART 1 AL 2 (OUI)
ASSEMBLÉE GROUPANT TOUS LES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/11/1993
antérieure	CA CHAMBERY	10/09/1991

Parties BRAND / S.I.L.A

Publication RDI 94 93 NOTE CAPOULADE

Commentaire

Les syndics des trois copropriétés ne pouvaient à eux seuls constituer l'assemblée assurant la gestion de la chaufferie.



812
aa

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
COPROPRIÉTÉ A DEUX
PARTAGE SANS SUBSISTANCE DE PARTIES COMMUNES
APPLICATION DE L'ART. 815 C CIV (OUI)



La partage d'une copropriété, sans subsistance de parties communes, par décision unanime des copropriétaires, en vertu de l'art. 815 C. civ. n'est pas contraire à la prohibition édictée par l'art. L 6

Décision TGI EVRY 3 05/12/1986

Parties KEKLIKIAN / GRIMAUD
Publication RL 87 423 GP 15/07/87

[Les époux K et les époux G ont acquis une part (lot n°4) d'un lotissement régi par le Code de l'urbanisme, mais également placé sous le régime de la copropriété. Aucun plan de division de la parcelle n'a été annexé à l'acte de vente. La parcelle est donc indivise. Il y a litige sur les divisions possibles en raison de difficultés d'accès à l'une des parties. Le lotissement fait l'objet d'un cahier des charges prévoyant l'établissement d'une copropriété sur le lot 4 avec établissement d'un règlement de copropriété. Les parties se placent d'un commun accord, sur le terrain des articles 815 et 11 du Code civil. Les habitations respectives sont construites et totalement privatives]

Du point de vue de la loi du 10/07/1965, dont les dispositions sont d'ordre public, dès lors qu'il s'agit bien d'une copropriété, l'article 6 stipule que les parties communes et les droits qui leur sont accessoire ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage.

Dès lors que, comme en l'espèce, le partage envisagé aboutira à une séparation totale des parties communes, actuellement constituées du seul terrain, les habitations elles mêmes étant déjà privatives, rien, dans la loi du 10/07/1965, ne s'oppose à l'application de l'article 815 C. civ., étant observé que ladite loi, texte d'exception, est de droit étroit, et que son économie ne tend qu'à régir des participants restant, au moins partiellement, en indivision forcée, ce qui n'est pas aujourd'hui le cas.

De même, et quant au partage en nature, l'article 826 C. civ. donne au Tribunal un pouvoir souverain pour constituer les lots; et dès lors que les parties se sont mises d'accord sur ceux qui doivent leur revenir, le litige ne portant que sur leur égalité, il n'y pas lieu à tirage au sort.

Commentaire

> Cette instance présente l'intérêt d'un cas pratique relatif à l'hypothèse du partage d'une copropriété à deux, dont le terrain commun d'assiette constitue un lot d'un lotissement régi par le Code de l'urbanisme. Il s'agissait donc de déterminer la possibilité d'application de l'article 815 nonobstant la prohibition édictée par l'article 6 du statut de la copropriété. Le Tribunal répond par l'affirmative, compte tenu des éléments de fait et de droit propres au litige. Il prononce le partage en fixant les limites et modalités d'accès, et ordonne un complément d'expertise pour la fixation d'une compensation financière éventuelle pour assurer l'égalité des lots.

> On a prétendu qu'en présence d'une possibilité matérielle de division, les volontés unanimes des parties concernés ne pouvaient aller à l'encontre de la prohibition. On admet au contraire qu'elle n'est opposable qu'en cas de désaccord des parties ou d'intervention perturbante d'un tiers. Tel aurait été le cas en l'espèce si le créancier de l'une des parties avait voulu inscrire une hypothèque et a fortiori faire procéder à la vente par adjudication de l'habitation du débiteur.

> Voir, pour une hypothèse voisine Cass. 3e civ. 24/01/1978.



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
COPROPRIÉTÉ A DEUX



Décision CA VERSAILLES 02/06/1980

Parties LAVAL / GELMETTI
Publication RL 81 93

Commentaire



367

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
DÉFAUT DE QUOTES PARTS DE PARTIES COMMUNES
STATUT INAPPLICABLE



Décision CA PARIS 23 A 01/10/1985

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1361

*

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
DÉFAUT DE QUOTES PARTS DE PARTIES COMMUNES
IMBRICATION VERTICALE ORGANISÉE
FAÇADE NON COMMUNE STATUT INAPPLICABLE



Décision

CASS CIV 3

21/06/1977

Parties BOUISSON / DOUZON

Publication RL 77 486

qu'il apparait de ces actes qu'en dépit du chevauchement vertical des propriétés organisés en 1824, il n'existe aucune partie commune entre les propriétaires respectifs des maisons .

Commentaire



2286
a

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE DE BÂTIMENTS ET VILLAS PARTICULIÈRES
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
EXCLUSION DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ



Décision TGI VERSAILLES 14/10/1970

postérieure CA PARIS 03/12/2071

Parties ASL DOMAINE ST FRANCOIS D'ASSISE / FAUCONNIER

Publication RL 71 172 GP 70 2 354
AJPI 71 133 NOTE BOUYEURE (*)

L'organisation adoptée est considérée comme l'organisation contraire excluant l'application supplétive du statut de la copropriété.

Commentaire



4864

**

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE DE BÂTIMENTS ET VILLAS PARTICULIÈRES
ASSOCIATION SYNDICALE PRÉVUE NON CONSTITUÉE
APPLICATION (OUI) ENSEMBLE IMMOBILIER (OUI)



Décision CASS CIV 3 15/12/1993
antérieure CA AIX 21/06/1990

Parties SDC RESIDENCE LE MONT DES OISEAUX / DELEPINE
Publication ADM JUIN 94 LOY COP FEV 94
RDI 94 94

qu'ayant relevé que le cahier des charges prévoyait la création d'une association syndicale autorisée et constaté d'une part qu'aucune association syndicale [] n'avait été créée et, d'autre part que sans modifier la nature des charges, l'AG des propriétaires avait [] confié la gestion des intérêts communs ... un syndicat régi par la loi de 1965

Commentaire

La Cour constate qu'à défaut d'organisation contraire, le statut de la copropriété s'applique dans un tel cas (copropriété horizontale). Elle écarte l'argumentation fondée sur la L 15/06/43 et les art R 315-1 et R 315-6 C. Urb faisant de la constitution d'une Association syndicale une condition essentielle de l'opération de lotissement.



4866

**

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE DE BÂTIMENTS ET VILLAS PARTICULIÈRES
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE
EXCLUSION DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ



Décision CASS CIV 3 15/12/1993
antérieure CA AIX 30/10/1993

Parties ASL DOMAINE DES CLAUSONNES / HEYBERGER
Publication ADM JUIN 94 note Lebatteux LOY COP FEV 94
RDI 94 94

Commentaire



4628

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE DE VILLAS SUR UN SOL COMMUN ENSEMBLE IMMOBILIER (NON)
APPLICATION DU STATUT



Décision

CA AIX

16/04/1992

Parties

ASL RESIDENCE DE L'ESPLANADE / CAMINADE

Publication

RDI 93 155

LOY COP JUIL 93

Commentaire



2358

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER
ENSEMBLE DE VILLAS SUR UN SOL COMMUN
APPLICATION DU STATUT



Décision CA PARIS 23 B 26/10/1983

Parties /
Publication D 84 IR 379 NOTE GIVERDON

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER
ORGANISATION DIFFEENTE



Décision	TGI VERSAILLES	14/10/1970
postérieure	CA PARIS	03/12/1971
Parties	ASL DOMAINE ST FRANCOIS D'ASSISE / FAUCONNIER	
Publication	GP 70 2 354	AJPI 1971 II 133 note BOUYEURE

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER



Décision	CA PARIS	03/12/1971
antérieure	TGI VERSAILLES	14/10/1970

Parties /
Publication GP 72 1 105

Implantation dans un parc d'un groupe d'immeubles collectifs et de pavillons sur terrains privés.

Commentaire



5785
aa

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER
TERRAIN UNIQUE AVEC COPROPRIÉTÉS ET IMMEUBLES NON DIVISÉS
ABSENCE DE MÉCANISME MAJORITAIRE APPLICATION ART L 1 AL 2 (OUI)



En l'absence d'organisation, l'ensemble immobilier comportant sur un même terrain, des immeubles en copropriété et d'autres appartenant à une société d'H.L.M est soumis au statut de la copropriété.

Décision CA PARIS 23 A 29/10/1997

Parties SDC TOUR CANTATE / STE 3 F SA H.L.M

Publication LOY COP janv. 1998 20

Commentaire



5912

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER



Décision

CA PARIS

12/03/1974

Parties /

Publication

Commentaire



5913

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER



Décision

CASS CIV 3

03/12/1975

Parties /

Publication JCP N 1976 II N 18352 note Stemmer

Commentaire



5914

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER



Décision

CASS CIV 3

07/05/1996

Parties /

Publication RDI 1996 411

Commentaire



5915

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER



Décision

CA PARIS 19 B

19/01/1996

Parties /

Publication RDI 1996 411

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER
ORGANISATION DIFFEENTE



Décision CASS CIV 3 27/03/1996

Parties /

Publication RDI 1996 261

ADM déc 1996 29 note Capoulade

Commentaire



6143

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER
ORGANISATION DIFFÉRENTE



Décision

CASS CIV 3

28/11/2001

Parties /

Publication

Commentaire



4423
aaaa

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER (CRITÈRE)
TERRAIN D'ASSIETTE NON INDIVIS
APPLICATION IMPÉRATIVE (NON) ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (OUI)



Décision CA AIX 16/04/1992

Parties ASL RESIDENCE DE L'ESPLANADE / CAMINADE
Publication RDI 93 155
LOY COP JUIL 93

Commentaire

C'est l'existence de droits réels exclusifs sur certaines parcelles du terrain qui caractérise l'ensemble immobilier, par opposition à la copropriété horizontale qui suppose un terrain indivis sur lequel sont établis plusieurs immeubles.



5660
aa

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER (CRITÈRE)
TÈNEMENT FÉDÉRATEUR DE PARCELLES DIVISES (PASSAGE CHOISEUL)
ABSENCE DE MÉCANISME MAJORITAIRE APPLICATION ART L 1 AL 2 (OUI)



Un ensemble immobilier pourvu d'un règlement très ancien ne comportant aucune organisation d'un mécanisme majoritaire est soumis au statut de la copropriété en vertu de l'article L 1 alinéa 2

Décision CA PARIS 23 A 30/06/1999

Parties PEROUZEL ES QUALITES / OHAYON
Publication RDI 1999 4 675 note Capoulade LOY COP JANV. 2000 23

[Le Préfet de Paris a enjoint par arrêté du 21 novembre 1968 aux propriétaires du passage Choiseul d'effectuer différents travaux d'assainissement par application de la loi du 22 juillet 1912. Cette injonction comportait l'obligation de constituer cet effet une association syndicale libre. Cette ASL était soumise aux règles budgétaires propres à ce type d'organisation (recouvrement des frais de fonctionnement comme en matière de contributions directes par la Trésorerie). Le préfet a donc fait connaître en 1988 la cessation de toute intervention du service spécialisé. Le syndic (au sens de la loi de 1912) se trouvait donc dépourvu de pouvoir et l'ASL dépourvu de compétence. Il était donc nécessaire de remettre en place une organisation appropriée]

S'il existe un règlement du passage Choiseul, qui date du 11 juin 1827, le règlement qui comporte huit articles ne crée pas une véritable organisation du passage; il édicte des interdictions, des facultés et des obligations mais il n'organise pas l'exercice majoritaire des pouvoirs ni les conditions dans lesquelles des décisions majoritaires seraient de nature à s'imposer au sein de l'ensemble immobilier ni a fortiori les conditions d'exercice de ces pouvoirs ni les organes propres à les exercer.

Il s'ensuit qu'à défaut d'une telle organisation, le statut de la copropriété a vocation à s'appliquer.

Le jugement entrepris qui en a justement décidé ainsi sera confirmé

Commentaire

- > L'arrêt rapporté présente un réel intérêt pratique car les situations de ce genre sont nombreuses.
- > Les associations syndicales libres constituées en vertu de la loi du 22 juillet 1912 ont un objet restreint à l'exécution de travaux d'assainissement. Ces travaux étant réalisés, elles se trouvent dépourvues d'objet et ne peuvent être utilisées pour la gestion courante de l'ensemble immobilier concerné, qui est le plus souvent une voie privée. La passivité souvent constatée des propriétaires concernés aboutit fréquemment à la désignation judiciaire d'un administrateur provisoire. Il s'agit alors de réactiver une organisation juridique existante mais tombée en désuétude ou de constater l'inexistence de toute organisation.
- > C'était ici le cas dans la mesure où le règlement du 11 juin 1827 ne comportait pas d'organisation de l'exercice majoritaire des pouvoirs, indispensable au fonctionnement d'un groupe ayant vocation à la personnalité juridique.
- > On se trouvait en présence d'un cas typique d'application du statut de la copropriété en l'absence d'une autre organisation



5852

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER (NON)
COPROPRIÉTÉ EN VOLUMES (OUI)



Décision	CASS CIV 3	17/02/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 A	19/02/1997	

Parties	AFUL GRAND ECRAN / ASL ITALIE VANDREZANE
Publication	Loy cop avril 1999 104

Commentaire



5916

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER (NON)
COPROPRIÉTÉ EN VOLUMES (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	19/02/1997	
postérieure	CASS CIV 3	17/02/1999	Rejet
Parties	AFUL GRAND ECRAN / ASL ITALIE VANDREZANNE		
Publication	RDI 1997 617		

Commentaire



6163
aaa

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ENSEMBLE IMMOBILIER PAVILLONNAIRE
AMÉNAGEMENTS COMMUNS INDÉPENDANTS DU SOL ALLOTI
APPLICATION DU STATUT (OUI) ART L 1 AL 2



Dans un ensemble immobilier dont le sol est alloti, les aménagements communs indépendants du sol sont soumis au statut de la copropriété.

Décision CA PARIS 23 B 28/06/2001

Parties SDC VILLA GODIN / LESAGE

Publication LOY COP février 2002 49

Commentaire



5058

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ÉTAT FRANÇAIS COPROPRIÉTAIRE
DOMANIALITÉ PUBLIQUE DU LOT (NON)
APPLICATION DU STATUT



Décision CE 11/02/1994

Parties CIE LA PRESERVATRICE /

Publication LOY COP MAI 94

que, par suite, les locaux acquis par l'Etat, fut ce pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété n'appartiennent pas au domaine public et ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public ;

Commentaire

La conséquence pratique tirée de cette solution est que les travaux exécutés dans le lot ne sont pas des travaux publics. Ils avaient, dans le cas présent, provoqué un incendie. Le statut s'applique sans aucune doute dans les relations entre l'Etat et le syndicat. Le lot n'en appartient pas moins au domaine public.



5065

*

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ÉTAT FRANÇAIS COPROPRIÉTAIRE
DOMANIALITÉ PUBLIQUE DU LOT (NON)
COMPÉTENCE ADMINISTRATIVE (NON)



Décision CA Adm PARIS 20/06/1989
antérieure T Adm PARIS

Parties MINIST ECONOMIE ET FINANCES / LA PRESERVATRICE
Publication LOY COP NOV 89 R D PUB 90 545 NOTE LLORENS

quels qu'aient été les aménagements apportés par l'Etat ... la partie privative du lot dont il est propriétaire dans l'immeuble [...], cette partie privative ne peut être regardée comme appartenant au domaine public.

Commentaire

Position fondée sur l'indivisibilité des parties communes et privatives



5352

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ÉTAT FRANÇAIS COPROPRIÉTAIRE
DOMANIALITÉ PUBLIQUE DU LOT (NON)
COMPÉTENCE ADMINISTRATIVE (NON)



Décision CA Adm BORDEAUX 02/05/1995
antérieure TAdm PAU 05/04/1994

Parties ANPE / CASTILLON

Publication PROCEDURES OCT 95 DR ADM AOUT 95

Considérant que les règles essentielles du régime de la copropriété telles qu'elles sont fixées par la loi du 10/07/65 et notamment la propriété indivise des parties communes [...] sont incompatibles tant avec le régime de la domanialité publique qu'avec les caractères des ouvrages publics.

Commentaire

L'arrêt en déduit que les locaux loués par un établissement public de l'Etat, fut ce pour pour les besoins d'un service public, dans un immeuble soumis au régime de la copropriété ne peuvent être regardés comme constituant un ouvrage public ; les dommages trouvant leur source dans l'aménagement de ces locaux ne sont pas des dommages de travaux public



2901

*

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
GESTION D'ÉQUIPEMENTS COMMUNS A DEUX SYNDICATS
GESTION ASSURÉE PAR UNE ASSOCIATION SYNDICALE
POUVOIRS DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIMITÉS A CETTE GESTION



Décision CA VERSAILLES 1 1 17/05/1990
antérieure TGI NANTERRE 07/11/1988

Parties SDC 40 RUE DU MONT VALERIEN / LARRIEU
Publication RDI JUIL 90 ADM AOUT 90 SOMM

Il n'entre pas dans les pouvoirs de l'ASL de décider des travaux de ravalement qui relèvent de la seule compétence des syndicats adhérents.

Commentaire



1279

*

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
IMMEUBLE NON ACHEVÉ
ACHÈVEMENT AUX FRAIS DES ACQUÉREURS
RÉPARTITION DES FRAIS.



Décision CASS CIV 3 20/12/1976

Parties LAVERGNE / SCHEFFER

Publication RL 78 545
D 77 IR 320

RTDC 77 577 NOTE GIVERDON

JCP 78 18800 NOTE GUILLOT

Les art. L 10 et L 30 ne peuvent s'appliquer ... la répartition de frais d'achèvement de l'immeuble. La Cour se réfère toutefois ... une décision antérieure définitive et cette décision ne peut donc être considérée comme une décision de principe.

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
LOT TRANSITOIRE (OUI)



Décision

TI ANNECY

12/03/1980

Parties

/

Publication

D 81 IR 211 NOTE GIVERDON

RTDC 81 411 NOTE GIVERDON

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
LOT TRANSITOIRE (OUI)



Décision CA TOULOUSE 02/03/1987

Parties /
Publication RDI JUIN 88 171

Commentaire



4938

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
LOTISSEMENT (COPROPRIÉTÉ INCLUSE DANS UN)
INTERDICTION DE SUBDIVISION (RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT)
PARTIE COMMUNE A JOUISSANCE PRIVATIVE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	19/01/1994
antérieure	CA AIX	27/06/1991

Parties	SDC DOMAINE DU CASTELLER / M...
Publication	IRC MAI 94 14 NOTE CAPOULADE

qu'en statuant ainsi, alors que la division en jouissance ... usage de jardin du sol commun d'une copropriété, ne confère pas, par elle-même, le droit d'implanter des immeubles, la Cour d'appel a violé ...

Commentaire



138

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
LOTISSEMENT (NON)



Décision	CASS CIV 3	27/01/1988
antérieure	CA ST DENIS DE LA RE	14/03/1986

Parties	RICHER / MELIN
Publication	Inédit

Commentaire



4974
a

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
MAISONS ACCOLÉES
ENSEMBLE IMMOBILIER ART L 1 al. 2



Décision	CA PARIS 23 A	18/10/1993
antérieure	TGI CRETEIL 5	15/06/1992

Parties	SDC 5 RUE DE THURET / BAUDOUY	
Publication		ADM MAI 94 56

Commentaire



1684

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
MULTIPROPRIÉTÉ
DROIT D'USAGE ET D'HABITATION



Décision

CA AIX

12/09/1985

Parties SDC RESIDENCE LA DRAGONNIERE / SCI VICTOIRE

Publication Inédit

Commentaire



3971

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ORGANISATION DIFFÉRENTE



Décision	TGI PARIS	20/01/1968
postérieure	CA PARIS	06/02/1969
Parties	/	
Publication	GP 68 2 133 NOTE CABANAC	

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ORGANISATION DIFFÉRENTE



Décision	CA PARIS	06/02/1969
antérieure	TGI PARIS	20/01/1968

Parties	/
Publication	GP 69 2 SOMM 10

Commentaire



STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
ORGANISATION DIFFÉRENTE (OUI)
APPLICATION DU STATUT (NON)
INTERPRÉTATION DE LA VOLONTÉ DES PARTIES (OUI)



Décision CASS CIV 3 21/11/1978

Parties BARBIER DE PREVILLE / CARLES
Publication GP 79 1 SOMM 119 D 79 IR 441
JCP 79 N II 144 note Stemmer RTDC 79 403 NOTE GIVERDON

Commentaire



2708

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
PARCELLES CONTIGUËS OBJETS DE BAUX SÉPARÉS
PRENEURS PROPRIÉTAIRES DES CONSTRUCTIONS ÉRIGÉES
CONSTRUCTION UNIQUE APPLICATION DU STATUT (NON)



Décision CASS CIV 3 26/06/1979

Parties FONCIERE CHAMPS ELYSEES / C.A.N.S.S
Publication ADM DEC 79 NOTE GUILLOT RL 79 459 NOTE VIATTE

Il s'agit, sur les Champs Elysees, de l'immeuble Le Marignan, et des suites données aux baux consentis en 1927 et 1928. Le statut de la copropriété n'est pas applicable aux rapports des propriétaires contigus

Commentaire



404

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
PARTAGE PAR CRÉATION D'UN SYNDICAT
CONSÉQUENCES FISCALES DROIT DE PARTAGE (OUI)
INDIVISION DES PARTIES COMMUNES INDIFFÉRENTE



Décision CASS CIV 3 14/05/1980

Parties /

Publication Inédit

ANN LOY FEV 82 233

Commentaire



2583

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIÈRE L. 16/07/71 ET D 05/03/75
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 24/05/1975

Parties HAZAN / SCI JEAN JAURES
Publication GP 77 1 SOMM 129

Commentaire



2440

**

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
SUPERPOSITION DE DEUX LOTS PAR PARTAGE (EN 1898)
ABSENCE TOTALE D'ORGANISATION COLLECTIVE
APPLICATION DU STATUT (OUI)



Décision TGI BREST 08/04/1970

Parties TANGUY / GUEDES

Publication RL 71 107 NOTE VIATTE AJPI 70 1222 NOTE BOUYEURE
GP 72 1 445

qu'en effet l'acte de partage du .. a divisé l'immeuble en deux lots privatifs attribués ... des propriétaires différents ;qu'implicitement quoique nécessairement (sic) il a également attribué ... chacun d'eux une quote part des parties communes sans cependant la préciser ; qu' une telle situation est régie par la loi du 10/07/65 ...

Commentaire

Situation fréquente. L'acte de partage prévoyait l'entretien de la maison à frais communs (Cf l'ancien droit coutumier). L'application du statut paraît judicieux mais il eut été bon de faire apparaître l'existence de parties communes et surtout d'appliquer effectivement le statut en désignant un administrateur judiciaire.



665

STATUT (DOMAINE D'APPLICATION)
TÈNEMENT IMMOBILIER DE TROIS LOTS AVEC SOL COMMUN
INDIVISION FORCÉE (NON)
APPLICATION DU STATUT (OUI)



Décision CASS CIV 3 03/07/1984
antérieure CA LYON 30/09/1982

Parties GESTRIM / CLAYETTE
Publication RL 84 439 ADM MARS 85
JCP 84 G IV 293 AJPI 85 152

Commentaire



5241
**

STATUT (MODIFICATION)
ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE (TRANSFORMATION EN)
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (ART 5 LOI 21 JUIN 1865)



Décision	CASS CIV 3	08/02/1995
antérieure	CA NIMES	05/05/1992
Parties	SDC RESIDENCE LAC DE CARCES / SMET	
Publication	RL 95 274 NOTE BOUYEURE	

Commentaire

Les majoritaires syndicaux constituent un ensemble unanime au sein de l'association créée. La question est de savoir si il peut y avoir co-existence entre cette A.S. L et le syndicat qui subsisterait. L'A.S. L ne peut en tout cas se substituer intégralement au syndicat.

3443
aaSTATUT (ORDRE PUBLIC)
AUTORISATION D'ESTER
DÉFAUT RATIFICATION ULTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI) ORDRE PUBLIC DE PROTECTION**Décision** CA PARIS 23 01/06/1983Parties SDC RESIDENCE M H 3 LA LIBERTE / SCI M H 3
Publication RL 83 379

En effet le pouvoir du syndic n'est pas exigé vraiment dans l'inté- ret général (au sens d'interet social) mais dans celui de la collec- tivité des copropriétaires, en sorte que la nullité d'ordre public de l'espece demeure malgré tout relative car fondée sur l'intéret exclu sif de la collectivité des copptaires ...

Commentaire

Cette décision est conforme à la position prise par la Cour de Cassation le 01/02/83. La solution pratique est importante mais on remarque- ra surtout une évolution sensible de l'interprétation que fait la Courde Paris de la notion d'ordre public en matière de copropriété.



5129
aaa

STATUT (ORDRE PUBLIC)
COMPTE SÉPARÉ
NOMINATION DU SYNDIC QUESTION OMISE
VALIDITÉ (NON) EXISTENCE DU COMPTE INOPÉRANTE



L'existence d'un compte séparé déjà ouvert n'exonère pas le syndicat des obligations résultant de l'article L 18 relatives à la saisine de l'assemblée quant à l'ouverture ou non d'un compte séparé

Décision	CASS CIV 3	06/07/1994
antérieure	CA PARIS 8	26/03/1992
postérieure	CA AMIENS (Aud. Sol.)	18/09/1995
Parties	SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA	
Publication		LOY COP DEC 94

Commentaire



2923

*

STATUT (ORDRE PUBLIC)
ORDRE PUBLIC DE PROTECTION (OUI)



Décision

TGI PARIS

21/04/1988

Parties SDC 64 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / LECOINTE

Publication ADM NOV 88

L'ordre public de l'art D 55 est un ordre public de protection et non de direction.

Commentaire



3313

*

STATUT (ORDRE PUBLIC)
QUOTES PARTS DES PARTIES COMMUNES
CALCUL ET RÉPARTITION
ORDRE PUBLIC (NON)

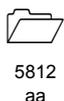


Décision TGI BREST 20/02/1973

Parties SDC 33 AV CLEMENCEAU / ROUDAUT
Publication RL 74 278 NOTE VIATTE AJPI 74 207 NOTE BOUYEURE

qu'en effet contrairement ... ce que soutient R.. la répartition des millièmes de copropriété n'est pas une question d'ordre public et qu'au surplus la superficie n'est que l'un des éléments proposés par l'art L 5 ; que par contre l'art L 10 prescrit des règles réputées d'ordre public par l'art L 43 pour la répartition des charges ;

Commentaire



SUPERFICIE DU LOT (LOI CARREZ)
CONGÉ POUR VENDRE (LOCATION EN COPROPRIÉTÉ)
MENTION OBLIGATOIRE DE LA SUPERFICIE DU LOT (NON)



L'obligation de préciser la superficie du lot ne s'applique pas au congé pour vendre délivré par le propriétaire bailleur.

Décision CA PARIS 14/09/1999

Parties /
Publication RDI 2000 28 note Grosliere & Saint Alary

Commentaire

> Il est curieux que l'obligation de vérifier la superficie du bien vendu ait été réservée aux lots de copropriété par l'article L 46 (loi Carrez).

> Il est plus curieux encore que l'obligation d'en faire mention ne soit pas imposée au propriétaire bailleur délivrant un congé pour vendre. On peut bien entendu prétendre que le locataire connaît bien les lieux et qu'il a la faculté de procéder par lui même à une vérification. Il n'en reste pas moins qu'il s'agit d'un élément déterminant de la consistance du lot.

> Dans le même sens, la jurisprudence admet, ce qui est encore plus étonnant, que le congé pour vendre peut être délivré avant établissement définitif de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété, lorsque l'opération s'insère dans la division en cours d'un immeuble.

>> Cette position jurisprudentielle a été reprise par une disposition de la loi SRU du 13 décembre 2000 qui précise que l'obligation édictée par l'article L 46 ne s'applique pas au congé pour vendre.



SURÉLEVATION

2138



Décision

CA AIX

07/06/1983

Parties /

Publication JCP 85 N 137 NOTE STEMMER

Commentaire



SURÉLÉVATION

3503



Décision

TGI PARIS

14/11/1975

Parties /

Publication D 76 IR 319

Commentaire



2148

*

SURÉLÉVATION
ACCORD DU COPROPRIÉTAIRE INFÉRIEUR
NÉCESSITÉ (OUI)
SURÉLÉVATION PARTIELLE ÉLÉMENT INOPÉRANT



Décision TGI PARIS 8 28/11/1974

Parties SDC 56 AV FOCH / CHOUMERT

Publication AJPI 75 304 NOTE BOUYEURE

qu'en effet en décider ainsi aboutirait ... subordonner le droit de ve to de chacun des copropriétaires du dernier étage ... une condition non édictée par le législateur ... savoir :la possibilité d'un trouble ou d'un préjudice personnel .

Commentaire

La surélévation,même partielle, exige l'accord de tous les copropriétaires inférieurs. Bonne solution car la surélévation n'entre pas dans le cadre normal de la vue de l'immeuble et la tranquillité des occupants normaux doit être sauvegardée par tous les moyens.



2563

*

SURÉLÉVATION
ACCORD DU COPROPRIÉTAIRE INFÉRIEUR
DROIT DE REFUS DISCRÉTIONNAIRE (OUI)
SURÉLÉVATION PARTIELLE ÉLÉMENT INOPÉRANT



Décision TGI PARIS 8 28/11/1974

Parties SDC 56 AV FOCH / CHOUMERT

Publication AJPI 75 304 NOTE BOUYEURE

qu'en effet en décider ainsi aboutirait ... subordonner le droit de ve to de chacun des copropriétaires du dernier étage ... une condition non édictée par le législateur ... savoir :la possibilité d'un trouble ou d'un préjudice personnel .

Commentaire

Il n'apparaît pas que le tribunal puisse examiner le caractère éventuellement abusif de l'opposition du copropriétaire inférieur à un projet de surélévation.



5795
aaa

SURÉLÉVATION
AMÉNAGEMENT DE COMBLES
NÉCESSITÉ D'UNE COMPENSATION FINANCIÈRE POUR LE SYNDICAT
DÉFAUT VALIDITÉ DE L'AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE (NON)



L'autorisation de rehaussement de combles avec augmentation de surface habitable comporte une cession de droit de surélévation qui exige une contrepartie financière au profit du syndicat

Décision CA PARIS 19 B 09/10/1997

Parties SDC 138 AV DU GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU
Publication LOY COP février 1998

Commentaire

> Les travaux envisagés par les époux Peisch permettraient de porter de 18,6 m² à 37 m² la surface habitable des combles qu'ils occupent. La résolution querellée s'accompagne d'une augmentation sensible de la quote part des parties communes. L'autorisation donnée n'est accompagnée d'aucune contrepartie financière au profit du syndicat. La Cour d'appel en tire comme conséquence la nullité de la résolution et même la manifestation d'un abus de majorité. L'arrêt ne comporte pourtant aucun élément justifiant cette appréciation sévère.

> A l'occasion de ce genre de travaux, le syndicat trouve souvent des avantages indirects. Il s'agit souvent de la réfection partielle ou totale d'une couverture qui était vétuste. Il est alors nécessaire de faire valoir dans la résolution ce qui constitue de fait une contrepartie financière au profit du syndicat que l'on ne peut négliger. On ne sait pas si tel était le cas en l'espèce.



1473

*

SURÉLEVATION
ASSEMBLÉE PRÉALABLE NÉCESSAIRE
DÉFAUT D'ASSEMBLÉE
REMISE EN ÉTAT DES LIEUX



Décision CASS CIV 3 13/11/1974

Parties FEINGOLD / STE RAINCOATS
Publication RL 75 109 ADM MARS 75
IRC 76 30 JCP 75 N 497

La Cour se borne ... constater qu'en l'absence d'assemblée préalable, une opération de surélévation est irrégulière et casse l'arrêt qui s'était prononcé en sens contraire. Un ensemble d'accords écrits ne peut être substitué ... la décision d'assemblée.

Commentaire



1625

SURÉLÉVATION
BÂTIMENT APPARTENANT A UN SEUL COPROPRIÉTAIRE
ASSEMBLÉE ART L 35-2 NÉCESSITÉ (NON)
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ART L 26 SEULE OBLIGATOIRE



Décision CA PARIS 23 A 13/12/1988

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



5260

SURÉLEVATION
BÂTIMENT APPARTENANT A UN SEUL COPROPRIÉTAIRE
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)
DROIT ACCESSOIRE A UNE PARTIE PRIVATIVE (OUI)



Décision CA PARIS 19 A 11/10/1994

Parties SDC 28 RUE DE L'AUDE / CATHALA
Publication RDI 95 152
LOY COP MAI 95

Commentaire

Voir la note de M. GIVERDON



5454
**

SURÉLEVATION
BÂTIMENT APPARTENANT A UN SEUL COPROPRIÉTAIRE
ASSEMBLÉE ART L 35-2 NÉCESSITÉ (NON)
ASSEMBLÉE ART L 25 b NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 08/07/1994

Parties SDC 54 BD DE L'HÔPITAL / STE VIDIS
Publication LOY COP FEV 95

Commentaire

Voir fiche 1658. La majorité de l'art L 26 était retenue.



5477

SURÉLEVATION
BÂTIMENT APPARTENANT A UN SEUL COPROPRIÉTAIRE
AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)
DROIT ACCESSOIRE A UNE PARTIE PRIVATIVE



Décision CA PARIS 19 A 11/10/1994

Parties SDC 28 RUE DE L'AUDE / CATHALA
Publication RDI 95 152
LOY COP MAI 95

Commentaire

Voir la note de M. GIVERDON



951

SURÉLEVATION
COPROPRIÉTÉ HORIZONTALE
PRÉSUMPTION ART L 3 INAPPLICABLE
MODALITÉS D'EXERCICE A FIXER



Décision CA VERSAILLES 1 15/02/1983

Parties GESNEL / LEBRUN

Publication RL 83 493 SOMM

GP 85 1 SOMM 22

Commentaire



342

*

SURÉLÉVATION
DÉFINITION



Décision	CA PARIS 23 B	16/12/1980
postérieure	CASS CIV 3 (Conf.)	16/11/1982
Parties	SDC 9 PLACE GENERAL BEURET / GENEST	
Publication	Inédit	

que les travaux de l'aménagement projeté et autorisé par l'assemblée emporteraient,... l'évidence,et en cas d'exécution, non pas un simple redressement de combles,mais la surélévation de l'immeuble, en suite de l'exhaussement de la panne faîtière et celui des pannes latérales sans lequel la disposition des lieux .. ne seraient pas conformes

Commentaire



1162

**

SURÉLÉVATION
DÉFINITION
POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Décision CASS CIV 3 16/11/1982
antérieure CA PARIS 23 B 16/12/1980

Parties SDC PLACE DU GENERAL BEURET / VAUDOYER
Publication AJPI 83 301 NOTE BOUYEURE (*) ADM MARS 83
GP 83 1 PAN 56

La transformation de combles en locaux privatifs exigeant l'exhausse -ment de la panne faÇetiÈre est une surélévation et non pas un simple redressement de combles. Les autorisations nécessaires ... une surélévation sont donc nécessaires

Commentaire



3300

SURÉLEVATION
DÉFINITION
REDRESSEMENT DE COMBLES (NON)
MAJORITÉ ART 25 b SUFFISANTE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	20/12/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 B	20/09/1989

Parties	SDC 2 VILLA LEBLANC / SCI LA BOULANGERIE
Publication	ADM MARS 91 65

Commentaire



3457

*

SURÉLEVATION
DÉFINITION
CRÉATION DE PIÈCES MANSARDÉES AU LIEU DE COMBLES
SURÉLEVATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA VERSAILLES 4 17/02/1989

Parties SDC 31 RUE DE LORRAINE / CHAZOTTES
Publication RL 91 506 LOY COP MAI 91
ADM OCT 91 SOMM NOTE GUILLOT JCP 91 G IV 171

que si la hauteur maximale du faÇetage de l'ancien toit n'avait pas é té modifiée sur une courte longueur,le nouveau faÇetage avait été por té ... cette hauteur maximale sur toute la longueur du bâtiment,ce qui aboutissait ... la création de pièces mansardées [..] la C.A en a exac tement déduit qu'il s'agissait d'une surélévation partielle ...

Commentaire



3770

SURÉLÉVATION
DÉFINITION



Décision	CA PARIS 23 A	10/07/1991
postérieure	CASS CIV 3 (Rej)	06/10/1993
Parties	SDC 22 RUE PAUL VALERY / STE PROMETO	
Publication	LOY COP OCT 91	

La surélévation suppose une construction en dur, la prolongation verticale de la façade et l'adjonction de locaux privés. L'implantation d'un jardin d'hiver en éléments d'aluminium sur une terrasse privée intermédiaire ne répond ... ces conditions.

Commentaire

On appréciera la précision des critères retenus par la Cour. L'application des dispositions de l'art L 35 ne s'imposait apparemment pas pour cette opération. On notera en particulier qu'il n'y a pas exhaussement de l'immeuble dans la mesure où le fait de la construction sur terrasse intermédiaire ne dépasse pas le niveau de la terrasse supérieure.



4839

**

SURÉLÉVATION
DÉFINITION
PROLONGATION VERTICALE DE LA FAÇADE
EXHAUSSEMENT A UN NIVEAU PLUS ÉLEVÉ QUE LA TOITURE



Décision CASS CIV 3 06/10/1993
antérieure CA PARIS 10/07/1991

Parties SDC 22 RUE PAUL VALERY / STE PROMETO
Publication LOY COP DEC 93

ayant constaté que la construction projetée ne prolongeait pas verticalement la façade, qu'il n'y avait pas exhaussement à un niveau plus élevé que la toiture de l'immeuble et que la terrasse sur laquelle était prévue la construction était une partie privative, la Cour d'appel en a justement déduit que la résolution [...] requérait [la majorité art. 25]

Commentaire



4841

**

SURÉLÉVATION
DÉFINITION
COMBLES (AMÉNAGEMENT DE) CRÉATION DE CHIENS-ASSIS
EXHAUSSEMENT DE LA PANNE FAÎTIÈRE (NON) SURÉLÉVATION (NON)



Décision CASS CIV 3 06/10/1993
antérieure CA ROUEN (Sur renvoi) 11/06/1991

Parties SDC 2 RUE DES LILAS / BOKOBZA
Publication LOY COP DEC 93
RDI 93 536

et en retenant que les travaux d'aménagement envisagés ne pouvaient être assimilés à une surélévation à défaut d'exhaussement de la panne faîtière

Commentaire

Il s'agissant de la création de chiens assis pour aménagement d'un comble qualifié privatif.



4874

**

SURÉLÉVATION
DÉFINITION
ABSENCE DE LOCAUX NOUVEAUX
SURÉLÉVATION (NON) REDRESSEMENT DE TOITURE



Décision CASS CIV 3 01/12/1993
antérieure CA VERSAILLES 20/12/1990

Parties SDC 2 VILLA LEBLANC / SCI LA BOULANGERIE
Publication LOY COP FEV 94
RDI 94 105

Commentaire



4892

SURÉLÉVATION
DÉFINITION
EXHAUSSEMENT DE LA FAÇADE ET DE LA PANNE (OUI)
FAÎTAGE DU TOIT NON SURÉLEVÉ SURÉLÉVATION (NON)



Décision CA PARIS 23 A 15/11/1993

Parties BERNIER / GIBOUR

Publication ADM JUIN 94 58 LOY COP MARS 94
ADM DEC 94 54

Commentaire



SURÉLEVATION
NÉCESSITE DES AUTORISATIONS DE L'ASSEMBLÉE
OBTENTION DU PERMIS DE CONSTRUIRE INOPÉRANTE



Décision CA BORDEAUX 24/04/1989

Parties MORA / COSSE
Publication JURISDATA 043415

Commentaire



2417

*

SURÉLÉVATION
REFUS DE L'ASSEMBLÉE
ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 27/04/1990

Parties SDC 14 RUE DU COMMERCE / CHAFFOTEUX

Publication LOY COP JUIL 90

La surélévation aurait entraîné une modification de l'aspect général de l'immeuble et la réduction de l'ensoleillement de certains appartements.

Commentaire



1305

*

SURÉLÉVATION
RÈGLEMENT AUTORISANT UN EXHAUSSEMENT DE TOITURE
CONSTRUCTION D'UN VÉRITABLE ÉTAGE
ACCORD DU PROPRIÉTAIRE INFÉRIEUR INDISPENSABLE



Décision TGI PARIS 8 05/05/1977

Parties SDC PLACE DU GENERAL BEURET / VAUDOYER
Publication RL 78 111 GP 78 1 22 NOTE MORAND

Le règlement prévoyait la possibilité pour le propriétaire des lots ...usage de grenier de les aménager en logements avec un simple exhausse-ment de toiture.Le projet comportait une véritable surélévation et necessitait l'accord du proprietaire inferieur.

Commentaire



SURÉLEVATION
REHAUSSEMENT DE 70 CM D'UN BÂTIMENT EXISTANT
SURÉLEVATION OUI
MAJORITÉ ART 26 NÉCESSAIRE



Décision TGI PARIS 8 08/11/1973

Parties SDC 56 AV FOCH / CHOUMERT
Publication RL 74 290 NOTE VIATTE ADM NOV 74
GP 74 I 263 NOTE MORAND

Commentaire



SURÉLEVATION
SURÉLEVATION SUR UN LOT PRIVATIF
DEMANDE JUDICIAIRE RECEVABILITÉ
EXPERTISE



Décision CA VERSAILLES 07/11/1983

Parties SDC 23 BD GENERAL DE GAULLE / DOMINGUEZ
Publication RL 85 386

Commentaire



2149

SURÉLEVATION
TERRASSE A JOUISSANCE PRIVATIVE
CONSTRUCTION ASSIMILÉE A SURÉLEVATION
ACCORD DU COPROPRIÉTAIRE INFÉRIEUR NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 26/04/1983
antérieure CA PARIS 24/11/1981

Parties ABEILLE & SCI DU PARDO / STE PROMETO
Publication RL 83 495 ADM OCT 83

Commentaire



SURÉLEVATION (DROIT DE)

2153



Décision

CASS CIV 3

04/06/1973

Parties /

Publication D 73 SOMM 142

Commentaire



2016

*

SURÉLEVATION (DROIT DE)
ALIÉNATION DU DROIT DE SURÉLEVATION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26



Décision CASS CIV 3 06/02/1973
antérieure CA AIX 18/05/1971

Parties SDC RESIDENCE PONT DE BRUSC / LEROY
Publication RL 73 283 NOTE VIATTE GP 73 1 283 NOTE MORAND

que d'autre part,l'unanimité n'est exigée aux termes de l'art L 35-1 que si la surélévation ou la construction doit être réalisée par le syndicat,la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire



2144

*

SURÉLEVATION (DROIT DE)
ALIÉNATION DU DROIT DE SURÉLEVATION
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
MAJORITÉ ART 26 (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/02/1973
antérieure CA AIX 18/05/1971

Parties SDC RESIDENCE PONT DE BRUSC / LEROY
Publication RL 73 283 NOTE VIATTE GP 73 1 283 NOTE MORAND

que d'autre part,l'unanimité n'est exigée aux termes de l'art L 35-1 que si la surélévation ou la construction doit être réalisée par le syndicat,la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire



SURÉLEVATION (DROIT DE)
ALIÉNATION DU DROIT DE SURÉLEVATION
CONDITIONS



Décision CA PARIS 23 A 09/07/1984

Parties /
Publication IRC MARS 85 55

Commentaire



2147

SURÉLEVATION (DROIT DE)
ALIÉNATION DU DROIT DE SURÉLEVATION
ABSENCE DE CONTREPARTIE
NULLITÉ DE LA DÉCISION



Décision

TGI PARIS 8

06/07/1972

Parties SDC 26 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / PERRIN

Publication RL 73 529 SOMM NOTE VIATTE GP 73 2 731

Commentaire



2127

*

SURÉLEVATION (DROIT DE)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT
OPPOSITION ART L 37
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA AIX 1 21/10/1971

Parties SDC VILLA STE GENEVIEVE / X...
Publication RL 72 336 NOTE VIATTE (*) AJPI 72 431 NOTE BOUSSAGEON

La possibilité d'opposition ne peut exister, selon la Cour, que s'il s'agit d'un droit réservé, non inclus dans un lot. La dispense provisoire de payer des charges pour ce lot ne peut modifier cette analyse.

Commentaire

Appréciation extraordinaire quand on sait que le but initial de la Loi de 1965 était de lutter contre les clauses abusives introduites dans les règlements par certains promoteurs. La conjonction de l'insertion du droit de surélévation dans un lot et de l'exonération de toute contribution aux charges était caractéristique ! Avis M. Viatte identique



2152

**

SURÉLEVATION (DROIT DE)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT
DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT (NON)
NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE (NON)



Décision TGI PARIS 8 16/04/1974

Parties SDC 11 RUE POMEREU / GARGANTINI
Publication AJPI 75 118 NOTE BOUYEURE IRC 75 141
RTDC 75 570 NOTE GIVERDON

que l'art L 37 qui institue en cas de convention de surélévation au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers une faculté d'opposition en faveur du SCP s'applique ... la seule hypothèse ou, par suite du silence ou de la contradiction des titres de le droit de surélever est réputé droit accessoire aux parties communes .

Commentaire

Me Bouyeure, sans contester le raisonnement de la décision, fait justement remarquer qu'il s'agit en l'espèce d'une omission du législateur alors que celui-ci avait l'intention de protéger les copropriétaires contre certains abus des promoteurs ou rénovateurs.



3164

*

SURÉLEVATION (DROIT DE)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (SURÉLEVATION)
DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT (NON)
NÉCESSITE D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE (NON)



Décision CA AIX 1 21/10/1971

Parties SDC VILLA STE GENEVIEVE / X...
Publication RL 72 336 NOTE VIATTE AJPI 72 431 NOTE BOUSSAGEON

Dans la mesure où le droit de surélever est prévu au profit du propriétaire d'un lot par le règlement de copropriété, sous réserve de présenter les plans du projet... l'assemblée, l'ordre du jour comportant : surélévation de la "petite" terrasse ne peut concerner que les modalités d'exécution et non le "principe lui même de l'opération.

Commentaire

La Cour estime que l'assemblée ne peut délibérer, dans cette hypothèse, que sur les modalités d'exécution des travaux.



5250

SURÉLEVATION (DROIT DE)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (SURÉLEVATION)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	22/03/1995
antérieure	CA AIX	16/04/1992

Parties	SDC 20 QUAI DE LUNEL / AVEZARD	
Publication	RL 95 348 NOTE BERTHAULT	RDI 95 594

qu'ayant relevé que le règlement de copropriété de l'immeuble s'était borné ... réserver aux propriétaires des mansardes le droit de surélever la toiture ... leurs frais, sans rattacher ce droit aux parties privatives d'un lot, la Cour d'appel en a déduit exactement, que, dans le silence des titres, ce droit était demeuré accessoire aux parties communes ...

Commentaire



5347

SURÉLÉVATION (DROIT DE)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (NON) (SURÉLÉVATION)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES
DÉLAI DE CADUCITÉ APPLICATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/03/1995
antérieure CA AIX 16/04/1992

Parties SDC 20 QUAI DE LUNEL / AVEZARD
Publication RL 95 348 NOTE BERTHAULT RDI 95 594

qu'ayant relevé que le règlement de copropriété de l'immeuble s'était borné à réserver aux propriétaires des mansardes le droit de surélever la toiture à leurs frais, sans rattacher ce droit aux parties privatives d'un lot, la Cour d'appel en a déduit exactement, que, dans le silence des titres, ce droit était demeuré accessoire aux parties communes ...

Commentaire



2713

*

SURÉLEVATION (DROIT DE)
RENONCIATION A TOUTE INDEMNITÉ (AG)
LENTEUR EXAGÉRÉE DES TRAVAUX DE SURÉLEVATION
RESPONSABILITÉ (OUI) * INDEMNISATION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	15/07/1971
antérieure	CA BORDEAUX	25/02/1970

Parties /
Publication IRC NOV 71 155

qu'après avoir constaté que les travaux entrepris avaient été exécutés avec désinvolture, lenteur et négligence, la Cour d'Appel, sans violer les conventions des parties, a décidé que ces travaux avaient causé ... la dette B. un trouble exceptionnel dépassant l'étendue de l'obligation consentie par elle .

Commentaire

L'étendue de l'engagement du copropriétaire, notamment dans le cadre d'une assemblée générale est directement liée à celle de l'information préalablement fournie. La renonciation à indemnité supposait la réalisation des travaux dans des conditions normales.



2140

SURÉLÉVATION (DROIT DE)
RESPONSABILITÉ DU COPROPRIÉTAIRE
LENTEUR EXAGÉRÉE DES TRAVAUX DE SURÉLÉVATION
RESPONSABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	15/07/1971
antérieure	CA BORDEAUX	25/02/1970

Parties	/
Publication	IRC NOV 71 155

Commentaire



SURÉLEVATION AUX FRAIS DU SYNDICAT
UNANIMITÉ



Décision

CASS CIV 3

03/12/1970

Parties / BERNARD

Publication JCP 71 N IV 219

GP 71 2 749

Commentaire



2770

SYNDIC



Décision

CA PARIS 8 B

19/09/1980

Parties

/

Publication

D 81 IR 397 NOTE GIVERDON

Commentaire



SYNDIC

5845



Décision

CA PARIS 23 B

17/06/1999

Parties SDC 28 RUE DE L'ILE DE FRANCE / STE AGER

Publication
Loy cop de 1999 301

Commentaire



SYNDIC

5846



Décision

CA PARIS 23 A

23/06/1999

Parties

SDC LES JARDINS DAUMESNIL / MARABEL

Publication

Loy cop janvier 2000 29

Commentaire

JURISPRUDENCE COPROPRIÉTÉ



syndic

6363



Décision

Parties /

Publication

Commentaire



161

SYNDIC
ABSENCE DE SYNDIC
DÉPENSES URGENTES FAITES PAR UN COPROPRIÉTAIRE
VALIDATION REMBOURSEMENT DES FRAIS



Décision	CASS CIV 3	29/10/1986
antérieure	CA VERSAILLES 1	17/04/1985
Parties	SDC 54 RUE SANTOS DUMONT / MEZRAHI	
Publication	Inédit	

Commentaire



SYNDIC
ABSENCE DE SYNDIC
NOMINATION PAR UNE ASSEMBLÉE IRRÉGULIÈRE
ANNULATION



Décision CA VERSAILLES 1 1 09/07/1986

Parties SDC 118 AV P V COUTURIER / JURKEVITCH
Publication RL 87 115

Commentaire



83

SYNDIC
ABUS DE FONCTION
TRAVAUX PAR LE CONSTRUCTEUR GARANT
ACCEPTATION SANS ACCORD DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 04/12/1985

Parties CIRP / BOILEAU
Publication Inédit

Commentaire

4445
aa**SYNDIC**
APPROBATION DES COMPTES
RENOI A UNE ASSEMBLÉE ULTÉRIEURE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (NON)**Décision** CASS CIV 3 20/05/1992Parties SDC RESIDENCE BERLIOZ / SAVI
Publication LOY COP AOUT 92**Commentaire**

Le syndic a droit à l'octroi du quitus ou à la motivation du refus. Il en est de même de la vérification des comptes, que la Cour confond ici avec le quitus. Le conseil syndical n'avait pu appréhender (sic) les comptes présentés. Leur exactitude a été vérifiée mais l'arrêt ne précise pas si leur présentation était si complexe que cela est allégué.



5222

SYNDIC
ASSURANCE DE RESPONSABILITÉ PROFESSIONNELLE
APPLICATION DANS LE TEMPS
RÉSILIATION DÉLAI ANNUEL LOI HOGUET



Décision CASS CIV 1 02/03/1994

Parties MUTUELLE DU MANS / CGI
Publication ADM MARS 95

Commentaire



84

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 04/11/1986

Parties SDC 43 RUE HORACE BERTIN / SAGI
Publication Inédit

Commentaire



405
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
GESTION D'AFFAIRES (OUI)



L'impossibilité reconnue, pour le syndic, de recouvrer les fonds dus au syndicat, le fonde à se prévaloir de la gestion d'affaires pour obtenir le remboursement des avances au syndicat constatées.

Décision	CA VERSAILLES	28/05/1980	Infirmation
antérieure	TGI NANTERRE	14/03/1979	

Parties SDC 19 RUE LOUISE MICHEL / SOUTOUL

Publication Inédit
RDI 1981 118 Note GIVORD & GIVERDON

que si néanmoins [le syndic] rapporte la preuve qu'en dépit de ses diligences il a été dans l'impossibilité de recouvrer ces créances et s'est trouvé dans la nécessité d'avancer lui même des dépenses indispensables à la vie de la copropriété, il est bien fondé à se prévaloir du bénéfice de la gestion d'affaires

Commentaire

> Nous attirons l'attention sur cet arrêt et les commentaires qui en ont été faits.

> Les deux décisions relèvent qu'il n'entre pas dans les attributions du syndic de faire des avances de fonds à la copropriété, principe qui appelle une approbation unanime. Le praticien qu'est M. Morand fait observer que ce principe n'interdit au syndic ni de faire l'avance, ni d'en obtenir le remboursement. Les deux éminents juristes notent, de leur côté, que le syndic n'a pas consenti une avance au syndicat. Il règle les fournisseurs. Établissant périodiquement, mais pas à chaque instant, la balance de l'immeuble, il constate qu'il a payé plus qu'il ne détenait. Il peut aussi se faire que le chèque d'un copropriétaire revienne impayé trois semaines après sa remise enregistrée en comptabilité. C'est l'équité qui exige le remboursement, plus qu'une prétendue gestion d'affaires incompatible avec le mandat du syndic, et qui exigerait une volonté d'avancer les fonds qui, le plus souvent, n'existe pas. Les règles du mandat (article 1999 C. civ) justifient la solution, faute d'un texte propre à la situation particulière du syndic.

> C'est, notent MM. Givord et Giverdon, ce même texte (alinéa 2) qui exige l'absence de faute du syndic mandataire. Mais la faute consiste alors à payer à tort. L'insuffisance de trésorerie syndicale peut être due à une carence dans le recouvrement des charges. C'est une faute mais elle n'exonère pas le syndicat du remboursement à moins qu'elle n'aboutisse à constater que la créance du syndicat est devenue de ce fait, irrécouvrable.

> Les annotateurs à la RDI concluent justement : les dispositions de l'art. 1999 al 1 garantissent le syndic et celles du second alinéa du même texte garantissent le syndicat. D'où il résulte que le syndic doit faire preuve de diligence dans l'accomplissement de sa mission s'il veut conserver le recours qui lui est normalement offert.



415

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)



Décision TGI PARIS 8 25/06/1980

Parties SDC RESIDENCE ATRIUM / CABINET GINOT
Publication Inédit ANN LOY FEV 82 235

Commentaire



480

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
INFORMATION INSUFFISANTE DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA VERSAILLES 27/05/1981

Parties RENNE / MICHAU

Publication Inédit

ANN LOY 83 464

Le syndic s'en était remis à l'organisme de recouvrement des charges choisi par le syndicat. Il ne justifie pas suffisamment de ses propres diligences personnelles à ce titre !

Commentaire

On se trouve ici devant un cas, assez fréquent, où l'insuffisance de trésorerie paraît provenir d'une carence du syndic. Il y a donc compensation entre les sommes dues au syndic et les indemnités que celui-ci devrait au syndicat. Encore faudrait-il que la situation fut précisée par la juridiction saisie.



747

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT EXPIRÉ GESTION POSTÉRIEURE RATIFIÉE PAR AG



Décision CASS CIV 3 19/07/1983

Parties SDC 18 RUE PIERRE SEMARD / JOUANNETEAU
Publication ADM JANV 1984 note Guillot

Commentaire

Le syndic n'avait tenu aucune assemblée de 1970 à 1976 et a fait l'avance des charges syndicales pendant ce temps. Il convoque enfin une assemblée en janvier 1977, qui approuve la gestion effectuée pendant cette longue période. Elle avait été convoquée irrégulièrement puisque le mandat n'avait pas été renouvelé mais aucune contestation n'a été formulée. Les décisions prises sont devenues définitives.

Ce syndicat de Chatillon sous Bagneux aura encore d'autres difficultés, sans que l'on sache si le syndic était demeuré à son poste (CA Versailles 04/06/1986).

Pour une situation semblable, voir CA Paris 23 A 23/06/1999



1664

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
GESTION D'AFFAIRES (OUI)



Décision	CA PARIS 23	15/11/1978
antérieure	TGI PARIS 8	11/02/1977

Parties	SDC 1 RUE CASSETTE / SIMON ET TANAY	
Publication	AJPI Nov 1979 10 note Bouyeure	ADM Juin 1979 note Guillot
	D 79 IR 447 note Giverdon	RTDC 1979 640 note Giverdon

le bénéfice de la gestion d'affaires peut dans le cas d'espèces être accordé à l'ancien syndic dès lors qu'il a volontairement agi au nom et pour le compte du syndicat, pour le règlement de dettes lui incombant (EDF,Eau, etc...), que l'opportunité de son intervention était telle que l'initiative était justifiée .

Commentaire

Le tribunal avait estimé que le recouvrement devait être effectué contre les copropriétaires individuellement. Voir chronique RTDC 79 166 GIVERDON sur cette question.



SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES
ACTION CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES



Décision CA PARIS 8 B 14/12/1978

Parties SDC 106 RUE LA FAYETTE / CABINET BRUNELLE ET MAZAN
Publication Cité in RTDC 79 166 GIVERDON

Commentaire



2431

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
GESTION D'AFFAIRES (NON) ABSENCE DE CONTRAT DE PRÊT



Décision TGI NANTERRE 14/03/1979

postérieure CA VERSAILLES (Inf) 28/05/1980

Parties SDC 19 RUE LOUISE MICHEL / SOUTOUL

Publication GP 80 2 639

Il n'entre pas dans les attributions d'un syndic d'avancer des fonds à son mandant. La preuve d'un contrat de prêt approuvé par l'assemblée n'est pas rapportée. La gestion d'affaires prévue par l'art 1372 C.C ne permet pas de substituer à des obligations contractuelles d'autres stipulations étrangères aux conventions liant les parties .

Commentaire

Le tribunal, comme bien d'autres, oublie que ne peuvent être mises en répartition que des charges effectivement réglées, au moins en cours d'exercice. Par ailleurs, et sauf engagement irrégulier de dépenses, à quel titre le syndicat bénéficierait-il de prestations qu'en fin de compte il n'aurait pas à payer ?



2432

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
CRÉANCES CORRESPONDANT A DES LOTS DÉTERMINÉS
ACTION CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES (NON)



Décision CA LYON 1 13/04/1976
antérieure TI LYON 08/07/1975

Parties SDC RESIDENCE LE RENAN / CABINET BARIOZ
Publication JCP 76 G IV 329 AJPI 77 210 NOTE BOUYEURE
IRC 77 56 D 77 IR 156

Commentaire

C'est le syndicat qui est débiteur des avances consenties par l'ancien syndic sans que celui ci ait l'obligation, - et le pouvoir ?, de procéder au recouvrement contre les copropriétaires débiteurs. Au surplus nous pensons que la correspondance du solde général avec les soldes débiteurs individuels est artificielle.



2433

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
GESTION D'AFFAIRES (OUI)



Décision CASS CIV 24/01/1969

Parties /
Publication RL 1969 216

Commentaire



SYNDIC
AVANCE DE FONDS
RECOUVREMENT



Décision CASS CIV 09/12/1970

Parties /
Publication IRC 71 45

Commentaire



SYNDIC
AVANCE DE FONDS
RECOUVREMENT



Décision TGI PARIS 8 06/06/1975

Parties /
Publication D 76 IR 73

Commentaire



2436

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
RÉDUCTION POUR FAUTE OMISSION D'OPPOSITION



Décision CA LYON 1 13/04/1976
antérieure TI LYON 08/07/1975

Parties SDC RESIDENCE LE RENAN / CABINET BARIOZ
Publication JCP 76 G IV 329 AJPI 77 210 NOTE BOUYEURE
IRC 77 56 D 1977 IR 156

Commentaire

En réalité le syndicat est bien débiteur du solde avancé. Mais l'ancien syndic est responsable du défaut de recouvrement de certaines cotisations. Il a omis de pratiquer opposition à l'occasion d'une mutation de lot. Le montant des sommes en cause est déduit et le soin lui est laissé de les recouvrer si bon lui semble.



2594

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
GESTION D'AFFAIRES (OUI)



Décision	CA LYON 1	13/04/1976
antérieure	TI LYON	08/07/1975

Parties	SDC RESIDENCE LE RENAN / CABINET BARIOZ
Publication	JCP 76 G IV 329 AJPI 77 210 NOTE BOUYEURE IRC 77 56 D 77 IR 156

Commentaire

En réalité le syndicat est bien débiteur du solde avancé. Mais l'ancien syndic est responsable du défaut de recouvrement de certaines cotisations. Le montant des sommes en cause est déduit et le soin lui est laissé de les recouvrer si bon lui semble.



2595

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
IMPUTATION SUR LE REMBOURSEMENT DE CHARGES IMPAYÉES
CARENCE DU SYNDIC DANS LE RECOUVREMENT DES CHARGES



Décision	CA LYON 1	13/04/1976
antérieure	TI LYON	08/07/1975

Parties	SDC RESIDENCE LE RENAN / CABINET BARIOZ	
Publication	JCP 76 G IV 329	AJPI 77 210 NOTE BOUYEURE
	IRC 77 56	D 77 IR 156

que la Cour possède les éléments suffisants pour déterminer les sommes dont elle doit conserver la charge par suite de sa négligence quitte à faire son affaire personnelle contre les vendeurs .. du remboursement des avances .

Commentaire

En quelle qualité l'ancien syndic pourrait il agir à l'encontre des vendeurs ? On ne peut envisager qu'un mécanisme de subrogation et l'arrêt, au demeurant équitable, est fort imprécis sur ce point.



2651

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
OPPORTUNITÉ DES DÉPENSES (OUI)



Décision TGI MARSEILLE 01/10/1977

Parties SDC 3 AV CANTINI / AUBERT
Publication IRC 80 50 ADM JUIN 79
D 79 IR 447 RTDC 79 539

il faut souligner ici que l'ancien syndic n'a pas commis de faute en effectuant des paiements dont le mérite non négligeable fut d'assurer la survie de la copropriété .

Commentaire

Il est bien entendu les avances ne peuvent donner lieu à remboursement que s'il s'agit de frais légitimement engagés dans l'intérêt de la collectivité des copropriétaires et notamment de toutes les charges d'exploitation courante.



2669

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS ENVERS LE SYNDICAT
EXCEPTION DILATOIRE D'APPEL EN GARANTIE (NON)



Décision TGI MARSEILLE 31/03/1980

Parties SDC 43 RUE HORACE BERTIN / SAGI

Publication ADM DEC 82 NOTE GUILLOT

Commentaire

Solution satisfaisante. Il n'y a pas lieu d'imposer au syndic les délais d'une mise au point interne des comptes de la copropriété. En l'espèce le nouveau syndic était d'ailleurs l'un des copropriétaires débiteurs !



2670

*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
ACTION EN REMBOURSEMENT CONTRE LE SYNDICAT (OUI)
ACTION CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES DÉBITEURS (NON)



Décision TGI MARSEILLE 01/10/1977

Parties SDC 3 AV CANTINI / AUBERT
Publication IRC 80 50 ADM JUIN 79
D 79 IR 447 RTDC 79 539

le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires ; payant les sommes dues par les copropriétaires il agit comme mandataire du syndicat des copropriétaires et non comme mandataire des copropriétaires récalcitrants, pris individuellement ; il est donc fondé à agir contre son mandant, le syndicat des copropriétaires ...

Commentaire

Le syndic a comme débiteur principal le syndicat. Il peut disposer d'une action à l'encontre des copropriétaires pris individuellement, soit par la voie de l'action oblique, mais à concurrence des quote parts individuelles. S'agissant d'un débiteur important, cette quote part peut couvrir l'intégralité de la créance du syndic.



2671

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
ACTION SYNDICALE CONTRE LES DÉBITEURS INDÉPENDANCE



Décision TGI PARIS 8 25/06/1980

Parties SDC RESIDENCE ATRIUM / CABINET GINOT
Publication GP 81 2 PAN 199 ANN LOY FEV 82 235

Commentaire



2675
*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
ACTION CONTRE LES COPROPRIÉTAIRES (NON)



Décision TI PARIS 11 14/06/1978

Parties ARNAULT / UTEZA
Publication AJPI NOV 79 19 NOTE BOUYEURE

Commentaire

Sauf circonstances particulières, l'ancien syndic ayant consenti des avances ne peut agir en remboursement qu'à l'égard du syndicat.



2810
*

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)



Décision CA PARIS 19 10/11/1989

Parties SDC 6 RUE PIHET / SOGESTIM PAPONOT
Publication Inédit

L'approbation par l'assemblée de comptes faisant apparaître l'existence d'un solde créditeur en faveur du syndic oblige le syndicat à procéder au remboursement de ce solde.

Commentaire



2986
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
ENRICHISSEMENT SANS CAUSE (OUI) NÉGLIGENCE INOPÉRANTE



Décision CA VERSAILLES 1 1 02/10/1985

Parties SDC 15 ALLEE DU 19 MARS 1962 / CABINET CHARTIOT
Publication RDI 1986 241 RL 1986 20

Commentaire

Dans la note RDI MM. Givord et Giverson notent que l'argument tité du mandat est écarté à juste titre dans la mesure où les avances ne constituent pas des avances et frais faits pour l'exécution du mandat. Ils notent sans y trouver scandale que la décision est fondée sur l'enrichissement sans cause en ajoutant toutefois : on aurait peutêtre pu invoquer la gestion d'affaires. Ils rappellent sur ce point l'arrêt du 24 Janvier 1969. L'observation relative à la nature des avances de fonds est importante et mérité réflexion, par un examen de la jurisprudence relative à l'article 1999 du Code civil..



3092

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI) EN L'ESPÈCE (NON)
CARENCE DU SYNDIC SORTANT DANS LA REMISE DES PIÈCES



Décision CA PARIS 15 A 12/07/1983

Parties AGENCE DE GESTION IMM CORBEIL / CABINET PECLAIRE

Publication RDI 1/84

[le demandeur} aurait du, soit demander à chacun des copropriétaires débiteurs le remboursement des avances faites sur son compte, soit exiger de son successeur le règlement du solde en sa faveur, mais en fournissant à celui ci tous les documents comptables lui permettant de récupérer cette avance.

Commentaire

La Cour d'Appel de Versailles ne revient pas sur sa position de principe mais fait reproche au syndic sortant de n'avoir pas remis à son successeur les justificatifs suffisants de sa créance. En l'espèce une simple liste des copropriétaires avait été remise, comportant au surplus des erreurs.



3949

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)



Décision CA PARIS 23 B 21/02/1991
antérieure TGI BOBIGNY 5 29/05/1990

Parties SDC 194 bis RUE DU LANDY / CT IMM PAR DE GESTION
Publication RDI 92 261 D 92 IR 140
ADM MARS 1993 61 Note Dunes

Commentaire



3963
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
GESTION D'AFFAIRES ET UTILITÉ NON ALLÉGUÉES



Décision	CA PARIS 23 B	21/02/1992	Infirmation
antérieure	TGI BOBIGNY	29/05/1990	

Parties	SDC 194 bis RUE DU LANDY / CT IMM PAR DE GESTION
Publication	ADM Mars 1993 61 note Dunès RDI 92 251

Commentaire

Le syndic, se prévalant de l'art 1999 C. C ne justifiait pas de l'utilité des avances consenties. Au surplus le syndicat était titulaire d'un compte séparé. Il lui suffisait de laisser la banque procéder au recouvrement du solde débiteur ! On peut regretter l'acidité du commentaire de M. Giverdon à l'égard des syndics.



4411

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
COMPENSATION AVEC INDEMNITÉ ALLOUÉE AU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 B 16/10/1992
antérieure TGI PARIS 8 1 05/04/1991

Parties SDC 10 RUE MOULIN JOLY / F...
Publication ADM MARS 93 62

Commentaire

Il est incontestable que le syndic doit avoir le courage de dénoncer aux copropriétaires le caractère déraisonnable d'une décision et de démissionner si besoin est. En l'espèce le syndic a eu la gentillesse (sic) de consentir des avances au syndicat pour le règlement des travaux. Il obtient le remboursement des dites avances mais est condamné, de son côté, à indemniser le syndicat pour la faute commise dans le cadre de son obligation de conseil.



5105

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT (OUI) ART 1999 C CIV APPLICABLE



Décision CA PARIS 23 11/03/1994

Parties SDC 11 RUE MIOLLIS / STE MONTREUIL

Publication LOY COP OCT 1994 408

Commentaire

Application pure et simple des règles du mandat. Le syndic doit rapporter la preuve que les règlements effectués étaient justifiés et effectués dans l'intérêt du syndicat. L'arrêt vise que les avances ont été effectuées par le syndic sur ses fonds personnels. Il sera souhaitable de vérifier en quoi cette affirmation correspond à des vérifications particulières. Dans la plupart des cas il s'agit de règlements effectués par le compte global mandants du syndic. Il est exact qu'ils correspondent finalement à des prélèvements sur la trésorerie globale des mandants ce qui, d'une part est critiquable, mais d'autre part rend d'autant plus indispensable le remboursement ponctuel. C'est finalement le syndic qui est responsable personnellement de la représentation totale des fonds.



5450

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT (OUI)



Décision CA PARIS 23 20/09/1994

Parties SDC 22 AV FOCH / STE FLASH TRANSACTIONS
Publication LOY COP FEV 95 82

Commentaire



5533

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
ANOMALIES GRAVES DE GESTION PREUVE NON RAPPORTÉE



Décision CA PARIS 23 A 23/06/1999

Parties SDC 64 RUE FOLIE REGNAULT / MONIER
Publication LOY COP JANV 2000 JURISDATA 023754

Commentaire

Cette décision doit être signalée mais n'est pas significative dans le débat relatif au remboursement des avances. Un professionnel, copropriétaire majoritaire, a administré cet immeuble pendant une douzaine d'années, sans convoquer d'assemblées et sans établir de comptes de charges.. Il réclamait tout à la fois ses honoraires pour onze années et 666.000 francs au titre des frais exposés pour le compte de la copropriété ! Il existe ainsi des situations extraordinaires qui sont les faits divers des revues. On ne peut s'étonner du rejet des prétentions de l'intéressé. Il y avait pour le moins une anomalie grave de gestion. Au surplus le demandeur n'était pas en mesure de rapporter la preuve des frais exposés, ses archives ayant disparu dans un incendie. C'est en fait un compte tardif de charges qu'il présentait plus qu'une demande de remboursement d'avances traditionnelle. Comparer, pour une situation identique, à Cass civ 3 19/07/1983. Un syndicat était demeuré sans assemblée pendant 7 ans. Une assemblée avait finalement ratifié la gestion pendant dette période, ce qui a permis au syndic d'obtenir les remboursements des avances.



5534
aa

COPRO

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
ANOMALIE DE GESTION



Décision CASS CIV 3 20/01/1999
antérieure CA PARIS 23 A 12/03/1997

Parties SDC 21 RUE DES DEUX COMMUNES / CABINET GARRAUD MAILLET
Publication Adm Juil 1999 44 note Capoulade
Jurisdata 000207 Bull civ III n° 17

Mais attendu qu'ayant relevé que les articles L 18 et D 30 définissaient précisément et limitativement les droits et obligations du syndic et que l'avance de trésorerie constituait une anomalie de gestion compte tenu des pouvoirs dont disposait ce mandataire pour obtenir des copropriétaires la remise des fonds nécessaires au fonctionnement du syndicat, la cour d'appel qui a, sans violation du principe de la contradiction, écarté les règles de l'enrichissement sans cause, a exactement retenu que celles de la gestion d'affaires étaient inapplicables dès lors que le syndic était lié au syndicat par un contrat, en l'espèce un mandat;

Commentaire

La demande de remnoursement était fondée sur l'article 1375 C civ (Gestion d'affaires) et subsidiairement sur l'enrichissement sans cause. Il est certain que les conditions requises pour l'application de ces notions sont rarement remplies dans l'hypothèse qui nous intéresse. Peut on en conclure que cette demande aurait prospéré plus favorablement si elle avait été fondée sur l'art 1999 ? La Cour de Cassation était saisie d'un moyen unique visant l'article 1375 et pouvait difficilement prendre un autre parti. On n'en reste pas moins reuveur devant l'évocation des moyens dont dispose le syndic pour obtenir la remise des fonds nécessaires au fonctionnement du syndicat.



5535
aaa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT (OUI) ART 1999 C CIV APPLICABLE



Décision	CASS CIV 3	14/04/1999
antérieure	CA PARIS 23	11/10/1995

Parties	SDC RESIDENCE JEAN LOLIVE / CABINET BONNEFOI	
Publication	LOY COP JUIL 1999 note Vigneron	JURISDATA 001630
	ASM AOUT 1999 67 note Capoulade	JCP 1999 G n° 2080

Attendu que le mandant doit rembourser au mandataire les avances et frais que celui ci a faits pour l'exécution du mandat.

Attendu que pour débouter M. Bonnefoi, l'arrêt retient que les dispositions des art. L 18 et D 31 qui définissent les pouvoirs du syndic ne lui confèrent pas celui de faire des avances de fonds pour le compte de la copropriété ni d'en revendiquer le remboursement.

Qu'en statuant ainsi, tout en ayant constaté que les fonctions de B. avaient cessé le 05/09/90 et que ce syndic justifiait d'avances non contestées qu'il avait faites pour le compte du syndicat à compter du 01/09/90 la Cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé ...

Commentaire

Cet arrêt apporte une solution qu'on espère définitive en présence d'une situation classique. Le syndic sortant, pour éviter des difficultés pratiques, a réglé pendant la période de transmission des dossiers des frais de gestion courante dont l'opportunité pour le syndicat ne pouvait être mise en cause. On ne peut qu'approuver son initiative et le refus de remboursement amiable démontrait la mauvaise foi du syndicat.

Au surplus apparaît clairement le statut juridique du syndic, mandataire du syndicat. Le caractère social de son mandat ne saurait interdire, faute d'un texte spécifique à cette situation, le remboursement des avances effectuées.



5536

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
POUVOIR DE CONSENTIR DES AVANCES (NON)



Décision	CA PARIS	11/10/1995	
postérieure	CASS CIV 3	14/04/1999	Cassation
Parties	SDC RESIDENCE JEAN LOLIVE / CABINET BONNEFOI		
Publication	Inédit		

Commentaire



5537
aaaa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT (OUI) ART 1999 C CIV INTÉRÊT EXCLUSIF DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 13/07/1999
antérieure CA PARIS 23 24/10/1997

Parties SDC 57 RUE MAZARIN / ETUDE DAB
Publication ADM OCT 1999 41 note Capoulade LOY COP NOV 1999 278

qu'ayant relevé, d'une part, qu'une assemblée générale avait approuvé les comptes des exercices pendant lesquels les avances avaient été consenties par le syndic, les ratifiant donc nécessairement et, d'autre part que celles ci avaient été faites sous l'empire de la nécessité pour le compte et dans l'intérêt exclusif du syndicat pour des dépenses indispensables à la vie de la copropriété, la Cour d'appel qui a retenu que le syndic tirait des règles du mandat et en particulier de l'art 1999 C civ le droit au remboursement dans les conditions de cet article des avances faites pour l'exécution de son mandat et en a ordonné le remboursement, a, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, légalement justifié sa décision de ce chef

Commentaire

Cet arrêt confirme la position exprimée par la Cour de Cassation en son arrêt du 14/04/1999 en soulignant la réalisation des avances sous l'empire de la nécessité et dans l'intérêt exclusif du syndicat. Il est d'autant plus significatif qu'il était reproché au syndic de n'avoir pas procédé en 1991 au recouvrement de charges dues par une société. La CA avait répondu que la mise en liquidation judiciaire de la société aurait, en toute hypothèse, rendu inopérantes les diligences qui avaient d'ailleurs été faites. La réalisation des avances sur les fonds personnels du syndic est notée en rappel des faits et n'apparaît pas reprise comme une condition du droit à remboursement.



5538
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	24/10/1997	
postérieure	CASS CIV 3	13/07/1999	Rejet
Parties	SDC 57 RUE MAZARIN / ETUDE DAB		
Publication	Inédit		

Commentaire

La Cour a retenu l'application de l'article 1999 C Civ et l'approbation des comptes pour les exercices pendant lesquels les avances avaient été consenties, ce qui valait à ses yeux ratification de ces avances. Elle a écarté l'argument fondé sur la notion d'anomalie de gestion soulevé par le syndicat comme celui fondé sur l'inaction du syndic pour le recouvrement des charges dues par une société dont la mise en liquidation de biens rendait vaines les tentatives de recouvrement. Il ne pouvait donc y avoir préjudice pour le syndicat d'une faute, aurait elle même été prouvée.



5539
a

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
GESTION D'AFFAIRE (NON) TRAVAUX NON URGENTS ET NON DÉCIDÉS



Le paiement effectué par le syndic de travaux non urgents et non décidés par l'assemblée ne constitue pas une avance de fonds imposant son remboursement par le syndicat

Décision CASS CIV 3 03/06/1987

Parties	/	
Publication	RDI 1987 374	JCP 1987 G IV 273
	BULL CIV 1987 n° 115 68	D 1987 IR 148

le mandat du syndic, dont le contenu est défini par les dispositions de la loi du 10 Juillet 1965, est exclusif de l'application des règles de la gestion d'affaires

Commentaire

- > Cette décision est citée dans la mesure ou elle énonce l'incompatibilité entre le statut du syndic et la notion de gestion d'affaires. C'est essentiellement la responsabilité du syndic qui était évoquée pour avoir fait exécuter sans décision de l'assemblée des travaux qui n'étaient ni urgents ni nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.
- > Le paiement qu'il en a effectué ne saurait constituer une avance de fonds au sens habituel du terme, qui s'applique exclusivement au règlement de dettes incontestables du syndicat, et dans son intérêt évident.



5540

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT (NON) ENRICHISSEMENT SANS CAUSE (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 02/10/1985

Parties SDC 15 ALLE DU 19 MARS 1962 / CABINET CHARTIOT
Publication RDI 1986 241 RL 1986 20

Commentaire

Dans la note RDI MM. Givord et Giverson notent que l'argument tité du mandat est écarté à juste titre dans la mesure où les avances ne constituent pas des avances et frais faits pour l'exécution du mandat. Ils notent sans y trouver scandale que la décision est fondée sur l'enrichissement sans cause en ajoutant toutefois : on aurait peut-être pu invoquer la gestion d'affaires. Ils rappellent sur ce point l'arrêt du 24 Janvier 1969.



5541
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT (OUI) ART 1999 C CIV APPLICABLE



Décision CA PARIS 23 B 26/01/1996

Parties SDC 14 RUE SAINTE FOY / STE SAI
Publication LOY COP mai 1996 234 JURISDATA 020100

Commentaire

Le syndicat ne contestait ni la réalité ni la nécessité des dépenses réglées par l'ancien syndic mais se prévalait de l'interdiction de principe des avances évoquée par une partie de la jurisprudence. Cette affaire caractérise bien les conditions dans lesquelles des syndicats de mauvaise foi ont pu tromper en s'exonérant du paiement de leurs fournitures.



5542

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
ANOMALIE DE GESTION



Décision CA PARIS 23 A 03/07/1996

Parties VILLE DE PARIS / CABINET VILLA
Publication LOY COP Nov 1996 451 JURISDATA 021712

Commentaire

Le remboursement n'est pas demandé ici au syndicat mais à un copropriétaire, la Ville de Paris, dans le cadre vraisemblablement d'une opération d'urbanisme ayant abouti au rachat amiable des lots. La notion de mandat peut donc être écartée puisque le syndic n'est pas le mandataire des copropriétaires.

La Cour fait valoir que le syndic pouvait effectuer des appels de fonds et que le statut ne lui confère pas le pouvoir d'effectuer des avances. Elle écarte la gestion d'affaires en raison de l'existence d'un mandat avec le syndicat.

On peut rappeler ici que, dans des opérations de ce type, les retards de paiement des charges par la Ville de Paris sont connus.



5543

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
GESTION D'AFFAIRES (NON) ANOMALIE DE GESTION



Décision CA PARIS 23 A 12/03/1997

postérieure CASS CIV 3 20/01/1999 Rejet

Parties SDC 21 RUE DES DEUX COMMUNES / CABINET GARRAUD MAILLET

Publication Cité in Capoulade ADM Juil 1999 45

un syndic réclamant le montant de la balance débitrice de la copropriété, qui constitue une créance du syndicat, doit être débouté de sa demande, alors surtout que ce syndic ne démontre pas, par la production des seuls documents comptables établis de sa main, qu'il a réglé les dettes de la copropriété en utilisant des fonds personnels.

Commentaire

La demande était fondée sur l'article 1375 C Civ (Gestion d'affaires) et l'enrichissement sans cause. Le pourvoi, fondé sur cette seule argumentation a été rejeté. La solution aurait été sans doute identique si la demande avait été fondée sur le mandat et l'article 1999 C civ puisque la Cour de Cassation a visé expressément l'anomalie de gestion. C'est l'arrêt du 13 Juillet 1999 qui a retenu le fondement de l'article 1999 en écartant l'anomalie de gestion.

Par ailleurs doit être signalée à nouveau l'allusion à une avance effectuée sur des fonds personnels.



SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
GESTION D'AFFAIRE (OUI)



Décision CA AIX 20/12/1990

Parties /
Publication JURISDATA 052 139

Commentaire



5585
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
NOMINATION (ANNULLATION DE LA)
REMBOURSEMENT (OUI)



Le syndic dont le mandat est annulé faute de délibération sur le compte séparé (déjà ouvert), peut conserver les honoraires perçus et obtenir le remboursement des avances financières consenties

Décision CA PARIS 23 B 27/05/1999

Parties SAGETIM / ZERBIG
Publication LOY COP Mars 2000 77 note Vigneron

Que si l'obligation faite au syndic de soumettre à l'assemblée générale la question de l'ouverture d'un compte séparé n'est pas respectée, le mandat du syndic se trouve nul de plein droit; qu'une telle disposition, qui se veut protectrice des intérêts de copropriétaires, génère en réalité l'effet pervers de permettre à des copropriétaires indelicats, tels que M. Koskas et M. Zerbib, qui devaient à la copropriété lors de la clôture des comptes de la société S. des charges impayées d'un montant respectif de 8 426,55 et 107 488,91 francs, de paralyser le fonctionnement du syndicat et d'échapper, - au moins temporairement -, à leur principale obligation en tant que copropriétaires qui consiste à acquitter régulièrement leurs charges.

Que, quoiqu'il en soit, en présence d'un texte d'ordre public dépourvu de toute ambiguïté, la Cour ne peut que confirmer sur ce point le jugement entrepris qui a constaté la nullité du mandat du syndic, faute par celui-ci de s'être conformé à l'obligation édictée par l'art L 18.

Considérant qu'il échet d'annuler l'assemblée générale du 24 Juin 1994 en conséquence de la nullité du mandat du syndic, ainsi qu'en ont décidé justement les premiers juges dont il convient de confirmer également la décision sur ce point;

Considérant par contre que les honoraires perçus par la société S correspondent à un service fait et que la nullité de son mandat ne saurait entraîner la répétition des dits honoraires au profit du syndicat des copropriétaires

Considérant qu'en l'état des pièces versées par les deux parties aux débats, la demande reconventionnelle de la Société S apparaît légitime; que le déficit syndical de 39 730 F a pour cause les comptes débiteurs de plusieurs copropriétaires (...); qu'il échet donc de condamner le syndicat des copropriétaires à rembourser à la Société S le

Commentaire

> Dans un arrêt précédent (18/02/1999), la 23e Chambre B avait déjà du constater la nullité de la nomination du syndic faute de délibération sur le compte séparé. On avait regretté cette décision alors que le contrat de syndic, approuvé par l'assemblée comportait l'obligation de l'ouvrir, et que le syndic s'était conformé à cette obligation. Le présent arrêt montre que les magistrats avaient conscience de la malversation du texte mais avaient estimé devoir respecter par ailleurs le principe de la distinction des décisions à prendre, dont les effets ne sont pas moins pervers.

> La perversité est poussée à son comble dans la présente affaire et le juriste se prendrait à rêver d'un pourvoi s'il n'en connaissait les inconvénients pour le syndic. Il a au moins la satisfaction de constater une réaction de bon sens face à une initiative législative marquée par un évident aveuglement. Il aurait suffi de remédier à une rédaction défectueuse pour éviter de tels inconvénients et l'ouverture à des copropriétaires de mauvaise foi de moyens de s'exonérer de leurs obligations.

> La Cour ne s'est pas bornée à déplorer l'obligation dans laquelle elle se trouvait d'annuler le mandat du syndic. Elle a rejeté la demande de répétition des honoraires de gestion en constatant qu'ils correspondaient à un service fait. Nous avons rappelé dans le même esprit que toute peine mérite salaire et qu'il n'y a pas lieu d'appliquer aux syndicats des règles spécifiques aux services marchands de la transaction immobilière.

> Le syndic a également obtenu le remboursement du solde débiteur laissé dans ses livres par le syndicat. On peut espérer la généralisation de cette solution. Sur ce point la jurisprudence est seule en cause. Cet arrêt marqué au coin du bon sens laisse espérer une évolution satisfaisante



5673

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (OUI)
MANDAT



Décision	CASS CIV 3	20/07/1999	Cassation
antérieure	CA VERSAILLES 4	31/10/1997	

Parties	SDC 25 RUE JEANNE D'ASNIERES / CABINET BIENNAIT
Publication	RDI 1999 4 683

Commentaire



5674

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
COMPTE SÉPARE OUVERT AU NOM DU SYNDIC SOLDE DÉBITEUR
REMBOURSEMENT (OUI)



Décision CASS CIV 3 11/05/1999 Rejet

Parties SDC 13 RUE FERNET / BOUZAT

Publication RDI 1999 4 684 ADM Oct 1999 41

Commentaire



5719

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)



Décision	CA PARIS 23	25/03/1998	
postérieure	CASS CIV 3	22/03/2000	Rejet
Parties	SDC 31 AV GENERAL DE GAULLE / SOCOGER		
Publication			

Commentaire



SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
APPLICATION DES RÈGLES DU MANDAT NON JUSTIFIÉE



Décision	CASS CIV 3	22/03/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	25/03/1998	

Parties SDC 31 AV GÉNÉRAL DE GAULLE / SOCOGER
Publication LOY COP mai 2000 128 note Vigneron

Mais attendu qu'ayant relevé que les dispositions des articles L16, 18-1 et 18-2 et D 31, qui définissent de façon précise et limitative les pouvoirs et obligations du syndic, notamment la possibilité pour lui d'exiger le versement d'une avance de trésorerie permanente et de provision, et le devoir de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponible à l'expiration de son mandat, ne lui conféraient pas ceux de faire des avances de fonds pour le compte du syndicat, la cour d'appel, qui n'a pas constaté de circonstances particulières pouvant justifier l'application des dispositions de l'article 1999 du Code civil a, par ces seuls motifs, légalement justifié sa décision.

Commentaire



6038
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)
ANOMALIE DE GESTION DÉFAUT D'INFORMATION A L'ASSEMBLÉE



Faute d'avoir informé l'assemblée, avant sa démission, de la position négative de la trésorerie, le syndic ne peut demander le remboursement des avances qu'il n'était pas obligé de consentir.

Décision CASS CIV 3 14/03/2001 Rejet
antérieure CA PARIS 24/03/1999



Parties SDC 53 RUE DE L'ECHIQUIER / STE GESTION ET ADMINISTRATION

Publication

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que la SGA, ancien syndic d'un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en remboursement d'une somme prétendue représenter des avances consenties par ce syndicat au temps de sa gestion ;

Attendu que la société SGA fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°) que l'article L 18 confère au syndic la charge d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien ; que la cour d'appel avait, dès lors, le devoir de rechercher, comme elle y était invitée par les conclusions de la SGA, si les documents produits par elle aux débats d'appel n'établissaient pas le déséquilibre de la situation comptable de la copropriété constitutif de l'impossibilité de faire face au paiement de dépenses courantes telles que eau, électricité, assurances et gardiennage, et ayant rendu inévitable l'avance de fonds consentie par la SGA sur le compte "mandants" ; que l'arrêt attaqué n'a, dès lors, pas donné de base légale à sa décision au regard des articles L 18, 1315 et 1999 du Code civil ;
2°) que l'énumération des pouvoirs du syndic telle qu'elle résulte de l'article L 18 n'est pas limitative ; que le syndic, mandataire de la copropriété, peut agir en certaines circonstances en vertu d'un droit d'initiative propre ; que la cour d'appel ne pouvait refuser d'accorder à la SGA le remboursement de ses avances effectuées dans le seul intérêt de la copropriété, sa mandante, et a, par suite, violé les articles L 18, D 35 et 1999 du Code civil ;

Mais attendu qu'ayant constaté, par motifs propres et adoptés que la SGA n'avait à aucun moment avant sa démission, indiqué à l'assemblée générale des copropriétaires que le syndicat était débiteur d'une somme quelconque et exactement retenu qu'aucune disposition légale n'obligeait cette société à faire des avances de fonds au syndicat pour pallier la carence de certains copropriétaires et qu'une telle avance constituait une anomalie compte tenu des pouvoirs dont le syndic dispose, la cour d'appel qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision ;

Commentaire

> S'agissant du remboursement des avances consenties par le syndic, la jurisprudence est bien versatile. L'arrêt est rendu au visa des art. 1315 et 1999 du Code civil et L 18. C'est donc bien les effets du mandat qui étaient invoqués, après avoir permis récemment la justification de décisions favorables aux syndics. Curieusement, le moyen est relativement discret sur ce point, insistant essentiellement sur les dispositions de l'article L 18.

> C'est apparemment le défaut d'information donnée à l'assemblée sur la motivation de sa démission par le syndic qui a déterminé la Cour de Cassation. La mutité du procès verbal sur ce point serait fautive mais fut-il établi par le syndic ? Dans la négative, la convocation devait assurer la preuve nécessaire.

> Il n'empêche que, sans parler de dysfonctionnement de gestion, la Cour voit dans les avances une "anomalie, compte tenu des pouvoirs dont le syndic dispose". Cette critique n'est justifiée que lorsqu'il n'en a pas usé. Une telle faute ne saurait le priver du remboursement. Elle peut être réparée par une indemnité et l'octroi de délais de remboursement au syndicat. On a le sentiment que c'est une pensée disciplinaire qui oriente la Haute Juridiction vers une solution qui constitue une bonne aubaine pour certains syndicats. Dans le passé, les avocats refusaient la reprise d'un dossier sans apurement complet des honoraires dus au prédécesseur. L'intérêt bien compris des syndics serait d'imiter cette excellente pratique.



6039
aa

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)



Décision	CA PARIS	24/03/1999
postérieure	CASS CIV 3	14/03/2001
Parties	SDC 53 RUE DE L'ECHIQUIER / STE GESTION ET ADMINISTRATION	
Publication		

Commentaire



6342

SYNDIC
AVANCE DE FONDS
CIRCONSTANCES DONT IL N'AVAIT PAS LA MAÎTRISE (NON)
REMBOURSEMENT (NON)



Décision	CASS CIV 3	29/05/2002	Rejet
antérieure	CA PARIS	13/09/2000	

Parties SDC 78 AVENUE DE CLICHY / BEAUVOIS

Publication

1° Les dispositions des articles 18, 18-1 et 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 et 32 du décret du 17 mars 1967, qui définissent de façon précise les pouvoirs et obligations du syndic, ne lui confèrent pas celui de faire des avances de fonds pour le compte du syndicat, sauf circonstances particulières pouvant justifier l'application de l'article 1999 du Code civil.

Il en résulte qu'un syndic qui ne justifie pas avoir averti les copropriétaires de l'existence d'avances et qui s'est abstenu d'engager les actions en recouvrement de créances s'imposant en présence d'un déficit de trésorerie durant plusieurs années, doit être débouté de sa demande en remboursement de ces avances qui ne relèvent pas de circonstances dont il n'avait pas la maîtrise.

Commentaire



6222
aa

SYNDIC

AVANCE DE FONDS PRÊT PERSONNEL OCTROYÉ PAR UNE BANQUE
ACTE D'ADMINISTRATION EXIGEANT L'ACCORD DE L'ASSEMBLÉE (OUI)
FINANCEMENT ÉTRANGER AU MANDAT (OUI) FAUTE REMBOURSEMENT (NON)



Le syndic ne peut obtenir remboursement d'une avance consentie au syndicat au moyen d'un prêt personnel dans un contexte juridique étranger au mandat et sans accord de l'assemblée

Décision

CASS CIV 3

09/01/2002

Rejet

antérieure

CA AIX

29/04/1999

Parties

SDC RÉSIDENCE L'IMPERATOR / STE MÉDITERRANÉENNE DE GESTION

Publication

Ayant relevé que le déficit comptable que le syndic prétendait pallier était dû aux agissements irréguliers du précédent syndic, que les copropriétaires avaient exprimé lors d'une assemblée générale leur intention de ne pas en supporter l'incidence financière, que la somme avancée par le syndic au syndicat des copropriétaires ne représentait qu'une partie d'une somme plus importante que celui-ci avait obtenue à titre de prêt personnel auprès d'un organisme bancaire, garant de l'ancien syndic mais hors les conditions d'application de la garantie financière, et retenu que l'apport de cette somme n'entraînait pas dans les modalités normales du fonctionnement du syndicat, n'était ni un acte d'administration que le syndic avait le pouvoir de passer seul sans l'autorisation de l'assemblée générale ni un acte urgent et ne se justifiait pas comme une nécessité impérieuse appelant une telle initiative, une cour d'appel a pu décider que l'apport de cette somme au syndicat constituait pour le syndic une faute au regard tant de son contrat que des dispositions de l'article 1999 du Code civil et que cette faute, même si elle ne s'accompagnait d'aucun préjudice au détriment du syndicat, le privait du droit au remboursement.

Commentaire

> Le problème du remboursement des avances de fonds faites par un syndic au syndicat se présente ici dans des circonstances particulières.

> Le syndic a repris la gestion d'un syndicat dont la trésorerie présentait, en fin de mandat du prédécesseur, une insuffisance significative dont les copropriétaires avaient manifesté l'intention de ne pas subir les conséquences. La banque assurant la garantie financière de l'ancien syndic avait consenti un prêt personnel au syndic dans le cadre d'un accord auquel le syndicat est demeuré étranger. C'est au moyen de ce prêt que le syndic avait consenti une avance au syndicat sans que la situation générale fut purgée pour autant.

> On ne se trouve donc pas dans la situation courante d'un syndic ayant réglé une ou plusieurs factures urgentes par son compte unique alors que la situation du syndicat était débitrice. Dans de telles circonstances on peut admettre la rigueur de la position de la Cour de cassation, expression d'une politique tendant à ne pas couvrir des pratiques totalement étrangères au fonctionnement normal des syndicats.



1902
**

SYNDIC
CARACTÈRE CIVIL OU COMMERCIAL DE L'ACTIVITÉ
CARACTÈRE CIVIL
COMPATIBILITÉ AVEC PROFESSION D'AVOCAT



Décision	CA RIOM	08/09/1986
postérieure	CASS CIV 1 (CONF)	11/07/1988
Parties	ORDRE DES AVOCATS DE MOULINS / Me X...	
Publication	GP 87 2 587	

en effet, dans la mesure où ils sont accomplis par un non commerçant; les actes d'un syndic de copropriété conservent un caractère civil et ne peuvent être considérés comme ressortant d'une activité commerciale au sens de l'art 57 de la loi du 9 Juin 1972

Commentaire



1903

SYNDIC
CARACTÈRE CIVIL OU COMMERCIAL DE L'ACTIVITÉ
CARACTÈRE CIVIL
COMPATIBILITÉ AVEC LA PROFESSION D'AVOCAT



Décision	CASS CIV 1	11/07/1988
antérieure	CA RIOM	08/09/1986

Parties	ORDRE DES AVOCATS DE MOULINS	/	
Publication	JCP 88 G IV 336		JCP 89 II 21267 NOTE CADIET

Commentaire



2429

**

SYNDIC
CARACTÈRE CIVIL OU COMMERCIAL DE L'ACTIVITÉ
CARACTÈRE CIVIL
COMPATIBILITÉ AVEC PROFESSION DE CONSEIL JURIDIQUE



Décision CA RENNES 1 08/04/1987

Parties MINISTÈRE PUBLIC / Me X...

Publication GP 87 2 587

que le syndic, mandataire des copropriétaires, n'est qu'un agent d'exécution accomplissant des actes civils; que l'exercice habituel de cette activité ne saurait en modifier la nature; qu'ainsi un conseil juridique peut adjoindre ... son activité celle de syndic de copropriété sans pour autant devenir un commerçant..

Commentaire

Jurisprudence maintenant dominante. Dans cette affaire la Chancellerie avait émis un avis contraire alors que la Chambre syndicale des Conseils juridiques était favorable à la compatibilité. Le problème de la garantie financière n'est toute fois pas clairement réglé. Voir l'étude de Me Peisse in GP 87 2 Doctrine. 544.



135

SYNDIC
CARENCE
DÉFAUT DE NOTIFICATION D'UN PROCÈS VERBAL
ADMINISTRATEUR PROVISoire (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/02/1987
antérieure CA AIX EN PROVENCE 1

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



436

SYNDIC
CARENCE
GESTION D'AFFAIRES PAR UN COPROPRIÉTAIRE
REMBOURSEMENT DES AVANCES



Décision CA PARIS 8 B 10/07/1980

Parties SDC 14 RUE GUENOT / ASLANIAN
Publication Inédit

Commentaire



454

SYNDIC
CARENCE
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION (OUI)
DEMANDE PAR TOUT INTÉRESSÉ (OUI)



Décision CA PARIS 14 A 14/10/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



1663

*

SYNDIC
CARENCE
OMISSION D'EFFECTUER LES APPELS DE FONDS
ADMINISTRATEUR PROVISoire (DÉSIGNATION) (OUI) ART. D 49



Décision TGI MARSEILLE REF 14/09/1976

Parties SDC 28 RUE DES CONVALESCENTS / STE SOCHAN

Publication AJPI 77 109

que cet état de fait suffit ... mettre en évidence la carence du syn - dic qui a naturellement l'obligation d'effectuer auprès des diffé - rents copropriétaires les appels de fonds nécessaires pour permettre de régler les dettes du syndicat .

Commentaire

On notera qu'en l'espèce c'est à la requête d'un créancier du syndicat que l'administrateur provisoire est désigné.



SYNDIC
CARENCE
ADMINISTRATEUR PROVISoire DÉSIGNATION
NÉCESSITE DU CONTRADICTOIRE RÉFÈRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 02/07/1986

Parties MINISTERE PUBLIC / GONZALES
Publication ADM FEV 87 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



4806

SYNDIC
CARENCE
TRAVAUX URGENTS INJONCTION DE RAVALEMENT
EXÉCUTION SANS DÉCISION D'ASSEMBLÉE CARENCE (NON)



Décision CA PARIS 14 B 12/03/1993

Parties SDC 7 CITE JANDELLE / RONDELLI
Publication RDI 93 421

cette exécution prématurée des travaux ne constituait pas, en l'état, une carence de nature à faire droit à la demande en nomination d'un administrateur provisoire, dans la mesure où les intérêts économiques des copropriétaires ont été préservés par une commande de travaux dans des conditions voisines de celles admises par ceux-ci

Commentaire

C'est sans doute de carence à convoquer une assemblée que voulait parler la demanderesse. On notera la sagesse de la Cour qui juge la faute à l'aune du résultat final. On aimerait voir viser plus souvent ce critère.



4831

**

SYNDIC
CARENCE
EXÉCUTION TARDIVE D'UNE DÉCISION JUDICIAIRE
CIRCONSTANCES JUSTIFICATIVES (OUI) * CARENCE (NON)



Décision CA PARIS 14 11/06/1993

Parties STE GERLOGE / MAMERE

Publication LOY COP NOV 93

Commentaire

Les demandeurs prétendaient insuffisante la démolition ordonnée judi-ciairement d'une construction irrégulière. Le syndic justifiait de dé-marches et de pourparlers.



1284

*

SYNDIC
CARENCE DU SYNDIC
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION (OUI)
RÉVOCATION JUDICIAIRE DU SYNDIC (NON)



Décision CASS CIV 3 20/06/1978

Parties CABINET HEBRECHT / PLANTUREUX
Publication RL 78 443 AJPI 79 5 15 NOTE BOUYEURE
JCP 79 19054 NOTE ATIAS GP 78 2 SOMM 350

qu'un syndic, désigné par une assemblée de copropriétaires, ne peut être révoqué que par elle et qu'il n'appartient pas ... la juridiction qui désigne un administrateur judiciaire, en cas d'empêchement ou de carence d'un syndic, de mettre fin aux fonctions dudit syndic.

Commentaire

Le syndic n'est donc pas dessaisi de ses fonctions par la nomination d'un administrateur provisoire, lorsque cette nomination intervient encours de mandat. Il en va différemment si le mandat du syndic a pris fin.



1190

*

SYNDIC
CARTE PROFESSIONNELLE
RETRAIT TARDIF PAR L'ADMINISTRATION
RESPONSABILITÉ DE L'ÉTAT (NON)



Décision CE 08/01/1988

Parties RAVAILLAUD /

Publication RDI 88 223

Le garant avait avisé la Prefecture du retrait de garantie le 17/04/81Le 29/05/81 : demande de restitution de carte ; Le 12/11/81 La Prefec-ture menace d'une intervention directe. ...l'administration n'a commis,au regard des obligations que lui im- posent les textes précités,aucune faute ...

Commentaire



SYNDIC
COLLABORATEUR
ATTESTATION D'EMPLOI
DÉFAUT VALIDITÉ DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 10/03/1988

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



4807

**

SYNDIC
CONTESTATION SÉRIEUSE DE LA NOMINATION DU SYNDIC
CONTESTATION SÉRIEUSE ABSENCE DE NOMINATION
SYNDIC JUDICIAIRE DÉSIGNATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/06/1993
antérieure CA PARIS 1 02/07/1991

Parties CT DUTOUR GAUVENET / COURSIERE
Publication RDI 93 423
LOY COP NOV 93

Commentaire

Nonobstant la contestation sérieuse, la décision de nommer le syndic avait été prise. Elle devait donc faire l'objet d'une action en nullité de décision. On comprends mal la solution adoptée.



SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
FRAIS DE RECOUVREMENT * IMPUTATION AU DÉBITEUR
APPLICATION DU CONTRAT DE GESTION SOUSCRIT (NON)



Décision CASS CIV 3 24/05/1989
antérieure TI STRASBOURG 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE LE MILAN / CHEMLA
Publication Inédit

attendu que le jugement ayant exactement relevé que les rapports entre un syndicat de copropriétaires et ses membres sont régis par le règlement de copropriété et non par le contrat entre le syndicat et le syndic et retenu qu'aucune disposition du règlement de copropriété n'est invoquée à légalement ...

Commentaire



2051

*

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
FRAIS DE RECOUVREMENT * IMPUTATION AU DÉBITEUR
APPLICATION DU CONTRAT DE GESTION SOUSCRIT (OUI)



Décision TGI PARIS 11/01/1988

Parties SDC 65 RUE DU JAVELOT / BUTHON
Publication RL 88 274 SOMM RDI 87 96

La clause du contrat prevoyant le remboursement est conforme aux dispositions de l'arr minist 84-27 du 09/02/84.

Commentaire

Solution pertinente. Les copropriétaires sont incontestablement liés par le contrat de gestion régulièrement adopté comme par tout contrat régulièrement adopté par l'assemblée et souscrit par le syndic. Il existe néanmoins des solutions contraires.



2349

*

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
FRAIS DE RAPPEL IMPUTATION AU DÉBITEUR (NON)
APPLICATION DU CONTRAT DE GESTION SOUSCRIT (NON)



Décision CASS CIV 3 24/05/1989
antérieure TI STRASBOURG 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE LE MILAN / CHEMLA
Publication LOY COP AOUT 89 RDI 89 3 388

Attendu que le jugement ayant exactement relevé que les rapports entre un SCP et ses membres sont régis par le règlement de copropriété et non par le contrat entre le syndicat et le syndic et retenu qu'aucune disposition du règlement de copropriété n'est invoquée, le tribunal a légalement justifié

Commentaire

L'annotateur RDI conteste cette décision en faisant valoir que les copropriétaires sont également tenus par les décisions régulièrement prises en assemblée générale, position que nous partageons.



2350

*

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
FRAIS DE RAPPEL IMPUTATION AU DÉBITEUR (OUI)
APPLICATION DU CONTRAT DE GESTION SOUSCRIT (OUI)



Décision TGI PARIS 11/01/1988

Parties SDC 65 RUE DU JAVELOT / BUTHON
Publication RL 88 274 SOMM RDI 87 96

La clause du contrat prevoyant le remboursement est conforme aux dispositions de l'arr minist 84-27 du 09/02/84.

Commentaire

Solution pertinente. Les copropriétaires sont incontestablement liés par le contrat de gestion régulièrement adopté comme par tout contrat régulièrement adopté par l'assemblée et souscrit par le syndic. Il existe néanmoins des solutions contraires.



3059

*

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
DÉTERMINATION DES HONORAIRES
AMBIGUÏTÉ ET NULLITÉ DU CONTRAT



Décision CA PARIS 8 31/01/1990

Parties SDC RESIDENCE DES FUSAINS / CBT N...

Publication ADM NOV 90 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

Le projet de contrat déterminait un honoraire de 600 F HT par lot principal qui n'a fait qu'ultérieurement, au moment de la signature par le président du conseil syndical, l'objet d'un décompte précis. La décision présente d'intérêt que pour inciter les syndics à présenter des dossiers de candidature précis et complet.



5653
aaa

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
CLAUSE ABUSIVE
SUPPRESSION SOUS ASTREINTE



Décision	TGI PARIS 8	07/09/1999	
postérieure	CA PARIS 23 B	04/09/2003	Confirmation
Parties	FONCIA FRANCO SUISSE / CLCV		
Publication	RJDA Nov. 1999 1257		RL mars 2000 170

Les clauses visées étaient ici les suivantes :

- > Possibilité pour le syndic de résilier le contrat à tout moment en avisant le président du conseil syndical
- > Perception d'honoraires au titre de la remise des dossiers et archives à un successeur
- > Exigence d'une phase de conciliation devant une commission avant toute action exercée par un copropriétaire contre le syndic

Commentaire

> Les deux décisions rendues par la 8e chambre du TGI Paris concernant la licéité de clauses incluses dans des contrats de gestion de syndicats ont été rendues à la requête d'une organisation de consommateurs. Elles condamnent les syndicats à les supprimer sous astreinte.

> La première est certainement abusive.

> La seconde ne paraît pas contraire au fait que la transmission des pièces entre dans les obligations du syndic. C'est, nous semble-t-il, son montant qui pourrait être critiqué. Il ne s'agit pas d'une prestation de gestion courante.

> La troisième est dans la mouvance actuelle des tentatives de conciliation avant contentieux. Il est admis, à tort à notre avis, que les clauses des contrats de gestion ne sont pas opposables aux copropriétaires. Dès lors elle ne serait pas abusive mais illégale. Il nous semble que le Garde des Sceaux a manifesté des doutes quant à l'efficacité des procédures de conciliation préalable.

Dans le passé la CSCV avait surpris à la religion de la C.N.I. L des prescriptions relatives à la tenue des fichiers informatisés des syndicats qui ont été mises à néant. Il est vraisemblable que la Cour d'Appel sera appelée à statuer sur les deux décisions de la 8e chambre du TGI Paris.



5654
aaa

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
CLAUSE ABUSIVE
SUPPRESSION SOUS ASTREINTE



Décision TGI PARIS 8 07/09/1999

Parties LOISELET DAIGREMONT / CLCV
Publication RJDA Nov. 1999 1257 RL mars 2000 170

Les clauses visées étaient ici les suivantes :

- > poursuite du contrat de syndic jusqu'à l'assemblée désignant le nouveau syndic, même en cas de dépassement de la durée du mandat ou de trois années
- > versement des fonds du syndicat déposés entre les mains du syndic à un compte ouvert au nom de celui ci et dont les intérêts lui seront acquis *comme s'il n'y avait pas d'autre solution possible*

Commentaire

> Les deux décisions rendues par la 8e chambre du TGI Paris concernant la licéité de clauses incluses dans des contrats de gestion de syndicats ont été rendues à la requête d'une organisation de consommateurs Elles condamnent les syndicats à les supprimer sous astreinte.

> En ce qui concerne la première, elle a pour but d'éviter au syndicat de se trouver sans syndic dans le cas ou pour une raison quelconque, l'assemblée ayant pour objet le renouvellement n'aurait pu être tenue dans le délai imparti. Elle peut jouer dans le cas d'un mandat annuel mais, en toute hypothèse, le mandat ne peut se poursuivre au delà de trois années. Il est malveillant de la considérer comme profitant abusivement au syndic qui se soucie peu d'une prolongation de quelques semaines.

> Quant à la seconde, quoi que l'on puisse penser de la rémunération au profit du syndic des fonds déposés entre ses mains, elle a été suggérée dans l'attente d'une remise en ordre de l'ensemble de la question. Rien ne semble être envisagé positivement dans ce domaine alors que l'évolution des techniques informatiques permet de remédier aux difficultés pratiques justifiant le compte unique. Ceci étant il faut admettre qu'un syndic a le droit d'adopter une politique applicable uniformément à l'ensemble de ses mandats et de présenter son système à la clientèle comme un ensemble indissociable. Objectivement informés les copropriétaires acceptent ou non la proposition.

> Cette question a fait l'objet dans le passé d'une décision pénale excluant le délit d'abus de confiance (CA Paris Ch. Accus. 09/03/1992). et limitant les recours du plaignant à une action civile. Il serait plus logique d'ériger en principe absolu que le syndic ne peut percevoir aucune rémunération sur les fonds déposés et doit déterminer ses

5987
aaa

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
RENOUVELLEMENT PUR ET SIMPLE DU MANDAT
TACITE RECONDUCTION DU CONTRAT SANS MODIFICATION (OUI)



Le renouvellement pur et simple du mandat du syndic implique la tacite reconduction du contrat de gestion en cours aux mêmes conditions en l'absence de modification adoptée par l'assemblée.

Décision CA PARIS 23 B 29/06/2000

Parties SDC 3/7 RUE GAZAN / STE WAGRAM JTV
Publication RDI 2000 602 et 604 note Capoulade

Commentaire

- > Le commentaire du Conseiller Capulade présente l'intérêt d'une distinction à faire quant à la rédaction de l'ordre du jour. Le renouvellement comporterait la possibilité, comme dans l'espèce présente, de la tacite reconduction du contrat de syndic. Sa notification avec la convocation ne serait donc pas nécessaire.
- > Au contraire la désignation du syndic imposerait la notification du contrat avec la convocation, s'agirait-il du même syndic et du même contrat. L'éminent auteur retourne d'ailleurs la proposition : toute modification du contrat impose une décision de désignation. L'intérêt pratique n'est pas évident puisqu'en toute hypothèse la majorité nécessaire demeure la même.
- > L'aspect pratique de cette distinction concerne les nouveaux copropriétaires, qui n'ont pas eu connaissance du contrat soumis à une précédente assemblée, réunie alors qu'ils ne faisaient pas partie du syndicat. A cet égard certains praticiens évoquent l'intérêt d'annexer le contrat en cours dans le livret d'accueil des acquéreurs, solution que les syndics ne devraient pas négliger.



6196
aaa

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
RENOUVELLEMENT PUR ET SIMPLE DU MANDAT
TACITE RECONDUCTION DU CONTRAT SANS MODIFICATION (OUI)



Le renouvellement pur et simple du mandat du syndic implique la tacite reconduction du contrat de gestion en cours aux mêmes conditions en l'absence de modification adoptée par l'assemblée.

Décision CA PARIS 23 B 29/06/2000

Parties SDC 3/7 RUE GAZAN / STE WAGRAM JTV

Publication RDI 2000 602 et 604 note Capoulade

Commentaire

> Le commentaire du Conseiller Capulade présente l'intérêt d'une distinction à faire quant à la rédaction de l'ordre du jour. Le renouvellement comporterait la possibilité, comme dans l'espèce présente, de la tacite reconduction du contrat de syndic. Sa notification avec la convocation ne serait donc pas nécessaire.

> Au contraire la désignation du syndic imposerait la notification du contrat avec la convocation, s'agirait-il du même syndic et du même contrat. L'éminent auteur retourne d'ailleurs la proposition : toute modification du contrat impose une décision de désignation. L'intérêt pratique n'est pas évident puisqu'en toute hypothèse la majorité nécessaire demeure la même.

> L'aspect pratique de cette distinction concerne les nouveaux copropriétaires, qui n'ont pas eu connaissance du contrat soumis à une précédente assemblée, réunie alors qu'ils ne faisaient pas partie du syndicat. A cet égard certains praticiens évoquent l'intérêt d'annexer le contrat en cours dans le livret d'accueil des acquéreurs, solution que les syndics ne devraient pas négliger.



6353
aaa

COPRO

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC
CLAUSE ABUSIVE
SUPPRESSION SOUS ASTREINTE



Décision

antérieure

CA PARIS 23 B

TGI PARIS 8

04/09/2003

07/09/1999

Confirmation

Parties

Publication

FONCIA FRANCO SUISSE / CLCV

Commentaire

1617
a

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (RECOUVREMENT)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Le contrat de syndic adopté par l'assemblée est inopposable à un copropriétaire et ne peut justifier l'imputation privative d'honoraires de recouvrement

Décision CASS CIV 3 24/05/1989
antérieure TI STRASBOURG 29/09/1987

Parties SDC RESIDENCE LE MILAN / CHEMLA
Publication IRC OCT 89 325

attendu que le jugement ayant exactement relevé que les rapports entre un syndicat de copropriétaires et ses membres sont régis par le règlement de copropriété et non par le contrat entre le syndicat et le syndic et retenu qu'aucune disposition du règlement de copropriété n'est invoquée, le tribunal a légalement justifié ...

Commentaire



6197
a

SYNDIC
CONTRAT DE SYNDIC HONORAIRES SPÉCIAUX (SINISTRE)
OPPOSABILITÉ DU CONTRAT A UN COPROPRIÉTAIRE (NON)
SYNDIC MANDATAIRE DU SYNDICAT



Le contrat de syndic adopté par l'assemblée est inopposable à un copropriétaire et ne peut justifier l'imputation privative d'honoraires de recouvrement

Décision CASS CIV 3 25/03/1997

Parties STE B L / ATTAL

Publication RDI 1997 286

Commentaire

> L'arrêt est dans la droite ligne des précédents. Abstraction faite des abus parfois constatés dans la pratique des honoraires décomptés individuellement aux copropriétaires, la solution n'est pas opportune et ne semble pas commandé par la règle de droit.

> En pratique la rétribution du syndic pour des prestations effectuées dans l'intérêt exclusif d'un copropriétaire est admissible. Tout commande que son montant ou ses modalités de calcul soit connu et l'insertion de l'information nécessaire dans le contrat de syndic est un moyen efficace.

> En droit on fait valoir que le syndic est mandataire du syndic et non de chaque copropriétaire. La transparence juridique du syndicat peut atténuer la rigueur de ce principe. Rappelons que la représentation des copropriétaires par le syndicat leur interdit, sauf exception, le recours à la tierce opposition.

> Un facteur important est de savoir si le syndic intervient dans le cadre de sa fonction ou non. Chargé de la gestion des sinistres, qui est souvent commune aux parties communes et privatives du fait des clauses des polices d'assurance, il agit bien comme syndic et non comme prestataire d'un service particulier.

> Il arrive que le coût de travaux commandés par le syndic soient finalement mis à la charge d'un copropriétaire en raison des constatations faites sur place par le technicien. Il s'agit d'une charge privative dont la légalité est parfaitement reconnue.

> On peut enfin admettre que la décision collective n'efface pas d'office l'approbation individuellement manifestée aux propositions du syndic par un copropriétaire présent non opposant. Nous reviendrons sur ce point qui ne peut être traité dans le cadre restreint de ce commentaire.



147
aa

SYNDIC
DÉFAUT D'INDICATION DE SA QUALITÉ DE MANDATAIRE
OBLIGATION PERSONNELLE AU PAIEMENT DES TRAVAUX



Décision CASS CIV 3 10/02/1988
antérieure CA PARIS 01/07/1986

Parties STE RINALDY / ETS FULDA

Publication Inédit LOY COP MARS 88
ADM NOV 88 NOTE GUILLOT ADM AVRIL 89 NOTE FRANCK

Commentaire

Solution juridiquement admissible,encore qu'un fournisseur ou entrepreneur puisse difficilement se méprendre. Néanmoins il est indispensable de mentionner le bénéficiaire exacte de la fourniture ou des travaux; qui est le véritable client,ne serait ce que pour permettre le recouvrement des impayés, ce qui était le cas en l'espèce.



4625

**

SYNDIC
DÉFAUT D'INDICATION DE SA QUALITÉ DE MANDATAIRE
OBLIGATION PERSONNELLE AU PAIEMENT DES TRAVAUX
EN L'ESPÈCE (NON)



Décision

CASS CIV 3

09/02/1985

Parties

CAGIM / COUADOU

Publication

ADM AVRIL 86 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



5270

SYNDIC
DÉFAUT D'INDICATION DE SA QUALITÉ DE MANDATAIRE
OBLIGATION PERSONNELLE AU PAIEMENT DES TRAVAUX



Décision CASS CIV 2 09/11/1994
antérieure CA RENNES 24/10/1994

Parties S.R.G.I / STE RENOUARD

Publication ADM NOV 95 SOMM RDI 95 162
LOY COP FEV 95

Commentaire

6364
aa

COPRO

SYNDIC
DÉFAUT D'INDICATION DE SA QUALITÉ DE MANDATAIRE
OBLIGATION PERSONNELLE AU PAIEMENT DES TRAVAUX**Décision** CASS CIV 3 12/05/2004 Rejet

Parties UFFI-VPS / ROSARIO

Publication

Commentaire

La solution est constante

Il s'agissait en l'espèce d'une série de petits travaux commandés verbalement par les préposés du syndic sans que l'entrepreneur puisse facilement identifier les mandants.

L'arrêt impose une réflexion pratique. On peut difficilement croire que le syndic s'était borné à empiler les factures dans un coin sans les traiter. On peut aussi penser qu'elles ont été traitées et, pour certaines au moins mises en répartition entre les copropriétaires concernés !



SYNDIC
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE
RECOUVREMENT DES CHARGES
QUALITÉ POUR AGIR (NON)



Décision TI PARIS 13 30/04/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



SYNDIC
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE
RECOUVREMENT DES CHARGES
QUALITÉ POUR AGIR (OUI)



Décision TGI VERSAILLES 09/03/1977

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



630

SYNDIC
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE
DÉFAUT DE SYNDIC
ADMINISTRATEUR PROVISoire (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/04/1985

Parties CUOMO / INGOUF
Publication ADM OCT 85

Commentaire



1591

SYNDIC
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE
INCAPACITÉ
ADMINISTRATEUR PROVISoire (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/04/1985

Parties CUOMO / INGOUF
Publication GP 85 2 SOMM 279 NOTE SOULEAU JCP 85 G IV 226
ADM OCT 85

Commentaire



2556

*

SYNDIC
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE
NULLITÉ DE LA NOMINATION



Décision TGI PARIS 8 11/07/1974

Parties SDC RESIDENCE ANOTERA / GALERIES LAFAYETTE
Publication AJPI 74 1000 NOTE BOUYEURE

l'assemblée ne peut imposer ... l'un quelconque des copropriétaires, et ce même ... la majorité prévue par la loi, la désignation d'un syndic qui ne remplit pas les conditions légales, alors surtout que le respect de ces conditions doit assurer la sécurité financière de la copropriété.

Commentaire

Décision aussi satisfaisante en droit qu'en pratique. Un tiers pourrait-il invoquer la nullité de la nomination ?



3859

**

SYNDIC
DÉFAUT DE CARTE PROFESSIONNELLE
LOI HOGUET INAPPLICABLE AUX SYNDICS



Décision CA PARIS 19 B 02/11/1989
antérieure TGI BOBIGNY 5 03/05/1988

Parties STE GAUTHIER / MARABUTO
Publication JURISDATA 89 025179 CITE RUFFET IRC 92 68
DOC SCEI RDI AVRIL 90 252 (*)

qu'il y a lieu de rappeler que l'art D 28 n'impose pas au syndic de justifier d'une aptitude professionnelle spécifique attestée par la possession d'une carte professionnelle, ou d'une autorisation administrative, lesdites fonctions de syndic pouvant être exercées tant par une personne morale, laquelle peut être professionnelle ou bénévole

Commentaire

La garantie financière, à défaut de la garantie de compétence, commande l'application de la Loi Hoguet mais il est vrai que la lettre du texte est imprécise. La gestion immobilière peut s'entendre de la seule gestion locative. La garantie financière du syndic bénévole résulte de l'ouverture d'un compte séparé.



1248

*

SYNDIC
DÉFAUT DE GARANTIE FINANCIÈRE
NULLITÉ DES ACTES DE GESTION (NON)



Décision CASS CIV 3 30/03/1989
antérieure CA PARIS 08/07/1987

Parties SDC 28 RUE GEORGES SAND / MONOURY (1e AFF)
Publication AJPI 89 631 ADM OCT 89 NOTE GUILLOT

...que la nullité des actes accomplis qui cesse d'être assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile professionnelle ne découlant pas de plein droit de cette cessation, la Cour d'appel n'était pas tenue de répondre ... des conclusions dépourvues de portée .

Commentaire



1990
**

SYNDIC
DÉFAUT DE QUALITÉ
IRRÉGULARITÉ DE LA NOMINATION
NULLITÉ D'UN CONTRAT D'EXPLOITATION DE CHAUFFAGE



Décision	CASS CIV 3	06/12/1989
antérieure	CA DIJON	07/10/1987

Parties	SDC COOP DU CEDRE / SITECO
Publication	Inédit

La Cour se borne à constater que la nomination du syndic provisoire n'avait pas été ratifiée et qu'en conséquence il ne pouvait souscrire un contrat au nom du syndicat.

Commentaire



5963
aa

SYNDIC
DÉFAUT DE QUALITÉ
DÉLIVRANCE DE COMMANDEMENT DE PAYER
VÉRIFICATION DE LA QUALITÉ A LA DATE DU COMMANDEMENT (OUI)



La qualité du syndic figurant comme représentant légal du syndicat dans un commandement de payer doit être vérifiée à la date de cet acte, le vice éventuel ne pouvant être couvert par un quitus postérieur.

Décision CASS CIV 3 27/09/2000 Cassation

Parties SAFRU / COMBAUT
Publication Adm janvier 2001 40 note Capoulade
RDI 2001 601 note Capoulade

[Le rénovateur de l'immeuble a été condamné à verser des indemnités au syndicat à la suite de malfaçons. Il conteste la validité d'un commandement de payer en contestant la qualité du syndic figurant comme représentant du syndicat dans le commandement. La Cour d'appel a rejeté cette argumentation en faisant valoir que ce syndic, qui n'est plus en fonction, avait, postérieurement à la date du commandement, reçu quitus]

La Cour d'appel aurait du rechercher si, à la date de délivrance des commandements de payer, le syndicat des copropriétaires était représenté par son syndic

Commentaire

- > Cette décision suscite deux catégories de réactions.
- > Il est irritant, d'une part, de constater qu'un débiteur profite des éventuelles irrégularités de gestion d'un syndicat de copropriétaires pour éluder des obligations qui semblent, en l'espèce, incontestables.
- > Il est, d'autre part, certain que le syndicat doit être régulièrement représenté à l'occasion des actes qu'il est amené à régulariser. Il en est ainsi a fortiori pour des actes judiciaires d'exécution forcée.
- > On aurait tendance à faire valoir qu'un vice de cette nature ne peut être invoqué par le débiteur qu'en présence d'un grief qu'il en aurait subi, indépendamment du recouvrement lui-même. La Cour d'appel, de son côté, a estimé que le quitus ultérieur couvrait le vice éventuel de l'acte d'exécution.
- > Nous représendrons le commentaire de cette décision après étude du contexte général de l'instance, qui met sans doute en cause des éléments extérieurs.



SYNDIC
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT



Décision TGI NANTES 06/03/1979

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



3306

**

SYNDIC
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT
VALIDITÉ DE LA GESTION (OUI)
NÉCESSITE DE FAIRE DESIGNER UN ADMINISTRATEUR



Décision CASS CIV 3 04/01/1978

Parties SDC / LAMOUREUX

Publication AJPI 79 51

que c'est ... bon droit que la Cour d'appel a déclaré qu'il appartenait aux co - propriétaires et, parmi eux, aux Diles L. de solliciter la désignation d'un syndic, par application des dispositions de l'art D 46 ...

Commentaire

Solution satisfaisante en fait et en droit. L'irrégularité du statut du syndic n'affecte pas la possibilité pour l'assemblée d'approuver ou de critiquer sa gestion et ses comptes. Me Bouyeure estime que la Cour de Cassation valide ainsi la notion de mandat tacite du syndic.



SYNDIC
DÉFAUT DE RENOUVELLEMENT DU MANDAT
CONVOCAION DE L'ASSEMBLÉE PAR LE SYNDIC
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 18/10/1991

Parties SDC 119 RUE DE CRIMEE / GARDILLE
Publication LOY COP DEC 91

Commentaire



SYNDIC
DÉMISSION
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE



Décision CA VERSAILLES 1 1 13/03/1984

Parties SDC 20 RUE PERIER / JOUTEAU
Publication RL 85 389 SOMM

Commentaire



1119

*

SYNDIC
DÉMISSION
NOMINATION D'UN SYNDIC PROVISOIRE
REPRISE DE DÉMISSION RÉTRACTATION DE L'ORDONNANCE



Décision CASS CIV 3 24/05/1978

Parties STE LES NEREIDES / GUILMOTEAU
Publication RL 79 159 GP 78 2 SOMM 350
JCP 79 19054 NOTE ATIAS AJPI JUIN 79 14 (1)

Le syndic ayant annoncé sa démission dans une convocation en assemblée et fait désigné par requête un syndic provisoire, a la possibilité de reprendre sa démission et faire rétracter l'ordonnance.

Commentaire



1840

*

SYNDIC
DÉMISSION
DÉMISSION EN COURS D'ASSEMBLÉE
QUESTION HORS ORDRE DU JOUR ACCEPTATION VALIDE



Décision CASS CIV 18/05/1971

Parties SDC RESIDENCE BAGATELLE / CHABANEAU
Publication GP 71 2 647 RL 71 413 SOMM
JCP 71 16871 NOTE GUILLOT

C'est à bon droit que la Cour d'appel a déclaré valables les décisions prises sans fraude par l'assemblée et nécessitées par les circonstances imprévues qui n'avaient pas pu être portées à son ordre du jour, d'accepter ladite démission ; que l'arrêt constate ainsi implicitement mais nécessairement l'urgence et répond ...

Commentaire

L'assemblée peut elle d'ailleurs, pratiquement, refuser la démission du syndic ? Celle ci peut être donnée dans des conditions fautives, justifiant une indemnisation. Il n'en reste pas moins qu'il n'y a plus de syndic.



4038

*

SYNDIC
DÉMISSION
DÉFAUT DE CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE
ADMINISTRATEUR PROVISoire (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision CA PARIS 23 26/06/1992
antérieure TGI PARIS 8 1 09/07/1991

Parties CABINET VILLA / CASTENOT
Publication LOY COP NOV 92
ADM MAI 93 SOMM 59

Commentaire

Il nous paraît entrer dans les obligations du syndic démissionnaire de convoquer une nouvelle assemblée pour désignation de son successeur et de conserver l'administration des affaires courantes jusqu'à cette désignation. Seuls des actes d'une gravité particulière peuvent justifier une solution contraire.



4547

*

SYNDIC
DÉMISSION
MOTIVATION NÉCESSAIRE
OBLIGATION DE CONVOQUER L'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision	CA PARIS 23	26/06/1992
antérieure	TGI PARIS 8 1	09/07/1991

Parties	CABINET VILLA / CASTENOT	
Publication	ADM MAI 93 SOMM 59	LOY COP NOV 92

Commentaire

Il nous paraît entrer dans les obligations du syndic démissionnaire de convoquer une nouvelle assemblée pour désignation de son successeur et de conserver l'administration des affaires courantes jusqu'à cette désignation. Seuls des actes d'une gravité particulière peuvent justifier une solution contraire.



4548
**

SYNDIC
DÉMISSION
RESPONSABILITÉ EN CAS DE DÉMISSION BRUSQUE



Décision TGI PARIS 18/12/1976

Parties /

Publication D 78 IR 138

Commentaire



4710
**

SYNDIC
DÉMISSION
MANDAT PROVISoire DE GESTION COURANTE
CONVOCAION DE L'ASSEMBLÉE VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 05/02/1993

Parties SDC 4/6 RUE M. MARTIN / FITOUSSI
Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire

Solution raisonnable. Qu'en serait il toutefois si la durée de troisans se trouvait dépassée ?



5028

SYNDIC
DÉMISSION
LETTRE RECOMMANDÉE A CHAQUE COPROPRIÉTAIRE
DÉFAUT DE CONVOCATION DE L'AG VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	30/03/1994
antérieure	CA PARIS	26/06/1992

Parties	CASTENOT / GONDRE
Publication	ADM DEC 94 NOTE GELINET

Commentaire

Nous aurions tendance à penser que le syndic peut démissionner à tout moment mais qu'il a l'obligation de convoquer l'assemblée, sinon pour remettre sa démission, du moins pour assurer la nomination de son successeur et ce quelles soient les bonnes raisons de sa démission. A défaut la désignation d'un administrateur est nécessaire.



5029

SYNDIC
DÉMISSION
LETTRE RECOMMANDÉE A CHAQUE COPROPRIÉTAIRE VALIDITÉ (OUI)
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE DÉSIGNATION (OUI)



Décision	CASS CIV 3	30/03/1994
antérieure	CA PARIS	18/02/1992

Parties	CASTENOT / CARAUX	
Publication	ADM DEC 94 NOTE GELINET	LOY COP AOUT 94

Commentaire



SYNDIC
DÉSIGNATION JUDICIAIRE



Décision CASS CIV 3 08/01/1970

Parties /

Publication GP 29/04/70 D 70 SOMM 84

Commentaire



SYNDIC
DÉSIGNATION JUDICIAIRE



Décision TGI LYON 30/09/1970

Parties OUILLON / ZOLTAN
Publication GP 70 2 SOMM 41 JCP 70 16552

Commentaire



SYNDIC
DROIT DE RÉTENTION
REMISE DES DOCUMENTS SOUS ASTREINTE



Décision TGI BEZIERS REF 26/03/1986

Parties SDC RESIDENCE LE LAGON BLEU / GESTIM
Publication RL 87 335

Commentaire



SYNDIC
DROIT DE RÉTENTION



Décision CASS CIV 24/01/1969

Parties /
Publication RL 69 216

Commentaire



SYNDIC
DROIT DE RÉTENTION



Décision CASS CRIM 05/04/1973

Parties /
Publication ADM DEC 75

Commentaire



SYNDIC
DROIT DE RÉTENTION
REMISE DE PIÈCES APRÈS CONSIGNATION DES FONDS



Décision	CA GRENOBLE	11/06/1970
postérieure	CASS CRIM	05/04/1973
Parties	/	
Publication	D 71 SOMM 115	

Commentaire



1285

SYNDIC
DURÉE DU MANDAT
RÈGLEMENT PRÉVOYANT UNE DURÉE SUPÉRIEURE A 3 ANS
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI MARSEILLE REF 27/05/1977

Parties MORIANI / ROSSO RUCHETTO
Publication RL 78 446 SOMM ADM FEV 79
D 79 IR 128 JCP 78 IV 316

Commentaire



2357
aa

SYNDIC
DURÉE DU MANDAT
EXPIRATION DU MANDAT ENTRE DEUX ASSEMBLÉES
PROROGATION JUSQU'À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE



Décision TGI VERSAILLES 21/02/1979

Parties /
Publication DS 79 522 NOTE MALEZIEUX

Commentaire

Il est prudent de stipuler que le syndic est nommé pour une durée de N années jusqu' à l'assemblée qui délibérera sur les comptes de l'exercice 19nn. Encore faut il bien entendu que cette assemblée doit être tenue dans un délai raisonnable c'est à dire dans les six mois de la clôture des comptes.



3391

SYNDIC
DURÉE DU MANDAT
DURÉE NON PRÉCISÉE DANS LA DÉCISION D'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI) * DURÉE LIMITÉE A TROIS ANS



Décision CA PARIS 23 B 21/01/1991

Parties SDC 39 RUE DU DOCTEUR BLANCHE / AVALLE
Publication LOY COP AVRIL 91

Commentaire



5281
**

SYNDIC
DURÉE DU MANDAT



Décision

CASS CIV 3

04/10/1987

Parties /

Publication

D 88 229 NOTE SOULEAU

Commentaire



5711
aaa

SYNDIC
DURÉE DU MANDAT
DURÉE DEUX ANNÉES JUSQU'À LA DATE DE L'ASSEMBLÉE ANNUELLE
DURÉE INFÉRIEURE A TROIS ANS POSSIBILITÉ (OUI)



La fixation de la durée du mandat du syndic jusqu'à la date d'une assemblée annuelle est valide dès lors que la durée maximum de trois années est respectée.

Décision CASS CIV 3 23/02/2000

Parties SDC 36 RUE GREUZE / REMERSARO

Publication

Commentaire



314

*

SYNDIC
EMPÊCHEMENT
RETRAIT DE GARANTIE FINANCIÈRE (OUI)
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision TGI CRETEIL 19/02/1981

Parties MOREL ES QUALITES / CABINET X... ET BOBLET
Publication Inédit D 81 IR 397 NOTE GIVERDON

Attendu que le manque de garantie financière constitue un empêchement du syndic ... pouvoir assurer normalement ses fonctions eu égard ... la loi du 2 Juillet 1970 et au décret du 20 Juillet 1972 qui protègent les copropriétaires d'un immeuble par une obligation ... une garantie financière contre une gestion defectueuse du syndic ...

Commentaire

Le cabinet X... avait été pourvu d'un administrateur judiciaire à la suite du retrait de la garantie par le Tribunal de Commerce. Mais le tribunal note que cet administrateur n'avait pas reçu pouvoir de gérer les immeubles.



217

*

SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)
SYNDICAT PARTIE A L'INSTANCE (OUI)
SYNDIC PARTIE A L'INSTANCE (NON)



Décision CASS SOC 14/01/1987

Parties ABITBOL / DECOUX

Publication Inédit

Bien que la citation ait été délivrée ... M. Abitbol, sans mention du syndicat des copropriétaires administré, la Cour d'Appel a estimé que le syndicat avait été régulièrement mis en cause. La Cour de Cassation confirme.

Commentaire



517

SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)
SYNDICAT EMPLOYEUR
RESPONSABILITÉ DE LA TENUE DES REGISTRES AU SYNDIC



Décision CA LYON 04/12/1981

Parties /

Publication Inédit ADM OCT 82

Commentaire



SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)



Décision CA PARIS 1 01/02/1985
antérieure CONS PRUDH PARIS 09/12/1982

Parties PAILLOUX / CLERC
Publication Inédit

Commentaire



1394

SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)
ACTION EN PAIEMENT DE SALAIRE
ACTION CONTRE ANCIEN SYNDIC PERSONNELLEMENT (NON)



Décision CASS SOC 16/05/1976

Parties DUBIEZ / CROCE

Publication RL 76 283

Commentaire



1692

*

SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)



Décision CASS SOC 01/12/1988
antérieure PRUDH BEZIERS 23/01/1986

Parties SOGI / LEVEQUE
Publication ADM NOV 89

Le Cons. Prudh. avait retenu que le cachet du syndic figurait sur tous les documents concernant le contrat de travail. La Cour de Cassation relève qu'il appartenait au Conseil de rechercher quel était l'employeur véritable.

Commentaire



SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)



Décision CASS SOC 16/05/1974

Parties /
Publication ADM JANV 76 IRC 75 154

Commentaire



SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)



Décision CASS SOC 19/11/1981

Parties /
Publication BULL 908 673

Commentaire



2959

*

SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)
DÉFAUT D'INDICATION DE SA QUALITÉ DE MANDATAIRE
LOI 10/07/65 SYNDIC NON EMPLOYEUR



Décision	CA LYON	05/11/1986
antérieure	T.A.S.S ST ETIENNE	06/01/1986

Parties	URSSAF / CHARRONDIERE
Publication	ADM FEV 87 NOTE GELINET

Commentaire

On notera que le syndic professionnel avait, en l'occurrence, fait une erreur d'immatriculation. Une solution contraire a été retenue dans des circonstances identiques. Voir également en matière de travaux commandés sans indication de qualité. L'URSSAF ne pouvant ignorer le statut légal, la présente solution paraît admissible.



4242

*

SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (NON)



Décision CA PARIS 21 15/05/1992

Parties SDC 37 RUE COLLANGE / SCI PRESBOURG COLLANGE
Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire

Position ancienne et constante.



2922

SYNDIC
EMPLOYEUR DE LA CONCIERGE (OUI)
DÉFAUT D'INDICATION DE SA QUALITÉ DE MANDATAIRE
OBLIGATION PERSONNELLE AU PAIEMENT DES COTISATIONS



Décision CASS SOC 20/11/1975

Parties /

Publication RTDC 76 803 JCP 76 II 18389
ADM FEV 76

Commentaire



4631

**

SYNDIC
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
MANDAT SPÉCIAL NÉCESSAIRE
MANDAT RÉGULIER * SYNDICAT TENU AU REMBOURSEMENT



Décision CASS CIV 3 13/05/1993
antérieure CA PARIS 25 30/05/1992

Parties SDC 8 RUE A BOUCHER / STE SDBO
Publication LOY COP JUIL 93

Commentaire

Comparer pour un emprunt de même nature, la notion de mandat apparent. En l'espèce, la Cour, qui avait relevé l'existence du mandat, ne pou-vait rejeter la demande de remboursement formulée par la Banque. Pour l'annotateur RDI les prêts auraient du être personnels avec caution du syndicat ! Cette pratique n'est jamais utilisée.



4940

**

SYNDIC
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
MANDAT SPÉCIAL
MANDAT EFFECTIVEMENT DONNE SYNDICAT DÉBITEUR



Décision CASS CIV 3 30/06/1993
antérieure CA PARIS 21/03/1993

Parties SDC 130 RUE VIEILLE DU TEMPLE / SDBO
Publication RL 93 512 SOMM
LOY COP MAI 94

Commentaire

Voir les observation de M. Giverdon sur les problèmes posés par le fi-nancement des travaux en cas de prêt in RDI.



5078

SYNDIC
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
MANDAT APPARENT (NON) MANDAT SPÉCIAL NÉCESSAIRE
OBLIGATION DE VÉRIFIER L'HABILITATION DU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 02/02/1994
antérieure CA PARIS 15 15/01/1992

Parties SDC 166 bis AV JEAN JAURES / SDBO
Publication RL 94 253 SOMM LOY COP MAI 94
RDI 94 302

Commentaire



636

SYNDIC
ENSEMBLE IMMOBILIER COMPRENANT UNE SCI
TRAVAUX DE CHAUFFAGE PROFITANT A LA SCI
GESTION D'AFFAIRES



Décision CA PARIS 15/11/1984

Parties SDC RESIDENCE ST MARC / SA LE FOYER DU FONCTIONNAIRE
Publication ADM AOÛT 85

Commentaire



258

*

SYNDIC
EXÉCUTION DE TRAVAUX SANS DÉCISION D'ASSEMBLÉE
GESTION D'AFFAIRES INCOMPATIBILITÉ AVEC LE MANDAT
NON REMBOURSEMENT DES FRAIS EXPOSES



Décision CASS CIV 3 03/06/1987
antérieure TI NICE 10/10/1985

Parties SDC VILLA SIENNE / SATIM

Publication Inédit ADM FEV 88 SOMM NOTE GUILLOT
GP 87 2 PAN 201 D 87 IR 148

que le mandat de syndic, dont le contenu est défini par les dispositions de la loi 10/07/65 est exclusif de l'application des règles de la gestion d'affaires; qu'en relevant que les travaux n'étaient ni urgents ni nécessaires ... la sauvegarde de l'immeuble, le Tribunal a légalement justifié sa décision .

Commentaire

Il est évident que, dans le cours de son mandat, le syndic ne peut se prévaloir du bénéfice de la gestion d'affaires. Celle-ci ne peut être invoquée que lorsque le mandat a cessé pour quelque raison que ce soit et que le syndic a néanmoins effectué des actes de gestion.



SYNDIC
FIN DU MANDAT
REMISE DES FONDS DU SYNDICAT
ORDONNANCE DE RÉFÈRE



Décision	CASS CIV 3	04/01/1990
antérieure	CA PARIS	14/04/1988
postérieure	CA PARIS 14 B	14/04/1988
Parties	SDC RESIDENCE D'ORMESSON / SOGETRA (JEANNE ES QUAL)	
Publication	LOY COP AVRIL 90	ADM OCT 90 NOTE GUILLOT

la C A a légalement justifié sa décision en retenant que les comptes du syndicat avaient été arrêtés par une société d'expertise comptable, que la créance de la copropriété n'était pas sérieusement contestable et que le solde créditeur s'élevant à nnn francs correspondait aux sommes effectivement inscrites au crédit des comptes

Commentaire

Il est indispensable, en cas de changement de syndic, que les fonds disponibles soient transmis sans délai au nouveau syndic. La position du syndic devant être déterminée en permanence, la responsabilité du syndic sortant est engagée en cas de retard, a fortiori lorsqu'il s'agit comme en l'espèce de sommes très importantes.



3026

*

SYNDIC
FIN DU MANDAT
REMISE DES DOSSIERS ET ARCHIVES
DOCUMENT NON DÉTENU * OBLIGATION DE REMISE (NON)



Décision CASS CIV 3 10/10/1990
antérieure CA BESANCON 01/07/1988

Parties SDC RESIDENCE LE SEGUR / GESTRIM
Publication IRC DEC 90 NOTE CAPOULADE GP 91 1 PAN 26
ADM AVRIL 91 SOMM NOTE GUILLOT

que la procédure instituée par l'art L 18-2 tendant en cas de nomination d'un nouveau syndic,... assurer la transmission des documents et ARchives du syndicat, effectivement détenus par l'ancien syndic, la Cour d'appel a...légalement justifié sa décision en retenant souverainement que rienne permettait de dire que la Sté G.. détenait les plans...

Commentaire

Cette décision,justifiée en soi,incite à évoquer le problème de l'obligation pour le syndic de se procurer les documents nécessaires à unebonne gestion,et qu'il ne détient pas,pour quelque raison que ce soit. Il existe dans ce domaine des insuffisances manifestes chez les professionnels.



4101

SYNDIC
FIN DU MANDAT
REMISE DES DOCUMENTS ET ARCHIVES * DÉLAI NORMAL
RESPONSABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 10/01/1990

Parties SDC RESIDENCE LES FONTAINES / CABINET JUBAULT

Publication Inédit

Commentaire



2778

*

SYNDIC
GARANTIE FINANCIÈRE (RETRAIT)
EMPÊCHEMENT (OUI)
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision TGI CRETEIL 19/02/1981

Parties MOREL ES QUAL / CABINET X... ET BOBLET

Publication D 81 IR 397 NOTE GIVERDON

AJPI 81 737

Attendu que le manque de garantie financière constitue un empêchement du syndic ... pouvoir assurer normalement ses fonctions eu égard ... la loi du 2 Juillet 1970 et au décret du 20 Juillet 1972 qui protègent les copropriétaires d'un immeuble par une obligation ... une garantie financière contre une gestion defectueuse du syndic ...

Commentaire

Le cabinet X... avait été pourvu d'un administrateur judiciaire à la suite du retrait de la garantie FNAIM par le Tribunal de Commerce. Mais le tribunal note que cet administrateur n'avait pas reçu pouvoir de gérer les immeubles.



5098

SYNDIC
GARANTIE FINANCIÈRE (RETRAIT)
EMPÊCHEMENT (NON)



Décision CASS CIV 3 11/05/1994
antérieure CA PARIS 23 11/10/1991

Parties SDC 138 RUE DU TEMPLE / KAPTUR
Publication LOY COP OCT 94
RDI 94 498 (*)

La nullité du mandat et des actes accomplis par le syndic ne découle pas de plein droit de la perte de la garantie financière des fonds re-çus et de l'assurance contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile professionnelle.

Commentaire

Solution surprenante sauf à considérer qu'il y a une différence entre la validité du mandat de gestion, qui subsisterait, et l'empêchement à exercer effectivement les prérogatives qui en découlent.



5099

SYNDIC
GARANTIE FINANCIÈRE (RETRAIT)
GESTION POSTÉRIEURE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	11/05/1994
antérieure	CA PARIS 23	11/10/1991

Parties	SDC 138 RUE DU TEMPLE / KAPTUR	
Publication		LOY COP OCT 94

Commentaire

La solution retenue ici est d'autant plus logique que la Cour de Cassation juge par ailleurs que le retrait de garantie ne constitue pas un empêchement à la poursuite du mandat de gestion. L'empêchement serait-il reconnu que la solution relative aux actes de gestion devrait être identique.



SYNDIC
GESTION D'AFFAIRES
CUMUL INTERDIT



Décision CASS CIV 3 03/06/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



SYNDIC
GESTION D'AFFAIRES



Décision CA PARIS 10/06/1980

Parties /
Publication D 81 IR 106

Commentaire



168

SYNDIC
GESTION D'AFFAIRES INCOMPATIBILITÉ AVEC LE MANDAT
EXÉCUTION DE TRAVAUX SANS DÉCISION D'ASSEMBLÉE
REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)



Décision CASS CIV 3 03/06/1987
antérieure TI NICE 10/10/1985

Parties SDC VILLA SIENNE / SATIM

Publication Inédit ADM FEV SOMM Note Guillot
GP 87 PAN 201 D 97 IR 148

Commentaire



SYNDIC
GESTION LOCATIVE D'UN LOT
DISTINCTION DES FONCTIONS



Décision CASS CIV 3 13/01/1981

Parties STE BLOTT ARTIS / VIDEMONT
Publication Inédit

Commentaire



SYNDIC
GESTION LOCATIVE D'UN LOT
DISSOCIATION DES DEUX FONCTIONS
COMPENSATION ENTRE CHARGES ET LOYERS DUS (NON)



Décision CA REIMS 20/10/1977

Parties /
Publication QUOT JUR 13/07/78 JCP 78 N II 58

Commentaire



2944

*

SYNDIC
GESTION LOCATIVE D'UN LOT
DISSOCIATION DES DEUX FONCTIONS
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (NON)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	07/05/1990
antérieure	TGI NANTERRE 1 A	02/07/1987

Parties	STE CGGI / BUSANI
Publication	ADM AOUT 90 SOMM

Commentaire

Il y a dissociation des fonctions d'un même administrateur de biens agissant d'une part comme syndic, d'autre part comme gestionnaire locatif d'un lot. (Cf CA Reims 20/10/77 F.2708).



609

SYNDIC
HONORAIRES
ASSEMBLÉE CONSÉCUTIVE A LA CARENCE DU SYNDIC
HONORAIRES POUR CETTE ASSEMBLÉE (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	25/04/1985
antérieure	TGI BOBIGNY 5	01/07/1983
Parties	SDC RESIDENCE CLEMENCEAU / POUECH	
Publication	Inédit	

Commentaire



1472

*

SYNDIC
HONORAIRES
PRESTATION EXCEPTIONNELLE (PROCÉDURE)
HONORAIRE COMPLÉMENTAIRE (5000F) VALIDITÉ



Décision TGI PARIS 8 21/12/1974

Parties SDC 73 BD ST MICHEL / FRISCH

Publication RL 75 394

Dans le cadre de la taxation des honoraires, le suivi d'une procédure longue et difficile justifie l'allocation au syndic d'une rémunération supplémentaire, le suivi d'une procédure n'entrant pas dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble.

Commentaire



SYNDIC
HONORAIRES
HAUSSE ILLICITE



Décision TGI PARIS 12 06/05/1971

Parties /
Publication GP 9/11/71

Commentaire



1849

**

SYNDIC
HONORAIRES
SYNDIC ARCHITECTE TRAVAUX D'ENTRETIEN COURANT
APPROBATION DE L'ASSEMBLÉE VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 2 29/06/1971

Parties SDC 147 RUE DE RENNES / CAULY
Publication GP 71 2 732 ADM MARS 72
AJPI 72 151 NOTE BRUN

qu'en l'espèce l'assemblée ayant estimé ... la majorité que S. n'avait pas commis d'abus en percevant des honoraires sur des travaux d'entretien courant, cette décision s'impose ... la minorité sans que le tribunal puisse y voir un abus de majorité

Commentaire

Les copropriétaires doivent savoir que l'avantage tenant à la qualité d'architecte du syndic comporte une contrepartie légitime du chef des honoraires sur travaux d'entretien courant, les syndics traditionnels ne percevant pas habituellement d'honoraires sur ces travaux.



3110

SYNDIC
HONORAIRES
POURCENTAGE CALCULE SUR HONORAIRES D'ARCHITECTE
NULLITÉ A DÉFAUT DE CLAUSE DU RÈGLEMENT



Décision	CA PARIS 23 A	20/11/1990
antérieure	TGI PARIS 23 A	24/02/1989

Parties	GAN INCENDIE / RENAUD
Publication	Inédit

Commentaire



3679

SYNDIC
HONORAIRES
DÉTERMINATION NÉCESSAIRE LORS DE LA DÉSIGNATION (NON)
DÉTERMINATION ULTÉRIEURE POSSIBILITÉ (OUI)



Le statut de la copropriété par la fixation des honoraires du syndic à l'occasion de sa désignation. Il peuvent faire l'objet d'une décision postérieure.

Décision CA PARIS 23 B 11/07/1991

Parties SDC 82 RUE CHARDON LAGACHE / MARIAIS

Publication LOY COP DEC 91

Commentaire

> L'arrêt admet qu'une assemblée peut désigner un syndic sans fixer sa rémunération, qui fera l'objet d'une assemblée ultérieure. Ce syndic dépourvu de rémunération est-il bien désigné ? Pourra-t-il convoquer valablement une nouvelle assemblée ? Que percevra-t-il dans l'intervalle ? Quid du contrat de gestion et surtout de la ventilation entre les catégories de prestations ? Quid enfin si l'assemblée n'adopte pas la résolution souhaitée ?

> La rémunération du syndic constitue un facteur essentiel du choix fait par l'assemblée à l'occasion de sa désignation. La notion de contrat de syndic est dépourvue de fondement légal et la qualité de syndic ne repose que sur la décision de désignation de l'assemblée. Encore faut-il que les copropriétaires aient été informés avant celle-ci des conditions de la proposition du candidat, parmi lesquelles le barème de ses honoraires, comportant la ventilation entre les honoraires de gestion courante et ceux exigés pour les prestations exceptionnelles. Ils doivent approuver ce barème. Le syndic ne peut percevoir d'honoraires qu'après la cette décision. On voit mal l'intérêt d'une fixation d'honoraires intervenant plus ou moins longtemps après une désignation dont la perfection serait suspendue à cette ultime décision.

> La nécessité de scrutins différents sur les différents éléments de la proposition pose déjà un problème quand ils ont lieu au cours d'une même assemblée. C'est compliquer encore la situation que d'admettre l'étalement dans le temps de décisions qui sont liées par nature.

> Ceci étant, il est vrai que les textes n'interdisent pas un tel décalage.



3726

*

SYNDIC
HONORAIRES
HONORAIRES DU SYNDIC NON DÉTERMINÉS LORS DE LA NOMINATION
HONORAIRES NON DUS



Décision CASS CIV 3 12/06/1991

Parties SDC RESIDENCE LA MARINA / STE TRANSPHERE
Publication IRC 91 332 NOTE CAPOULADE D 92 SOMM 140 NOTE GIVERDON
RDI 91 385 AJPI 92 278

que le mandataire professionnel ne pouvant demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations à l'occasion des opérations de gestion immobilière, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination...

Commentaire

La présomption de salariat du mandat donné à un professionnel admise en droit commun tombe devant les dispositions de la loi Hoguet (Art D.66). Le premier acte d'un syndic diligent est de faire fixer ses honoraires. Mais l'art. D 66 Hoguet concerne-t-il les relations entre syndic et syndicat, ou la perception de rémunérations occultes ?



4275

**

SYNDIC
HONORAIRES
PRESTATION EXCEPTIONNELLE (PROCÉDURE)
NÉCESSITE D'UNE CONVENTION APPROUVÉE



Décision CA PARIS 19 21/10/1992

Parties SDC RESIDENCE LE FLORILEGE / GELIS

Publication ADM MARS 93 60 LOY COP DEC 92
RDI 93 134

Commentaire



4276

**

SYNDIC
HONORAIRES
SYNDIC ARCHITECTE HONORAIRES SUR TRAVAUX
MISSION CONFIEE PAR AG BARÈME DE L'ORDRE (OUI)



Décision CA PARIS 19 21/10/1992

Parties SDC RESIDENCE LE FLORILEGE / GELIS

Publication ADM MARS 93 60 LOY COP DEC 92
RDI 93 134

Commentaire

On notera qu'en l'espèce aucune convention n'avait été établie. La Courretient qu'une mission d'architecte avait été néanmoins confiée au syndic.Son exécution justifie rémunération qui est fixée, à défaut de convention, en fonction du barème de l'Ordre. La solution doit être approuvée.Reste le problème de l'opportunité du cumul.



4408

*

SYNDIC
HONORAIRES
FIXATION UNILATÉRALE MANDAT EXPIRÉ PRÉLÈVEMENT
FAUTE



Décision CA PARIS 8 A 29/09/1992
antérieure TI PARIS 13 30/05/1991

Parties SDC 37 RUE DU BANQUIER / CT MIROIR
Publication ADM MARS 93 61 D 92 IR 272

Commentaire

Solution évidente



4434

**

SYNDIC
HONORAIRES
REMISE DES DOSSIERS AU SUCESSEUR
OBLIGATION LÉGALE * HONORAIRES (NON)



Décision CA PARIS 19 21/10/1992

Parties SDC RESIDENCE LE FLORILEGE / GELIS

Publication LOY COP DEC 92
RDI 93 134

Commentaire

La solution est donnée en l'absence de convention d'honoraires et elle est parfaitement justifiée. Si le versement à ce titre est prévu dans le contrat, celui-ci doit être respecté. Mais M. Giverdon fait justement observer que les organisations professionnelles devraient intervenir pour remettre de l'ordre dans les clauses usuelles des contrats.



5100
**

SYNDIC
HONORAIRES
PRESTATION EXCEPTIONNELLE (REMISE DES DOSSIERS)
NÉCESSITÉ D'UNE CONVENTION APPROUVÉE



Décision CA PARIS 23 06/05/1994

Parties SDC RESIDENCE LE BELVEDERE / LOISELET
Publication LOY COP OCT 94

Commentaire

Solution conforme au droit commun. Le caractère exceptionnel de la prestation consistant à remettre les dossiers en fin de mandat est au de-meurant contestable.



5101
**

SYNDIC
HONORAIRES
PRESTATION EXCEPTIONNELLE (ÉTAT INFORMATIQUE)
REMISE AU SUCCESSEUR CLÉS DE RÉPARTITION (NON)



Décision CA PARIS 23 06/05/1994

Parties SDC RESIDENCE LE BELVEDERE / LOISELET
Publication LOY COP OCT 94

Commentaire

La Cour relève que cette prestation se confond avec la remise de la liste officielle des copropriétaires, ce qui est inexact. La remise au successeur d'un tableau informatique des clés de répartition des charges constitue un avantage certain qui n'entre pas dans les obligations du syndic sortant.



6295
aa

COPRO

SYNDIC
HONORAIRES
PRESTATIONS RELEVANT DE LA GESTION COURANTE EXEMPLES
PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES APPLICATION DU CONTRAT EXEMPLES



Les frais d'informatique entrent dans ceux de gestion courante et les frais exceptionnels ne peuvent être décomptés que lorsqu'ils sont prévus et déterminés dans le contrat de mandat.

Décision

CA PARIS 23 B 16/01/2003

Parties SDC 92 AVENUE DE LA RÉPUBLIQUE / STE SOGIPE
Publication LOY COP Mai 2003 121

Commentaire

> L'arrêt présente une revue des questions posées au sujet de la rémunération du syndic dans le cas prétentions manifestement excessives.

> On notera que le syndic, en l'espèce, facturait des frais informatiques. La Cour relève à juste raison que "l'outil informatique ne constitue qu'une modalité d'exécution de la mission du syndic qui entre dans les frais de gestion courante". Il est incontestable qu'il s'agit là d'une des frais généraux qui ne peuvent être spécifiquement refacturés aux mandants.



5117

SYNDIC
HONORAIRES
PRESTATION EXCEPTIONNELLE TRAVAUX
INTERVENTION D'UN MAITRE D'OEUVRE HONORAIRES (NON)



Décision CASS CIV 3 26/05/1994
antérieure CA PARIS 23 24/03/1994

Parties SDC RESIDENCE CLOS DE L'EPINE / MUTUELLE DES ARCHITECTES
Publication RL 95 90 LOY COP NOV 94

ayant relevé que la décision de l'AG avait prévu des honoraires pour le syndic dans la mesure où la mise en oeuvre du chantier nécessiterait la présence assidue pour assurer la coordination des travaux et que la direction, le contrôle et la surveillance de ceux-ci avaient en fait été assurés par un maître d'oeuvre rémunéré par le syndicat

Commentaire

Arrêt rendu dans une instance en responsabilité décennale. Le syndicat demandait le remboursement des honoraires sur travaux payés au syndic. Il est fondé en réalité sur la rédaction défectueuse du procès verbal. En présence d'un maître d'oeuvre, les honoraires du syndic sont justifiés par d'autres prestations que celles visées au procès verbal.



6116
aa

SYNDIC
INTERDICTIONS PREVUES PAR L'ART. L 21
MEMBRE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SOCIÉTÉ SYNDIC PRINCIPAL
REPRÉSENTANT D'UN SYNDICAT SECONDAIRE POSSIBILITÉ (OUI)



Un membre du conseil d'administration de la société syndic principal peut être désigné comme représentant d'un syndicat secondaire au conseil syndical du syndicat principal

Décision CASS CIV 3 14/01/1998 Rejet
antérieure CA VERSAILLES 14/12/1995

Parties SDC PPAL CHESNAY TRIANON / MARCHESSEAU
Publication LOY COP mars 1998 81

Commentaire

> Les demandeurs au pourvoi soutenaient avec une relative pertinence que le texte de l'article L 21 avait été conçu dans " la perspective depuis longtemps dépassée d'un syndic personne physique" et qu'il "entend qu'on ne peut participer, fut-ce indirectement à la gestion syndicale et être membre du conseil syndical, organe dont la mission essentielle est de contrôler la gestion du syndic".

> La Cour réplique que M. L. , membre du conseil d'administration de la SAIC, n'était ni un préposé de celle ci, ni tenu à son égard d'un lien quelconque de dépendance.

> Sans qu'il soit porté atteinte à la réputation de l'intéressé, on peut admettre d'une manière générale qu'il existe incontestablement un lien d'intérêt dans une telle hypothèse. On peut aussi admettre avec la cour d'appel et la Cour de Cassation que le texte est d'interprétation stricte et qu'il ne comporte pas ce genre d'incompatibilité.



2113

**

SYNDIC
LISTE DES COPROPRIÉTAIRES
COMMUNICATION A UN COPROPRIÉTAIRE
ATTEINTE AU RESPECT DE LA VUE PRIVÉE



Décision CA VERSAILLES 14 13/06/1988

Parties STE X... / F...

Publication ADM MAI 90

D 88 IR 213

qu'en effet la divulgation de tels renseignements, qui mettent en cause le respect de l'intimité de la vie privée, n'est possible que si elle est indispensable à la protection des droits et libertés de la personne qui les demande, circonstance qui, en l'espèce est contestable puisque les epx F peuvent agir en justice

Commentaire

Voir contra CA Paris 14 A 24/03/87 qui prescrit la communication à un copropriétaire de la feuille de présence. Il paraît absurde d'empêcher un copropriétaire de prendre contact avec les autres copropriétaires mais par ailleurs quid de la position de la CNIL lorsque la liste est tenue sur fichier informatique ?



5124
aaa

SYNDIC
LISTE DES COPROPRIÉTAIRES
OBLIGATION DE RÉPONSE (OUI) NOTAIRE (OUI)
ADRESSE SECRET PROFESSIONNEL INOPPOSABLE



Décision	CASS CIV 3	20/07/1994
antérieure	CA ROUEN	07/10/1992

Parties	SDC RESIDENCE ROBESPIERRE / ME X... Notaire
Publication	LOY COP DEC 94

Commentaire



327

SYNDIC
MANDAT APPARENT
SIGNIFICATION D'UN ACTE VALIDITÉ



Décision CA VERSAILLES 13/01/1981

Parties SDC RUE ALLEGO / STE MINEO

Publication Inédit

Commentaire



1217

*

SYNDIC
MANDAT APPARENT
ENGAGEMENT DU SYNDICAT PAR LE SYNDIC
ENGAGEMENT A L'ÉGARD D'UN FOURNISSEUR (OUI)



Décision TGI VERSAILLES 1 21/02/1979

Parties SDC RESIDENCE CLEFS DE LA FORET / STE SAFAA
Publication GP 80 2 719 NOTE MORAND D 79 522

la ste SAFAA,étrangère ... la copropriété,a pu légitimement croire,en raison de la qualité non contestée de syndic de la Sté S.,en l'ap - parence de son mandat

Commentaire

On voit mal les entrepreneurs et fournisseurs exiger des syndics des justifications quant à leur qualité et la régularité de l'engagement d'une dépense ! L'hypothèse est néanmoins à retenir,dans certains cas particuliers.



1897

*

SYNDIC
MANDAT APPARENT
SIGNIFICATION D'UN ACTE * VALIDITÉ



Décision CASS CIV 3 15/03/1989
antérieure CA PARIS 03/03/1987

Parties SDC RESIDENCE GUYENNE ET GASCOGNE / RICHETTI
Publication REV HUISS 20/09/89 1233

La signification d'un arrêt d'appel au syndic en fonction au début de la procédure est valable et une seconde signification au nouveau syndic ne fait pas courir un nouveau délai.

Commentaire



2245

SYNDIC
MANDAT APPARENT
IRRÉGULARITÉ DE LA NOMINATION
NULLITÉ D'UN CONTRAT D'EXPLOITATION DE CHAUFFAGE



Décision CASS CIV 3 06/12/1989

Parties SDC COOP DU CEDRE / SITECO

Publication Inédit

Commentaire



3138

*

SYNDIC
MANDAT APPARENT
AUTORISATION DE TRAVAUX DONNÉE A UN LOCATAIRE
AUTORISATION IRRÉGULIÈRE BONNE FOI DU LOCATAIRE



Décision CA PARIS 7 28/02/1972

Parties SDC 5 RUE PERRAULT / STE FLORIDA COUTURE
Publication ADM JUIL 72

considérant qu'en cet état la sté F a pu légitimement penser qu'elle traitait avec un mandataire agissant dans la limite de ses pouvoirs normaux et engageant, contrairement ... ce qu'ont décidé les premiers juges, la copropriété.

Commentaire

La solution doit être approuvée. L'erreur du syndic est inexcusable. Celle du locataire est, au contraire, excusable.



4419
**

SYNDIC
MANDAT APPARENT
BÉNÉFICE POUR LES TIERS SEULS



Décision

CA ROUEN 1

20/05/1992

Parties

HAVRET / BERANGER

Publication

RL 92 462 SOMM

Commentaire



4596

SYNDIC
MANDAT APPARENT
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
OBLIGATION DE VÉRIFIER L'HABILITATION DU SYNDIC



Décision CA PARIS 15 11/12/1992

Parties SDC 12 RUE CAFARELLI / STE SDBO
Publication LOY COP AVRIL 92

Commentaire



4860
**

SYNDIC
MANDAT APPARENT
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
OBLIGATION DE VÉRIFIER L'HABILITATION DU SYNDIC



Décision CA PARIS 15 01/10/1993

Parties SDC 52 RUE N D DE LORETTE / STE SDBO
Publication LOY COP JANV 94

Commentaire



5118

SYNDIC
MANDAT APPARENT
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
OBLIGATION DE VÉRIFIER L'HABILITATION DU SYNDIC



Décision CASS CIV 3 06/07/1994
antérieure CA PARIS 15 10/04/1992

Parties SDC 78 FBG ST DENIS / SDBO
Publication LOY COP NOV 94
RDI 94 699

Commentaire

Cette décision illustre la légèreté avec laquelle la SDBO a pu consentir des prêts de diverses natures. En l'espèce, le syndic, qui n'avait pas été mandaté pour souscrire un emprunt, a présenté un procès verbal fictif et a encaissé les fonds qui n'ont pas été portés au crédit du syndicat.



5192

SYNDIC
MANDAT APPARENT
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
OBLIGATION DE VÉRIFIER L'HABILITATION DU SYNDIC



Décision	CASS CIV 3	07/12/1994
antérieure	CA PARIS 15	16/12/1992

Parties	SDC 31 RUE DE CHAZELLES / SDBO	
Publication		LOY COP MARS 95

Commentaire

Voir en ce sens F 4717 et 4983.



5411

SYNDIC
MANDAT APPARENT
EMPRUNT BANCAIRE POUR TRAVAUX
OBLIGATION DE VÉRIFIER L'HABILITATION DU SYNDIC



Décision	CASS CIV 3	08/03/1995
antérieure	CA PARIS 15	01/04/1993

Parties	SDC 288 RUE DE CHARENTON / SDBO
Publication	LOY COP JUIN 95

Commentaire



5645
aa

SYNDIC
MANDAT APPARENT
VENTE SSP D'UNE PARTIE COMMUNE AUTORISÉE PAR L'ASSEMBLÉE
ACQUÉREUR TENU DE VÉRIFIER LES POUVOIRS DU SYNDIC (NON)



Le bénéficiaire de la promesse de vente ssp d'une partie commune visant une décision d'assemblée habilitant le syndic n'est pas tenu de vérifier ses pouvoirs et peut invoquer le mandat apparent

Décision	CASS CIV 3	23/03/1999	Cassation
antérieure	CA PARIS 2	28/04/1997	

Parties SDC 1 IMPASSE MALAKOFF / SERRE
Publication LOY COP juin 1999 170

Vu l'article 1998 du Code civil

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que suivant acte ssp du 4 mars 1971 le syndicat (...), représenté par son syndic, autorisé par le conseil syndical de l'immeuble suite aux décisions des assemblées générales des 9 mars mars et 8 juin 1970, a promis de vendre aux établissements David et Foillard qui acceptaient cette promesse, aux droits desquels se trouve Mme Serre, un box fermé; que Mme Serre a assigné le syndicat pour obtenir la réitération de la vente par acte authentique;

Attendu que, pour débouter Mme Serre de sa demande, l'arrêts retient par motifs adoptés, qu'elle ne saurait se prévaloir de la théorie du mandat apparent, que si l'acte dépasse le cadre de l'administration générale de l'immeuble, le cocontractant doit s'enquérir auprès du syndic de l'existence de ses pouvoirs, faute de quoi la croyance en l'existence de ceux ci ne peut être légitime, que tel n'ayant pas été le cas, le syndicat ne saurait être engagé par un acte excédant les pouvoirs du syndic;

Qu'en statuant ainsi, sans rechercher, comme il lui était demandé, si le fait que le syndic était le mandataire qualifié du syndicat et que la promesse de vente se référait aux pouvoirs qui lui étaient confiés par les assemblées générales des 9 mars et 8 juin 1970, n'autorisait pas Mme Serre à ne pas vérifier les pouvoirs du syndic, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision

Commentaire

> La théorie du mandat apparent, s'agissant du syndic de copropriété, est le plus souvent invoquée alors qu'il est dépourvu du pouvoir de réaliser l'opération litigieuse: commande de travaux ou emprunt bancaire. L'entrepreneur est admis généralement à l'invoquer, au contraire du banquier, appelé à une vigilance renforcée. Tel n'était pas le cas ici puisque deux assemblées avaient habilité le syndic, de même que le conseil syndical pour la mise au point des détails sans doute. On peut dès lors s'étonner même que le problème du mandat apparent ait été posé alors que le syndic était aussi bien habilité à réaliser l'acte dont la réitération était demandée.

> C'est une observation identique que semble avoir faite la Cour de Cassation en reprochant à la Cour d'Appel de n'avoir pas tenu compte de la qualification explicite du syndic par les deux décisions d'assemblées. Quoiqu'il en soit, on ne peut qu'approuver la position ainsi prise.

> On notera toutefois une incertitude de rédaction : ce n'est pas Mme Serre qui pouvait être astreinte à vérifier les pouvoirs du syndic mais ses auteurs au profit de qui l'opération avait été réalisée.

> Rappelons également qu'en toute hypothèse la théorie du mandat apparent ne peut profiter qu'aux tiers. On peut alors se demander si un copropriétaire, qui n'est pas lié au syndic par le contrat de mandat, pourrait s'en prévaloir nonobstant la transparence juridique du syndicat.



6237
aa

SYNDIC
MANDAT DU SYNDIC EXPIRATION EN COURS D'INSTANCE
DEMANDE RECONVENTIONNELLE
RECEVABILITÉ (NON)



Le syndic dont le mandat a expiré en cours d'instance ne peut formuler une demande reconventionnelle ni poursuivre le recouvrement de sommes quelconques.

Décision CA PARIS 23 B 28/06/2001

Parties SDC 184 RUE LAFAYETTE / HAFID

Publication AJDI 2001 893

Commentaire

> Un enseignement pratique : l'avocat du syndicat doit être informé immédiatement de l'irrégularité liée à l'expiration du mandat du syndic sans renouvellement effectif ou désignation d'un nouveau syndic.



182

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCAATION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision TGI TOULON 17/01/1979

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



759

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
AVANCE DE FONDS
NON REMBOURSEMENT



Décision CA PARIS 15 A 12/07/1983

Parties AGENCE DE GESTION IMM CORBEIL / CABINET PECLAIRE

Publication RDI 1/84

Commentaire



1297

*

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCAION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	01/04/1978
antérieure	CA PARIS	12/03/1976

Parties	SDC 9 RUE CARDINAL LEMOINE / LAMOUREUX
Publication	RL 78 219 SOMM

Commentaire

Il paraît opportun d'admettre que la validité de l'assemblée doit être appréciée en fonction de la possibilité pour tous les copropriétaires de se prononcer sur les points figurant à l'ordre du jour après avoir reçu une information préalable suffisante. On voit mal en quoi l'expiration du mandat du syndic vicierait le mécanisme collectif.



2691

*

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
AUTORISATION JUDICIAIRE DE POURSUIVRE LA GESTION
IMPOSSIBILITÉ



Décision CASS CIV 3 21/11/1978

Parties LARNICOL / LAPLISE

Publication RL 79 47 GP 79 1 SOMM 120
D 79 IR 448

que pour accueillir la demande de L. en lui donnant acte de ce qu'il s'engageait, en qualité de syndic, ... réunir l'A. G prévue ... la Cour d'appel a décidé que rien ne s'opposait ... ce qu'un syndic dont les fonctions ont pris fin... par suite de l'expiration de son mandat, continuft ... gérer un immeuble jusqu'... la désignation du nouveau syndic ..la Cour d'appel a violé

Commentaire

La solution de la Cour d'Appel était pleine de bon sens mais contraire incontestablement aux textes. Il serait par contre possible d'organiser une procédure plus légère pour remédier aux difficultés portant sur un simple problème de dates, sans qu'il y ait péril pour la gestion de l'immeuble. Il s'agissait ici d'un syndicat coopératif.



3385
aa

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCAION DE L'ASSEMBLÉE APRÈS DÉMISSION
VALIDITÉ (NON) RATIFICATION PAR ASSEMBLÉE (NON)



L'assemblée convoquée par un syndic ayant donné sa démission après cessation de son activité professionnelle doit être annulée en raison du défaut de qualité de l'auteur de la convocation.

Décision CASS CIV 3 23/01/1991
antérieure CA COLMAR 17/05/1989

Parties SDC PL DE LATTRE DE TASSIGNY / SIMON
Publication AJPI 91 837 D 92 SOMM 139 NOTE LAFOND
ADM AOUT 91 SOMM NOTE GUILLOT LOY COP AVRIL 91

Le syndic avait cédé son cabinet et démissionné. Il avait sollicité sa radiation du R.C et ne disposait plus d'une garantie financière. Après avoir expédié quelques affaires courantes il avait convoqué l'assemblée pour faire nommer son successeur. La Cour d'Appel avait retenu la ratification intervenue lors de cette assemblée pour valider le tout.

Commentaire

Encore une sympathique initiative d'un brave syndic qui se heurte à la vindicte de copropriétaires chicaneurs et à la rigueur de la Cour Suprême ! Reconnaissons tout de même qu'il est prudent de mieux organiser une cession de cabinet. On aimerait connaître pourtant les motifs réels de l'acharnement des contestataires.



3692

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCACTION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision	CA PARIS 23 A	04/06/1991
antérieure	TGI PARIS 8 2	17/11/1989

Parties	SDC 99 RUE DE LA TOUR / DE BELLEGARDE
Publication	ADM AOÛT 91 64

Commentaire



SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCACTION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 20/10/1982

Parties /

Publication

D 83 IR 458 NOTE GIVERDON

Commentaire



SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCACTION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 25/03/1988

Parties /
Publication D 88 IR 139

Commentaire



3916

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCACTION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 18/11/1991

Parties SDC 5 RUE DE L'AQUEDUC / LUPPI
Publication LOY COP MARS 92

Commentaire



4168

**

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
CONVOCACTION DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 10/04/1992

Parties SDC 4 PLACE MARTIN NADAUD / GIRARDIN
Publication LOY COP JUIL 92

Commentaire



4169

**

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
TACHES SANS INCIDENCE JURIDIQUE SUR LE SYNDICAT
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 10/04/1992

Parties SDC 4 PLACE MARTIN NADAUD / GIRARDIN
Publication LOY COP JUIL 92

Commentaire



4270
aaa

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
OPPOSITION A PAIEMENT DE PRIX DÉFAUT DE QUALITÉ
VALIDITÉ (NON) RENOUELEMENT NON RÉTROACTIF



Décision CA VERSAILLES 1 1 09/07/1992
antérieure TGI NANTERRE 23/07/1990

Parties SDC PUTEAUX / CROS

Publication ADM JANV 93
GP 93 SOMM 15

Commentaire

Cette décision est caractéristique de certains excès de la jurisprudence en matière de copropriété. Les débiteurs de mauvaise foi sont seuls à profiter d'un formalisme aussi étroit. A défaut de renouvellement en temps utile, ce qui est regrettable, la vacance doit résulter de la saisine judiciaire pour nomination d'un administrateur provisoire.



5031

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
ADMINISTRATEUR PROVISoire DÉSIGNATION (OUI)
DEMANDE DE RÉTRACTATION PAR LE SYNDIC (NON)



Décision CA TOULOUSE 1 17/01/1994

Parties ROQUES / GESTRIM

Publication ADM DEC 94 NOTE RITSCHY

RL 94 254 SOMM

Commentaire

Il est incontestable que le syndic dont le mandat est expiré et non renouvelé n'a pas qualité pour demande une telle rétractation.



5032

SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ
ADMINISTRATEUR PROVISoire DÉSIGNATION (OUI)
NOTIFICATION AU SYNDIC DE LA NOMINATION (NON)



Décision CA TOULOUSE 1 17/01/1994

Parties ROQUES / GESTRIM

Publication ADM DEC 94 NOTE RITSCHY

RL 94 254 SOMM

Commentaire

On voit mal comment le syndic pourra remettre les pièces à l'adminis-trateur s'il ne reçoit pas notification de la nomination de celui ci !



SYNDIC
MANDAT EXPIRÉ



Décision

CASS CIV 3

26/03/1997

Parties SDC RESIDENCE LE CENTENAIRE / DENARIE

Publication Loy cop 1997 177 note Vigneron

Commentaire



4626

**

SYNDIC
MANDAT PRÉSUME
OBLIGATION PERSONNELLE AU PAIEMENT DES TRAVAUX
EN L'ESPÈCE (NON)



Décision CASS CIV 3 09/02/1985

Parties CAGIM / COUADOU

Publication ADM AVRIL 86 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



3347

SYNDIC
MANDAT TACITE
SYNDIC PROVISOIRE NON RATIFIE PAR L'ASSEMBLÉE
MANDAT TACITE (NON)



Décision CASS CIV 3 29/01/1980
antérieure TI VILLEURBANNE 09/03/1978

Parties BURDIN / FRANCHET

Publication RL 80 209 D 80 IR 275 NOTE GIVERDON
AJPI 80 397

Commentaire

L'existence d'un mandat tacite ne peut se déduire du fait que les co-propriétaires n'ont pas pris l'initiative de faire nommer un adminis-trateur provisoire.



674

SYNDIC
NOMINATION
CHOIX PAR UN MANDATAIRE DÉSIGNÉ PAR L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 13/03/1984
antérieure TI BAGNERES DE BIGOR 07/09/1982

Parties CASAMAYORE / LETORT

Publication RL 84 313 GP 84 2 SOMM 281 NOTE SOULEAU

Commentaire



1208

*

SYNDIC
NOMINATION
QUESTION NE FIGURANT PAS A L'ORDRE DU JOUR
URGENCE VALIDITÉ DE LA NOMINATION (OUI)



Décision TGI LE MANS 22/01/1979

Parties CT TERMEAU GARNIER / GUYET MALECOT

Publication ADM MAI 79 NOTE GUILLOT (*)

Tout, dans cette instance, militait en faveur d'une complète annulation de l'ensemble des opérations ! Le tribunal se fonde sur une théorie dite de l'incident de séance pour justifier la régularité d'une décision totalement irrégulière.

Commentaire

Par ailleurs cette instance démontre les insuffisances de certaines organisations coopératives de gestion immobilière. La Coopérative des propriétaires et copropriétaires de la Sarthe, consultée et pressentie comme futur gestionnaire s'était montrée incapable d'indiquer les conditions dans lesquelles une décision pouvait être régulièrement prise.



1526

**

SYNDIC
NOMINATION
COMPTE SÉPARÉ QUESTION NON ÉVOQUÉE
NOMINATION DU SYNDIC VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 1 URG 10/02/1987

Parties SDC 99 BD DE GRENELLE / DRAKIDES
Publication ADM JUIL 87 NOTE GELINET (*) D 87 263 NOTE GIVERDON

La question doit être évoquée même si le compte était déjà ouvert

Commentaire



2023
a

SYNDIC
NOMINATION
RENOUVELLEMENT TACITE (OUI)
QUITUS ET NOUVELLES MISSIONS



Décision TGI NICE 15/12/1971

Parties SDC VILLA SERGE / DEROO
Publication GP 72 2 821 NOTE MORAND RL 73 110 SOMM
JCP 72 G II 17130

Commentaire

La notion de renouvellement tacite parait singulièrement audacieuse,même si elle est satisfaisante sur le plan pratique.



2560

*

SYNDIC
NOMINATION
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉCISION DÉFINITIVE ET EXÉCUTOIRE



Décision TGI PARIS REF 25/10/1974

Parties SDC TOUR DE CHAMBORD / STE ITALIE KELLERMANN

Publication GP 75 I SOMM 157

A défaut de contestation dans le délai de deux mois de la décision de nomination du syndic, même irrégulière, cette nomination est définitive

Commentaire

Il pourrait en aller autrement si par exemple le syndic s'avérait dépourvu de carte professionnelle. Dans ce cas il n'y aurait pas à proprement parler de nullité de la décision de nomination mais constatation d'une incapacité en cours de mandat.



SYNDIC
NOMINATION
MANDAT TACITE (NON)



Décision CA PARIS 23 B 30/04/1982

Parties /
Publication D 82 IR 438 NOTE GIVERDON

Commentaire



SYNDIC
NOMINATION
SYNDIC DÉSIGNÉ PAR LE RÈGLEMENT
DÉFAUT DE RATIFICATION ABSENCE DE SYNDIC



Décision TGI PONTARLIER 25/06/1984

Parties BLONDEAU / SUTTY
Publication GP 85 1 SOMM 22

Commentaire



4567

**

SYNDIC
NOMINATION
CANDIDATURE NON INDIQUÉE DANS LA CONVOCATION VALIDITÉ (NON)
ADMINISTRATEUR PROVISoire (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 14	06/11/1992
antérieure	TGI NANTERRE REF	15/05/1992

Parties	SDC 54 AV STE FOY / SEGARD	
Publication		ADM JUIN 93 SOMM 46

Commentaire



4870
aaa

SYNDIC
NOMINATION
COMPTE SÉPARÉ QUESTION NON ÉVOQUÉE
VALIDITÉ (NON) COMPTE DEJA OUVERT INOPÉRANT



Décision CASS CIV 3 15/12/1993
antérieure CA PARIS 8 11/07/1991

Parties SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA
Publication IRC 94 486 NOTE CAPOULADE LOY COP FEV 94
ADM JUIL 94 NOTE CAPOULADE RL 94 449

l'arrêt retient que le syndicat est titulaire depuis 1983 d'un compte bancaire et qu'il n'y avait plus lieu de proposer, même à l'égard d'un nouveau syndic [...] la prise d'une décision d'ouvrir ou non un tel compte, le texte applicable ne visant expressément qu'une ouverture de compte et non le maintien d'un compte déjà ouvert; qu'en statuant ainsi ..

Commentaire

Les syndics devront tenir compte de cette décision. M. Capoulade note que la Loi relève d'un ordre public particulièrement impératif. Certes mais c'est l'ouverture du compte qui est réputée protectrice. L'ordre public est donc satisfait dès lors que le compte est ouvert. Qui pro-tège t-on en l'occurrence, si ce n'est le mauvais payeur ?



5150
**

SYNDIC
NOMINATION
SYNDIC DÉSIGNÉ PAR LE RÈGLEMENT
DÉFAUT DE RATIFICATION ABSENCE DE SYNDIC



Décision

CASS CIV 3

27/04/1994

Parties

POULIGNY / BOUVARD

Publication

RL 94 412 SOMM

Commentaire



5159

**

SYNDIC
NOMINATION
NOTIFICATION DU PROJET DE CONTRAT AVEC CONVOCATION
DÉFAUT NULLITÉ DE LA NOMINATION



Décision CA PARIS 23 B 14/10/1994

Parties SDC 148 RUE FBG ST DENIS / ZIMMERMANN
Publication RL 94 545
RDI 95 160

Commentaire



5429

**

SYNDIC
NOMINATION
DÉFAUT DE CONTESTATION D'UNE DÉCISION
DÉFAUT INOPÉRANT COMPTE SÉPARÉ QUESTION OMISE



Décision CA PARIS 23 B 14/10/1994

Parties SDC 50 RUE DU RUISSEAU / BRUYERE
Publication RDI 95 162
LOY COP AVRIL 95

Commentaire

La nullité de la nomination peut, selon la Cour, être constatée même si la décision de nomination n'a pas été attaquée dans le délai de l'article 42



5901
aaa

SYNDIC
NOMINATION
VOTES DISTINCTS (DÉSIGNATION CONTRAT DURÉE HONORAIRES)
NÉCESSITÉ (NON) VOTE UNIQUE (OUI)



Rien ne s'oppose à l'adoption par une résolution unique des éléments constitutifs de la nomination du syndic ou du renouvellement de son mandat

Décision CA PARIS 23 B 08/06/2000

Parties SARL REAL / AUBERTIN

Publication jurisdata 118232

Considérant, en outre, que le fait que les copropriétaires aient été appelés à se prononcer par une résolution unique n'a pas été de nature à vicier leur vote; qu'en effet la décision de renouveler le mandat du syndic supposait l'accord des copropriétaires sur les conditions du mandat proposé et en particulier sur la rémunération demandée; que l'on ne conçoit pas qu'ait pu être prise la décision de renouveler la mandat du syndic alors que l'assemblée générale aurait voulu ne pas accepter la rémunération prévue ou les autres conditions du contrat; que de même il n'est pas envisageable que la rémunération ou plus généralement le contrat aient pu être acceptés mais qu'il ait été cependant décidé de ne pas renouveler le syndic dans ses fonctions; que l'on voit mal encore que l'assemblée générale décide de renouveler, ou de ne pas renouveler, le mandat et qu'en même temps, elle accepte la rémunération mais pas les autres conditions du contrat ou inversement le contrat sauf la rémunération; qu'en réalité la décision de renouveler le syndic forme un tout avec l'approbation des conditions de ce mandat, précisées dans le contrat, en particulier quant à la rémunération; qu'il aurait suffi que les copropriétaires refusent la rémunération demandée ou rejettent telle clause du contrat pour que cette position les conduise nécessairement à refuser la reconduction du syndic; que si les copropriétaires avaient souhaité de toute manière ne pas renouveler le syndic, ils n'auraient plus de raison de s'interroger sur les conditions de ce mandat; qu'une décision pouvait donc sans inconvénient être prise globalement dès lors que les règles de majorité le permettaient.

Commentaire

- > Comment mieux exprimer l'évidence qui impose la désignation (ou le renouvellement) du syndic par une résolution unique portant sur l'ensemble des éléments en cause (désignation, modalités d'exécution du mandat, durée, rémunération et gestion par compte unique ou particulier) ? On souhaite que la Cour de Cassation ait une occasion prochaine de se rallier à cette solution de bon sens.
- > Ce n'est pas encore le cas et les praticiens doivent demeurer prudents. Il s'agissait en l'espèce d'une seconde assemblée et la question de l'ouverture ou non d'un compte séparé ne figurait pas à l'ordre du jour.
- > La résolution unique exige la plus forte majorité nécessaire, celle de l'article 25. L'objection est peu importante.
- > Le vote bloqué doit, pour des raisons identiques, être étendu à d'autres questions, notamment en ce qui concerne les travaux. Il est fréquent que les propositions formulées constituent des blocs comportant un choix technique, un coût, des conditions attachées aux particularités de l'offre. On ne peut choisir la technique de l'un et le coût de l'autre
- > Le vote bloqué exige une préparation minutieuse de l'assemblée et il est souhaitable de joindre à la convocation un ou plusieurs projets de résolution comportant explicitement et de manière distincte, dans le corps de la résolution unique, les différents éléments nécessaires à sa perfection et à sa mise en oeuvre. Il ne faut pas abuser du blocage



5909
aa

SYNDIC
NOMINATION
VOTES DISTINCTS (DÉSIGNATION CONTRAT DURÉE HONORAIRES)
NÉCESSITÉ (OUI) RÉOLUTION UNIQUE (NON)



Les éléments constitutifs de la désignation du syndic doivent faire l'objet de votes distincts.

Décision	CASS CIV 3	11/03/1998	Cassation
antérieure	CA VERSAILLES	26/01/1996	

Parties SDC RÉSIDENCE DU BEL ÉBAT / LABY
Publication LOY COP mai 1998 141

Vu l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 17 du décret du 17 mars 1967

Attendu que n'annuler la 7^e résolution de l'assemblée générale du 30 juin 1993 qu'en ce qu'elle a statué sur les honoraires et le contrat du syndic, l'arrêt retient que celle ci a désigné le syndic, fixé les honoraires de gestion, donné son accord pour qu'il ne soit pas ouvert de compte bancaire et accepté le contrat de syndic, que même si la contrat et les honoraires qui y sont fixés sont intimement lié à la désignation du syndic, ces questions devaient être soumises au conseil syndical, en raison du montant fixé par les assemblées générales successives des contrats à partir desquels la consultation du conseil syndical est obligatoire et que, après annulation partielle de la résolution de ce chef, la désignation du syndic et la décision sur le compte séparé peuvent sans incohérence être maintenues comme régulières.

Qu'en statuant ainsi, sans constater que l'assemblée générale s'était prononcée par des votes différents sur chacun de ces points, la Cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef.

Commentaire

> Cette décision s'insère dans un contexte conflictuel particulièrement complexe. On en retient l'affirmation péremptoire de la Cour de Cassation quant à la nécessité de scrutins séparés sur les différents éléments constitutifs de la décision de désignation du syndic.

> La nomination résultait d'une résolution unique, partiellement annulée par la Cour d'appel mais au motif que, sur le montant des honoraires, le conseil syndical n'avait pas été consulté. L'incohérence de la situation apparaît dès cet instant : le syndic est désigné mais il est dépourvu de contrat et d'honoraires. M. Vigneron (Loy cop) constate le caractère inéluctable de la cassation : il est nécessaire de voter séparément sur chaque élément (désignation, contrat, honoraires, ouverture ou non d'un compte).

> Cette conception aboutit au déplorable désordre qui a affecté la gestion de cette résidence pendant un certain temps. Un syndic formule une proposition qui constitue un ensemble homogène. Elle peut faire l'objet de négociations avec le conseil syndical. C'est la proposition initiale ou amendée qui est jointe à la convocation et soumise au vote. Le syndic n'est pas désigné si ses honoraires, et à fortiori son contrat ne sont pas adoptés.

> Ces attermoissements compliquent la gestion sans justification sérieuse et le coût des retards est souvent supérieur à l'écart sur les honoraires.



5938
aaa

SYNDIC
NOMINATION
RÉSOLUTION UNIQUE (CHOIX, HONORAIRES, CONTRAT,)
VALIDITÉ (OUI)



Les éléments constitutifs de la désignation du syndic peuvent faire l'objet d'une résolution et d'un vote uniques.

Décision CA PARIS 23 A 24/02/1999

Parties SDC 11 RUE DES BALKANS / SCOTTI

Publication LOY COP septembre 1999 228

Commentaire

> Nous avons suffisamment plaidé en faveur du vote unique sur l'ensemble des éléments constitutifs de la désignation du syndic pour approuver la décision qui constate la conformité aux dispositions légales tout en regrettant l'amalgame en un savant clin d'oeil à la Cour de Cassation et à la Commission de la copropriété&

> Rappelons toutefois qu'en raison des majorités différentes, il est nécessaire que la résolution unique soit adoptée, en première assemblée, à la majorité de l'article L. 25.

L'arrêt reprend la solution admise par la Cour de Versailles dans un arrêt du 26 janvier 1996, qui a été cassé par arrêt de la Cour de Cassation du 11/03/1998. Il y a donc controverse jurisprudentielle sur cette question.



6088
aaaa

SYNDIC
NOMINATION
COMPTE SÉPARÉ QUESTION NON ÉVOQUÉE LORS DE LA NOMINATION
COMPTE DEJA OUVERT VALIDITÉ DE LA NOMINATION (OUI)



La mesure protectrice d'ouverture d'un compte séparé ayant déjà été prise, il n'y a plus lieu de proposer la prise d'une décision d'ouvrir ou non un tel compte

Décision	CA AMIENS (Aud. Sol)	18/09/1995	Sur renvoi
postérieure	CASS ASS PLÉNIÈRE.	27/11/1998	Cassation
Parties	SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA		
Publication	IRC Avril 1999 16 note Capoulade		

Vu l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965

Attendu que le syndic doit soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes et valeurs reçues par ce dernier ; que, faute par le syndic de le faire, son mandat est nul de plein droit;

Attendu que pour débouter M. Benazera de ses demandes, l'arrêt qu'un compte au nom du syndicat était ouvert depuis l'assemblée générale du 7 juillet 1983 à l'initiative du syndic de l'époque et que la question de l'ouverture d'un pareil compte ne se posait donc pas, l'article 18 visant l'hypothèse où un tel compte n'existe pas et ne mentionnant pas la fermeture ou le transfert d'un compte séparé déjà ouvert, comme condition à la sanction de la nullité du mandat du syndic.

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic doit se conformer à l'obligation édictée par le texte susvisé même si le syndicat est déjà titulaire d'un compte séparé, la Cour d'appel a violé ce texte ;

Par ces motifs

Casse et annule, sauf en ses dispositions ayant dit M. Benazera recevable en son appel.

Voir note de Mme Lardet Conseiller rapporteur (<http://www.courdecassation.fr/moteur/487/note487.htm>)

Commentaire

> Malgré la résistance opiniâtre de certaines juridictions du fond, dignement représentées par la Cour d'Appel d'Amiens, la Cour de Cassation maintient que l'existence d'un compte séparé déjà ouvert ne saurait exonérer le syndicat et le syndic d'inviter les copropriétaires à se prononcer périodiquement sur l'ouverture ou non d'un compte de ce type. M. Capoulade fait valoir qu'il convenait de se tenir en dehors *de toute considération pratique, financière ou psychologique*. La discussion portait exclusivement sur la lettre et l'esprit de la loi.

> La sécheresse de l'arrêt impose l'examen de la note du Conseiller rapporteur, Madame Lardet, dont la qualité doit être signalée. On constate ainsi que le navette parlementaires et les compromis de dernière heure permettent d'extraire des discussions des citations suffisamment contradictoires pour justifier des solutions radicalement contraires. En l'espèce, après un examen approfondi et objectif de tous les éléments du débat, le conseiller rapporteur retient essentiellement que le législateur a voulu *permettre aux copropriétaires de pouvoir, à intervalles réguliers, apprécier le bien fondé de leur choix et l'opportunité éventuelle de sa remise en cause*.

> Malgré d'importants développements consacrés à l'exégèse du texte, celle ci est escamotée. Il invite le syndic à soumettre périodiquement à l'assemblée **la décision d'ouvrir ou non un compte séparé**. Le texte est clair : il n'est pas question de soumettre au vote la clôture d'un compte ouvert, décision qui peut par contre être portée à l'ordre du jour en dehors de toute injonction légale lourdement sanctionnée. On admettra donc que la rédaction était malheureuse mais qu'il n'appartenait pas à la Haute Juridiction de remédier à cette erreur.

> L'évocation des assouplissements prétoriens apportés, dans certains cas, à la rigueur de la sanction ne saurait cacher que la Cour de Cassation a pris le parti de rectifier elle même une erreur de rédaction d'un texte dont



3691
**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARE
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
NOMINATION DU SYNDIC VALIDITÉ (OUI)



Décision CA NANCY 1 19/12/1990

Parties WACH / STE BONNABELLE
Publication RL 91 409 NOTE BOUYEURE

L'assemblée avait été convoquée par un administrateur provisoire qui avait omis de porter la question ... l'ordre du jour. Le syndic désigné a pris le soin de régulariser la situation lors de l'assemblée suivante. Il n'avait pas la maîtrise de la convocation initiale, n'étant pas encore syndic.

Commentaire

On saluera la sagesse de la décision et sa parfaite rédaction. On note aussi que le contestataire était l'ancien syndic, lui-même copropriétaire ! Le syndic en place, s'il est dans la période triennale, n'a aucune raison d'inscrire la question. Un administrateur provisoire doit, au contraire, l'inscrire impérativement. Encore un texte mal rédigé !



3960
aaa

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ
SAISINE TRISANNUELLE COMPTE OUVERT
QUESTION NON ÉVOQUÉE VALIDITÉ DE LA NOMINATION (OUI)



Décision	CA PARIS 8 B	26/03/1992	Confirmation
antérieure	TGI PARIS 8	07/05/1991	
postérieure	CASS CIV 3	06/07/1994	Cassation
Parties	SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA		
Publication	ADM NOV 92	D 92 IR 165	LOY COP JUIN 92

Commentaire

Cf solution contraire de CA Paris 14 (2110); la disposition a pour but de protéger la copropriété. La mesure de protection étant déjà prise, il n'y a pas lieu d'annuler la nomination du syndic qui gère au moyen du compte séparé conforme au vœu du législateur.



4095
**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ
QUESTION NON ÉVOQUÉE
VALIDITÉ (NON) OUVERTURE DU COMPTE INOPÉRANTE



Décision TGI PARIS REF 27/09/1992

Parties SDC / MONTOURCY

Publication GP 04/12/92 SOMM

Commentaire

En l'espèce, semble-t-il, l'assemblée n'avait pas été appelée à délibérer sur l'ouverture du compte mais le syndic avait, en fait, ouvert un compte séparé. La jurisprudence, qui ne considère pas le compte séparé comme une protection évidente, estime que la possibilité de choix des copropriétaires doit être sauvegardée.



4225

**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ
SAISINE TRISANNUELLE COMPTE OUVERT
QUESTION NON ÉVOQUÉE VALIDITÉ DE LA NOMINATION (OUI)



Décision CA PARIS 8 B 21/02/1992

Parties SDC 4 RUE MEHUL / BERNARD
Publication RDI 92 252

* L'art L 18 a pour objet la protection du syndicat. Lorsqu'il est invoqué que ... l'encontre du syndicat, il doit être interprété d'une manière restrictive. Le texte vise une absence d'ouverture de compte et non une absence de maintien ou non d'un compte déjà ouvert.

Commentaire

M. Giverdon fait valoir justement, sur le plan juridique, que le texte prévoit l'obligation d'évoquer tous les trois ans la question relative à l'ouverture, au maintien ou à la suppression du compte séparé.



4677

**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARE
QUESTION NON ÉVOQUÉE
CONVOCATION IMMÉDIATE D'UNE NOUVELLE ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 30/06/1993
antérieure CA NANCY 19/12/1990

Parties SDC RESIDENCE BON COIN PAINLEVE / WACH
Publication LOY COP OCT 93

Commentaire

La Cour de Cassation précise ici que la décision de nomination demeurevalable si le nouveau syndic convoque immédiatement une nouvelle assemblée pour délibérer sur ce point. Le renvoi à la première assemblée ordinaire annuelle n'est pas admis. On appréciera les frais occasionnés par ces dispositions inopportunes.



5052

**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARE
SAISINE TRISANNUELLE OMISSION
VALIDITÉ (NON) DÉFAUT DE QUALITÉ POUR CONVOQUER



Décision CA PARIS 23 28/02/1994

Parties SDC 7 VILLA DUPONT / SIMONDET

Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire



5130
aaa

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARE
SAISINE TRISANNUELLE COMPTE OUVERT
QUESTION NON ÉVOQUÉE VALIDITÉ DE LA NOMINATION (NON)



L'existence d'un compte séparé déjà ouvert n'exonère pas le syndicat des obligations résultant de l'article L 18 relatives à la saisine de l'assemblée quant à l'ouverture ou non d'un compte séparé

Décision	CASS CIV 3	06/07/1994
antérieure	CA PARIS 8	26/03/1992
postérieure	CA AMIENS (Aud. Sol.)	18/09/1995
Parties	SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA	
Publication		LOY COP DEC 94

Commentaire



4716

**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ
QUESTION NON ÉVOQUÉE
VALIDITÉ (NON) OUVERTURE DU COMPTE INOPÉRANTE



Décision TGI PARIS REF 27/09/1989

Parties STE TECHNIQUE DE GESTION / MONTOURCY
Publication GP 29/09/93 SOMM

Commentaire



4947

**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
NOMINATION IRRÉGULIÈRE (OMISSION PAR ADMINISTRATEUR PROVISOIRE)



Décision CA PARIS 23 A 12/07/1993

Parties SDC 13 RUE PAUL BERT / AYACHE

Publication RDI 93 544

Commentaire

La solution est incontestable en fonction des textes et la responsabilité de l'administrateur provisoire est évidente. L'exception est soulevée par des débiteurs de charges. Ce sont bien les copropriétaires demauvaise foi qui sont protégés par la Loi.



4953

**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ
ACTION EN NULLITÉ DEMANDEUR ASSOCIÉ DE SCI
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 24/09/1993

Parties SDC 115 RUE DE REUILLY / TESSIER

Publication RDI 94 103

Commentaire



5271
**

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ (EXISTANT)
SIMPLE INFORMATION DE L'EXISTENCE DU COMPTE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 14/10/1994

Parties SDC 50 RUE DU RUISSEAU / BRUYERE
Publication RDI 95 162
LOY COP AVRIL 95

Commentaire

L'assemblée doit être en mesure de voter sa suppression. Ce qui démontre que le recours à ce système peut être contestable. En l'espèce les assemblées générales tenues depuis 1986 sont annulées pour défaut de qualité de la personne ayant convoqué !!!



5581
aa

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ (EXISTANT)
QUESTION NON ÉVOQUÉE LORS DE LA NOMINATION
VALIDITÉ (NON) TEXTE D'ORDRE PUBLIC



Le syndic dont le mandat est annulé faute de délibération sur le compte séparé (déjà ouvert), peut conserver les honoraires perçus et obtenir le remboursement des avances financières consenties

Décision CA PARIS 23 B 27/05/1999

Parties SAGETIM / ZERBIG
Publication LOY COP Mars 2000 77 note Vigneron

Que si l'obligation faite au syndic de soumettre à l'assemblée générale la question de l'ouverture d'un compte séparé n'est pas respectée, le mandat du syndic se trouve nul de plein droit; qu'une telle disposition, qui se veut protectrice des intérêts de copropriétaires, génère en réalité l'effet pervers de permettre à des copropriétaires indéliçats, tels que M. Koskas et M. Zerbib, qui devaient à la copropriété lors de la clôture des comptes de la société S. des charges impayées d'un montant respectif de 8 426,55 et 107 488,91 francs, de paralyser le fonctionnement du syndicat et d'échapper, - au moins temporairement -, à leur principale obligation en tant que copropriétaires qui consiste à acquitter régulièrement leurs charges.

Que, quoiqu'il en soit, en présence d'un texte d'ordre public dépourvu de toute ambiguïté, la Cour ne peut que confirmer sur ce point le jugement entrepris qui a constaté la nullité du mandat du syndic, faute par celui-ci de s'être conformé à l'obligation édictée par l'art L 18.

Considérant qu'il échet d'annuler l'assemblée générale du 24 Juin 1994 en conséquence de la nullité du mandat du syndic, ainsi qu'en ont décidé justement les premiers juges dont il convient de confirmer également la décision sur ce point;

Considérant par contre que les honoraires perçus par la société S correspondent à un service fait et que la nullité de son mandat ne saurait entraîner la répétition des dits honoraires au profit du syndicat des copropriétaires

Considérant qu'en l'état des pièces versées par les deux parties aux débats, la demande reconventionnelle de la Société S apparaît légitime; que le déficit syndical de 39 730 F a pour cause les comptes débiteurs de plusieurs copropriétaires (...); qu'il échet donc de condamner le syndicat des copropriétaires à rembourser à la Société S le

Commentaire

> Dans un arrêt précédent (18/02/1999), la 23e Chambre B avait déjà du constater la nullité de la nomination du syndic faute de délibération sur le compte séparé. On avait regretté cette décision alors que le contrat de syndic, approuvé par l'assemblée comportait l'obligation de l'ouvrir, et que le syndic s'était conformé à cette obligation. Le présent arrêt montre que les magistrats avaient conscience de la malversation du texte mais avaient estimé devoir respecter par ailleurs le principe de la distinction des décisions à prendre, dont les effets ne sont pas moins pervers.

> La perversité est poussée à son comble dans la présente affaire et le juriste se prendrait à rêver d'un pourvoi s'il n'en connaissait les inconvénients pour le syndic. Il a au moins la satisfaction de constater une réaction de bon sens face à une initiative législative marquée par un évident aveuglement. Il aurait suffi de remédier à une rédaction défectueuse pour éviter de tels inconvénients et l'ouverture à des copropriétaires de mauvaise foi de moyens de s'exonérer de leurs obligations.

> La Cour ne s'est pas bornée à déplorer l'obligation dans laquelle elle se trouvait d'annuler le mandat du syndic. Elle a rejeté la demande de répétition des honoraires de gestion en constatant qu'ils correspondaient à un service fait. Nous avons rappelé dans le même esprit que toute peine mérite salaire et qu'il n'y a pas lieu d'appliquer aux syndicats des règles spécifiques aux services marchands de la transaction immobilière.

> Le syndic a également obtenu le remboursement du solde débiteur laissé dans ses livres par le syndicat. On peut espérer la généralisation de cette solution. Sur ce point la jurisprudence est seule en cause. Cet arrêt marqué au coin du bon sens laisse espérer une évolution satisfaisante



5809
aaaa

SYNDIC
NOMINATION COMPTE SÉPARÉ (EXISTANT)
QUESTION NON ÉVOQUÉE
VALIDITÉ (NON) COMPTE DÉJÀ OUVERT INOPÉRANT



L'existence d'un compte séparé déjà ouvert n'exonère pas le syndicat des obligations résultant de l'article L 18 relatives à la saisine de l'assemblée quant à l'ouverture ou non d'un compte séparé

Décision CASS ASS PLÉNIÈRE. 27/11/1998 Cassation
antérieure CA AMIENS (Aud. Sol) 18/09/1995

Parties SDC 42 RUE DAUTENCOURT / BENAZERA

Publication IRC Avril 1999 16 note Capoulade

Vu l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965

Attendu que le syndic doit soumettre au vote de l'assemblée générale, lors de sa première désignation et au moins tous les trois la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat, sur lequel seront versées toutes les sommes et valeurs reçues par ce dernier ; que, faute par le syndic de le faire, son mandat est nul de plein droit;

Attendu que pour débouter M. Benazera de ses demandes, l'arrêt qu'un compte au nom du syndicat était ouvert depuis l'assemblée générale du 7 juillet 1983 à l'initiative du syndic de l'époque et que la question de l'ouverture d'un pareil compte ne se posait donc pas, l'article 18 visant l'hypothèse où un tel compte n'existe pas et ne mentionnant pas la fermeture ou le transfert d'un compte séparé déjà ouvert, comme condition à la sanction de la nullité du mandat du syndic.

Qu'en statuant ainsi, alors que le syndic doit se conformer à l'obligation édictée par le texte susvisé même si le syndicat est déjà titulaire d'un compte séparé, la Cour d'appel a violé ce texte ;

Par ces motifs

Casse et annule, sauf en ses dispositions ayant dit M. Benazera recevable en son appel.

Voir note de Mme Lardet Conseiller rapporteur (<http://www.courdecassation.fr/moteur/487/note487.htm>)

Commentaire

> Malgré la résistance opiniâtre de certaines juridictions du fond, dignement représentées par la Cour d'Appel d'Amiens, la Cour de Cassation maintient que l'existence d'un compte séparé déjà ouvert ne saurait exonérer le syndicat et le syndic d'inviter les copropriétaires à se prononcer périodiquement sur l'ouverture ou non d'un compte de ce type. M. Capoulade fait valoir qu'il convenait de se tenir en dehors *de toute considération pratique, financière ou psychologique*. La discussion portait exclusivement sur la lettre et l'esprit de la loi.

> La sécheresse de l'arrêt impose l'examen de la note du Conseiller rapporteur, Madame Lardet, dont la qualité doit être signalée. On constate ainsi que le navette parlementaires et les compromis de dernière heure permettent d'extraire des discussions des citations suffisamment contradictoires pour justifier des solutions radicalement contraires. En l'espèce, après un examen approfondi et objectif de tous les éléments du débat, le conseiller rapporteur retient essentiellement que le législateur a voulu *permettre aux copropriétaires de pouvoir, à intervalles réguliers, apprécier le bien fondé de leur choix et l'opportunité éventuelle de sa remise en cause*.

> Malgré d'importants développements consacrés à l'exégèse du texte, celle ci est escamotée. Il invite le syndic à soumettre périodiquement à l'assemblée **la décision d'ouvrir ou non un compte séparé**. Le texte est clair : il n'est pas question de soumettre au vote la clôture d'un compte ouvert, décision qui peut par contre être portée à l'ordre du jour en dehors de toute injonction légale lourdement sanctionnée. On admettra donc que la rédaction était malheureuse mais qu'il n'appartenait pas à la Haute Juridiction de remédier à cette erreur.

> L'évocation des assouplissements prétoriens apportés, dans certains cas, à la rigueur de la sanction ne saurait cacher que la Cour de Cassation a pris le parti de rectifier elle même une erreur de rédaction d'un texte dont



5580

SYNDIC

NOMINATION COMPTE SÉPARÉ IMPOSE DANS LE CONTRAT DE SYNDIC
DÉLIBÉRATION DISTINCTE (NON)

VALIDITÉ (NON) OUVERTURE DU COMPTE INOPÉRANTE



L'approbation du contrat de syndic comportant une clause imposant l'ouverture d'un compte séparé, lors de la désignation initiale, ne satisfait pas aux exigences de l'article L 18

Décision

CA PARIS 23 B

18/02/1999

Infirmer

Parties

SDC 1 PLACE PAUL PAINLEVE / ABDEL HADI

Publication

LOY COP Juil 1999 197

{La société S a été désigné en qualité de syndic le 21 septembre 1995. Elle a convoqué une première assemblée le 21 novembre 1995. au cours de laquelle le maintien ou la suppression du compte séparé déjà ouvert au nom du syndicat n'a pas été évoquée}

Considérant que par application de l'art L 18, le syndic est chargé de soumettre au vote de l'assemblée générale lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat; que faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur ce point, son mandat est nul de plein droit.

Considérant que le jugement ne peut qu'être infirmé en ce qu'il n'a pas annulé le mandat du syndic

[d'une part le syndic n'a pas fait délibérer sur ce point l'assemblée du 21 Novembre 1995]

[d'autre part le syndicat ne rapporte pas la preuve que la question a été évoquée lors de l'assemblée de nomination du 21 septembre]

de troisième part, que la nullité est encourue alors même que le syndicat disposait déjà d'un compte séparé ou qu'il l'aurait fait de sa propre initiative ce qui prive de toute portée l'argumentation tirée de ce que le contrat de syndic lui aurait imposé d'ouvrir un compte séparé, puisque, comme il a été dit, il n'a pas été justifié que cette obligation faisait suite à une décision prise par l'assemblée générale, se prononçant sur la question de l'ouverture ou non d'un tel compte séparé et enfin que la circonstance qu'un tel compte ait été ouvert ne fait pas disparaître le grief, les copropriétaires conservant la faculté par application de l'art L 18 de ne pas se prononcer en faveur d'un tel compte.

Commentaire

> La Cour d'Appel, suivant en cela le tribunal, aurait pu saisir l'occasion de l'inclusion dans le contrat de syndic d'une clause obligeant celui ci à ouvrir un compte séparé pour assouplir les rigueurs d'une jurisprudence respectueuse de la Loi mais pouvant faire valoir que l'adoption par l'assemblée d'un contrat exigeant l'ouverture d'un compte séparé tenait incontestablement lieu de décision sur ce point, sauf à ce que la question soit revue trois ans après.

> On en revient à la querelle des décisions distinctes, particulièrement absurde en ce qui concerne la nomination du syndic. Le contrat proposé à l'assemblée générale constitue un ensemble logique qui a fait l'objet d'un examen préalable avec le conseil syndical, voire de négociations. L'observation demeure valable lorsque plusieurs contrats sont présentés. Ils ne peuvent être renégociés au cours de l'assemblée à laquelle les candidats n'assistent que rarement. Dans la majorité des cas une décision unique concerne la désignation du syndic et l'approbation de l'ensemble des modalités du mandat, à la majorité de l'art L 25. Sa transformation, dans le procès verbal, en une suite de décisions successives, pour satisfaire aux exigences jurisprudentielles, travestit le déroulement réel de l'assemblée. Des votes séparés peuvent au contraire aboutir à des contradictions, alors surtout que les majorités requises sont différentes.

> On note avec satisfaction la tentative des premiers juges en ce sens et on attire l'attention sur l'arrêt rendu par la même Chambre le 27 mai 1999, adoptant une solution identique en l'accompagnant de commentaires sur les effets pervers des dispositions légales !



2177

*

SYNDIC
NOMINATION (ANNULLATION DE LA DÉCISION DE)
VALIDITÉ DES ACTES ACCOMPLIS (NON)
NULLITÉ DE LA CONVOCATION D'UNE AUTRE ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 23 B 31/01/1990

Parties SDC 17 AV DE LA BOURDONNAIS / CASTENOT

Publication LOY COP AVRIL 90

Commentaire

Bien entendu cette solution doit être tempérée à l'égard des tiers par la théorie du mandataire apparent. Si la qualité du rédacteur de la convocation est le seul motif invoqué, on peut se demander d'ailleurs si la solution est fondée et judicieuse. Enfin les actes accomplis avant l'annulation doivent, à notre avis, être validés.



6140
aaa

SYNDIC
NOMINATION (ANNULLATION DE LA DÉCISION DE)
ANNULATION DE PLEIN DROIT DES ASSEMBLES ULTÉRIEURES (NON)
NÉCESSITÉ D'UNE ACTION EN NULLITÉ DANS LE DÉLAI (OUI)



L'annulation de la nomination du syndic n'emporte pas de plein droit celle des assemblées qu'il a convoquées ultérieurement, faute d'action régulièrement engagée pour la faire constater par le juge.

Décision	CASS CIV 3	06/02/2002	Cassation
antérieure	CA PARIS 23 B	08/06/2000	

Parties SDC PARC DES THIBAUDIERES / ROLLAND

Publication

Vu l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 ensemble l'article 5 NCPC

Attendu que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Rolland, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a attaqué le syndicat des copropriétaires de cet immeuble en annulation des assemblées générales de copropriétaires des 28 mars 1997 et 27 mars 1998 et en paiement de dommages et intérêts;

Attendu que pour débouter M. Rolland de sa demande en annulation des assemblées générales, l'arrêt retient que du fait de l'annulation judiciaire d'une assemblée générale de copropriétaires antérieure, ayant procédé à la désignation du syndic, les assemblées litigieuses convoquées par un syndic sans pouvoir étaient nulles et que l'annulation d'assemblées déjà annulées ne pouvait être prononcée;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'annulation d'une assemblée générale antérieure n'entraîne pas de plein droit l'annulation des assemblées générales suivantes, la Cour d'appel a violé les textes susvisés

Commentaire

> Cette décision est claire. Elle rappelle un principe élémentaire de droit et doit inciter juristes et praticiens à l'usage d'une terminologie précise. Si manifeste qu'elle puisse être, la nullité d'un acte juridique doit être prononcée ou constatée par le juge dès lors qu'une personne prétend s'en prévaloir. L'exercice du droit d'invoquer la nullité peut être soumis à un délai dont la nature, la durée et le point de départ varient selon les cas. Si le délai est expiré à l'égard d'une personne déterminée, celle-ci ne peut plus agir ou soulever la nullité et l'acte conserve tous ses effets. S'agissant des assemblées de copropriétaires l'expiration du délai préfix emporte déchéance du droit d'agir en nullité de l'assemblée ou d'une décision.

> L'annulation de la désignation d'un syndic par une assemblée rend irrégulière la convocation par lui d'une assemblée postérieure. Mais si la "victime" s'est bornée à demander l'annulation de la première sans demander, le moment venu, celle de la suivante elle se voit répondre ce qu'exprime l'arrêt. Si le mandat du syndic a été renouvelé lors de l'assemblée suivante, il a retrouvé sa pleine qualité.

> Le renouvellement du mandat traduit la satisfaction des copropriétaires. La solution est satisfaisante si la cause de la nullité initiale ne portait pas atteinte aux droits fondamentaux de la "victime". Reste que, pendant un temps, le syndicat s'est trouvé "sans syndic". Les droits des tiers n'étant pas affectés, la question est de savoir si le syndicat lui-même en a éprouvé un préjudice. Le renouvellement du mandat prouve le contraire mais il faut réserver l'hypothèse d'une révélation postérieure de dommage. Il peut donc être opportun de conforter la validité ou l'opposabilité d'un acte particulier de gestion. La solution présente l'avantage d'éviter une de ces annulations en chaîne si préjudiciables aux syndicats surtout lorsque l'annulation est due à une erreur bénigne.



SYNDIC
NOMINATION (ANNULLATION DE LA DÉCISION DE)



Décision CA PARIS 23 B 17/05/1996

Parties SDC RESIDENCE BERNARD PALISSY /
Publication

Commentaire



6142

SYNDIC
NOMINATION (ANNULLATION DE LA DÉCISION DE)



Décision

CASS CIV 3

27/05/1999

Parties /

Publication

Commentaire



6204
aaa

SYNDIC
NOMINATION (ANNULLATION DE LA DÉCISION DE)
ANNULLATION DE PLEIN DROIT DES ASSEMBLES ULTÉRIEURES (OUI)
NÉCESSITÉ D'UNE ACTION EN NULLITÉ DANS LE DÉLAI (NON)



L'annulation de la désignation du syndic rend inopérant le renouvellement de son mandat décidé par une assemblée ultérieure qu'il a convoquée sans qualité et justifie la désignation d'un administrateur

Décision CASS CIV 3 03/10/2001 Cassation
antérieure CA COLMAR 27/01/2000



Parties BOPP / ULRICH

Publication

Vu les art.7 et 47 du décret du 17 mars 1967 ; Attendu que l'assemblée générale est convoquée par le syndic et que dans tous les cas où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, statuant en référé, qu'à la suite d'un jugement du 21/11/1997 annulant l'assemblée générale du 23/09/1995 qui avait procédé à l'élection du syndic, plusieurs copropriétaires, dont M. Bopp, estimant que le renouvellement des fonctions de ce syndic par les assemblées générales postérieures des 06/01/1997 et 11/12/1997 était irrégulier faute pour ce dernier d'avoir qualité pour les convoquer et que le syndicat était dépourvu de syndic, ont présenté requête en désignation d'administrateur provisoire ; que M. Tschirhart ayant été nommé à cette fin par ordonnance du 07/08/1998, d'autres copropriétaires ont assigné les premiers en rétractation de cette ordonnance ;

Attendu que pour rétracter l'ordonnance du 07/08/1998, l'arrêt retient que les assemblées générales des 06/01 et 11/12/1997 ont renouvelé pour un an le mandat de syndic de la société Etige gestion, que les décisions de ces assemblées ne sont pas remises en cause valablement, que l'annulation de l'assemblée générale du 23/09/1995 est sans incidence sur la validité des décisions prises le 06/01 le 11/12/1997 qui ne peuvent être remises en cause que par une contestation régulière non exercée en l'espèce ;

Qu'en statuant ainsi, alors que les assemblées générales des 06/01 et 11/12/1997 avaient été convoquées par un syndic dont la nomination, intervenue le 23/09/1995, avait été annulée par le jugement du 21/11/1997 et sans constater que le syndicat avait été régulièrement pourvu d'un syndic, lors de la présentation de la requête, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Commentaire

> Cet arrêt pose à nouveau le principe de l'effet rétroactif de l'annulation de la désignation du syndic qui entraîne l'annulation en chaîne des assemblées postérieurement convoquées par ce syndic déchu de sa qualité. On connaît les conséquences pratiques de cette solution et les désagréments qu'elle générale pour les copropriétaires.

> La motivation de la Cour d'appel de Colmar, dont l'arrêt est cassé, était clairement exprimée. Les assemblées postérieures avaient renouvelé le mandat du syndic. Elles pouvaient certes être annulées mais encore fallait-il que les demandeurs eussent formulé cette demande ne serait-ce, à titre préventif, que dans leur demande initiale sauf à la confirmer de manière appropriée après chacune des assemblées suivantes.

> La Cour de cassation opte pour un effet automatique, quasiment de plano, de la décision d'annulation de la désignation initiale sans préciser le fondement juridique de cette automaticité qui aboutit à une décision judiciaire ne correspondant à aucune demande formulée et, de ce fait, rendue ultra petita. Cette position, critiquable en pratique, semble l'être tout autant en droit pur.

Note complémentaire

> La Cour de cassation semble avoir, dans un arrêt du 06/02/2002 (voir fiche 6140), adopté la solution préconisée par la Cour de Colmar en précisant même que les actions en nullité des assemblées postérieures doivent être engagées dans le délai prévu par l'article L 42 alinéa 2.



6324
aaa

COPRO

SYNDIC
NOMINATION (ANNULLATION DE LA DÉCISION DE)
ANNULLATION DE PLEIN DROIT DES ASSEMBLÉES ULTÉRIEURES (NON)
NÉCESSITÉ D'UNE ACTION EN NULLITÉ DANS LE DÉLAI (OUI)



Le syndic ne peut convoquer par un seul pli deux assemblées, l'une certaine, l'autre éventuelle. Cette procédure est contraire à l'art. D 19 (avant loi SRU). La seconde assemblée n'est pas valide.

Décision

CA PARIS 23 A

19/02/2003

Parties

SDC RÉSIDENCE DU PARC D'YERRES / NAOUAR

Publication

LOY COP juillet 2003

Commentaire



3468

SYNDIC
NOMINATION (ANNULLATION DE LA DÉCISION DE)
VALIDITÉ DES ACTES ACCOMPLIS (OUI)



Décision TGI PARIS 8 2 29/03/1990

Parties SDC 35 RUE MARX DORMOY / LEFLON

Publication RL 91 204 SOMM

L'annulation avait été prononcée en raison de l'absence d'une décision sur l'ouverture d'un compte séparé.

Commentaire

La loi dite Bonnemaïson a ouvert un nouveau terrain de jeu pour copropriétaires caractériels. Au surplus certains syndics sortants se font un plaisir d'armer ce piège en rédigeant la convocation ! La décision est valable jusqu'à annulation et tous les actes du syndic se trouvent donc réguliers au moment de leur accomplissement, sauf faute.



3806
*

SYNDIC
NOMINATION (ANNULATION DE LA DÉCISION DE)
VALIDITÉ DES ACTES ACCOMPLIS (OUI)
QUITUS ACCORDÉ



Décision CASS CIV 3 23/05/1991

Parties SDC RUE HOCHÉ / PACAULT
Publication IRC 92 235 NOTE CAPOULADE (*) RDI 91 386

Commentaire



5583
aa

SYNDIC
NOMINATION (ANNULATION DE LA DÉCISION DE)
COMPTE SÉPARÉ QUESTION NON ÉVOQUÉE LORS DE LA NOMINATION
RÉPÉTITION DES HONORAIRES (NON) SERVICE FAIT (OUI)



Le syndic dont le mandat est annulé faute de délibération sur le compte séparé (déjà ouvert), peut conserver les honoraires perçus et obtenir le remboursement des avances financières consenties

Décision CA PARIS 23 B 27/05/1999

Parties SAGETIM / ZERBIG
Publication LOY COP Mars 2000 77 note Vigneron

Que si l'obligation faite au syndic de soumettre à l'assemblée générale la question de l'ouverture d'un compte séparé n'est pas respectée, le mandat du syndic se trouve nul de plein droit; qu'une telle disposition, qui se veut protectrice des intérêts de copropriétaires, génère en réalité l'effet pervers de permettre à des copropriétaires indéliçats, tels que M. Koskas et M. Zerbib, qui devaient à la copropriété lors de la clôture des comptes de la société S. des charges impayées d'un montant respectif de 8 426,55 et 107 488,91 francs, de paralyser le fonctionnement du syndicat et d'échapper, - au moins temporairement -, à leur principale obligation en tant que copropriétaires qui consiste à acquitter régulièrement leurs charges.

Que, quoiqu'il en soit, en présence d'un texte d'ordre public dépourvu de toute ambiguïté, la Cour ne peut que confirmer sur ce point le jugement entrepris qui a constaté la nullité du mandat du syndic, faute par celui-ci de s'être conformé à l'obligation édictée par l'art L 18.

Considérant qu'il échet d'annuler l'assemblée générale du 24 Juin 1994 en conséquence de la nullité du mandat du syndic, ainsi qu'en ont décidé justement les premiers juges dont il convient de confirmer également la décision sur ce point;

Considérant par contre que les honoraires perçus par la société S correspondent à un service fait et que la nullité de son mandat ne saurait entraîner la répétition des dits honoraires au profit du syndicat des copropriétaires

Considérant qu'en l'état des pièces versées par les deux parties aux débats, la demande reconventionnelle de la Société S apparaît légitime; que le déficit syndical de 39 730 F a pour cause les comptes débiteurs de plusieurs copropriétaires (...); qu'il échet donc de condamner le syndicat des copropriétaires à rembourser à la Société S le

Commentaire

> Dans un arrêt précédent (18/02/1999), la 23e Chambre B avait déjà du constater la nullité de la nomination du syndic faute de délibération sur le compte séparé. On avait regretté cette décision alors que le contrat de syndic, approuvé par l'assemblée comportait l'obligation de l'ouvrir, et que le syndic s'était conformé à cette obligation. Le présent arrêt montre que les magistrats avaient conscience de la malversation du texte mais avaient estimé devoir respecter par ailleurs le principe de la distinction des décisions à prendre, dont les effets ne sont pas moins pervers.

> La perversité est poussée à son comble dans la présente affaire et le juriste se prendrait à rêver d'un pourvoi s'il n'en connaissait les inconvénients pour le syndic. Il a au moins la satisfaction de constater une réaction de bon sens face à une initiative législative marquée par un évident aveuglement. Il aurait suffi de remédier à une rédaction défectueuse pour éviter de tels inconvénients et l'ouverture à des copropriétaires de mauvaise foi de moyens de s'exonérer de leurs obligations.

> La Cour ne s'est pas bornée à déplorer l'obligation dans laquelle elle se trouvait d'annuler le mandat du syndic. Elle a rejeté la demande de répétition des honoraires de gestion en constatant qu'ils correspondaient à un service fait. Nous avons rappelé dans le même esprit que toute peine mérite salaire et qu'il n'y a pas lieu d'appliquer aux syndicats des règles spécifiques aux services marchands de la transaction immobilière.

> Le syndic a également obtenu le remboursement du solde débiteur laissé dans ses livres par le syndicat. On peut espérer la généralisation de cette solution. Sur ce point la jurisprudence est seule en cause. Cet arrêt marqué au coin du bon sens laisse espérer une évolution satisfaisante



5584
aa

SYNDIC
NOMINATION (ANNULATION DE LA DÉCISION DE)
COMPTE SÉPARÉ QUESTION NON ÉVOQUÉE LORS DE LA NOMINATION
AVANCE DE FONDS REMBOURSEMENT (OUI)



Le syndic dont le mandat est annulé faute de délibération sur le compte séparé (déjà ouvert), peut conserver les honoraires perçus et obtenir le remboursement des avances financières consenties

Décision CA PARIS 23 B 27/05/1999

Parties SAGETIM / ZERBIG
Publication LOY COP Mars 2000 77 note Vigneron

Que si l'obligation faite au syndic de soumettre à l'assemblée générale la question de l'ouverture d'un compte séparé n'est pas respectée, le mandat du syndic se trouve nul de plein droit; qu'une telle disposition, qui se veut protectrice des intérêts de copropriétaires, génère en réalité l'effet pervers de permettre à des copropriétaires indéliçats, tels que M. Koskas et M. Zerbib, qui devaient à la copropriété lors de la clôture des comptes de la société S. des charges impayées d'un montant respectif de 8 426,55 et 107 488,91 francs, de paralyser le fonctionnement du syndicat et d'échapper, - au moins temporairement -, à leur principale obligation en tant que copropriétaires qui consiste à acquitter régulièrement leurs charges.

Que, quoiqu'il en soit, en présence d'un texte d'ordre public dépourvu de toute ambiguïté, la Cour ne peut que confirmer sur ce point le jugement entrepris qui a constaté la nullité du mandat du syndic, faute par celui-ci de s'être conformé à l'obligation édictée par l'art L 18.

Considérant qu'il échet d'annuler l'assemblée générale du 24 Juin 1994 en conséquence de la nullité du mandat du syndic, ainsi qu'en ont décidé justement les premiers juges dont il convient de confirmer également la décision sur ce point;

Considérant par contre que les honoraires perçus par la société S correspondent à un service fait et que la nullité de son mandat ne saurait entraîner la répétition des dits honoraires au profit du syndicat des copropriétaires

Considérant qu'en l'état des pièces versées par les deux parties aux débats, la demande reconventionnelle de la Société S apparaît légitime; que le déficit syndical de 39 730 F a pour cause les comptes débiteurs de plusieurs copropriétaires (...); qu'il échet donc de condamner le syndicat des copropriétaires à rembourser à la Société S le

Commentaire

> Dans un arrêt précédent (18/02/1999), la 23e Chambre B avait déjà du constater la nullité de la nomination du syndic faute de délibération sur le compte séparé. On avait regretté cette décision alors que le contrat de syndic, approuvé par l'assemblée comportait l'obligation de l'ouvrir, et que le syndic s'était conformé à cette obligation. Le présent arrêt montre que les magistrats avaient conscience de la malversation du texte mais avaient estimé devoir respecter par ailleurs le principe de la distinction des décisions à prendre, dont les effets ne sont pas moins pervers.

> La perversité est poussée à son comble dans la présente affaire et le juriste se prendrait à rêver d'un pourvoi s'il n'en connaissait les inconvénients pour le syndic. Il a au moins la satisfaction de constater une réaction de bon sens face à une initiative législative marquée par un évident aveuglement. Il aurait suffi de remédier à une rédaction défectueuse pour éviter de tels inconvénients et l'ouverture à des copropriétaires de mauvaise foi de moyens de s'exonérer de leurs obligations.

> La Cour ne s'est pas bornée à déplorer l'obligation dans laquelle elle se trouvait d'annuler le mandat du syndic. Elle a rejeté la demande de répétition des honoraires de gestion en constatant qu'ils correspondaient à un service fait. Nous avons rappelé dans le même esprit que toute peine mérite salaire et qu'il n'y a pas lieu d'appliquer aux syndics des règles spécifiques aux services marchands de la transaction immobilière.

> Le syndic a également obtenu le remboursement du solde débiteur laissé dans ses livres par le syndicat. On peut espérer la généralisation de cette solution. Sur ce point la jurisprudence est seule en cause. Cet arrêt marqué au coin du bon sens laisse espérer une évolution satisfaisante



835

SYNDIC
NOMINATION (PREMIÈRE NOMINATION)
DÉLAI DE CONVOCATION NON RESPECTÉ PAS DE DÉCISION SUR COMPTE
NOMINATION IRRÉGULIÈRE



Décision CA PARIS 23 B 27/10/1988

Parties SDC 14 RUE CAROLUS DURAND / DUPONT

Publication Inédit

Commentaire



1203

SYNDIC
NOMINATION (PREMIÈRE NOMINATION)
ASSEMBLÉE IRRÉGULIÈREMENT CONVOQUÉE VALIDITÉ (NON)
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/01/1979

Parties AMOIGNON / FOLLIOU ES QUAL
Publication ADM JUIL 79 GP 79 1 SOMM 221
D 79 IR 447

Commentaire



SYNDIC
NOMINATION DU SYNDIC
DÉLÉGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL (NON)



Décision CA PARIS 23 02/06/1988

Parties SDC 21 RUE DE LA VARENNE / ALIN
Publication Inédit

Commentaire



6238

SYNDIC
OBLIGATION D'INFORMATION EXISTENCE ET OBJET D'UNE INSTANCE
COMMUNICATION DES ACTES ET PIÈCES ÉCHANGÉES OBLIGATION (NON)
OBLIGATION LIMITÉE A L'EXISTENCE ET L'OBJET



Le syndic remplit son obligation d'information relative à une instance nouvelle en diffusant l'assignation reçue (existence et objet de l'instance), sans avoir à joindre les pièces du dossier

Décision	CASS CIV 3	06/03/2002	Cassation
antérieure	CA PARIS	15/09/1999	

Parties SDC RÉSIDENCE DES THIIBAUDIERES / ROLLAND

Publication

Viola l'article 59, alinéa 1er, du décret du 17 mars 1967 la cour d'appel qui a enjoint à l'administrateur judiciaire d'un syndicat de copropriétaires de produire à des copropriétaires la copie d'un ensemble d'actes de procédure dans deux instances judiciaires dans lesquelles ce syndicat était partie, alors que le représentant du syndicat des copropriétaires n'est tenu d'aviser chaque copropriétaire que de l'existence et de l'objet de l'instance.

CIV.3. - 6 mars 2002. CASSATION PARTIELLE

N° . - C.A. Paris, 15 septembre 1999. - Syndicat des copropriétaires de la résidence des Thibaudières à Brunoy c/ époux Rolland

Commentaire

> On comprend mal que le problème ait été soulevé. En effet, l'obligation prévue par l'art. D 59 al. 1 apparaît dès la réception par le syndic d'une assignation délivrée à l'encontre du syndicat. Son contenu est donc limité à la diffusion d'une copie de l'assignation qui peut être accompagnée d'une note d'information.

> C'est à juste titre que la Cour d'appel s'est inquiétée de l'information des copropriétaires sur le déroulement de la procédure mais celle ci ne relève plus de l'art. D 59. Il est normal que les copropriétaires soient informés, avant une assemblée en particulier. Pour autant il n'est pas possible de communiquer, même dans ce cadre nouveau, une copie complète du dossier.

> L'obligation née de l'article D 59 a un caractère immédiat et son contenu est limité. Le syndic remplit suffisamment sa mission en diffusant l'assignation.

165
aa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
OBLIGATION POUR LE SYNDIC DE PASSER OUTRE



Décision CA TOULOUSE 21/01/1988

Parties SDC 16 RUE DE LA COLOMBETTE / NOYER

Publication ADM NOV 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

La portée de principe de cette décision est grande puisqu'elle reconnaît au syndic un pouvoir propre dont on chercherait vainement la source dans les textes. Le statut prévoit certes une intervention en cas d'urgence mais exige une convocation rapide de l'assemblée. En l'état on ne voit guère que la possibilité d'une intervention judiciaire.

414
aa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
TRAVAUX URGENCE ET NECESSITE POUR LA SAUVEGARDE DE L'IMMEUBLE
COÛT DES TRAVAUX INOPERANT



Le pouvoir d'initiative du syndic en cas de travaux urgents est caractérisé par leur urgence et leur nécessité pour la sauvegarde de l'immeuble à l'exclusion de leur coût qui est inopérant

Décision TGI PARIS 8 1 25/06/1980

Parties SDC 82 RUE DE L'UNIVERSITE / GRUNBERGER
Publication Inédit GP 81 2 SOMM 236

Commentaire

Comme dans d'autres domaines, l'importance financière de l'opération ne doit pas être prise en considération mais seulement sa nature. Une amélioration de 15.000 francs exige la majorité renforcée. Un ravalement d'un coût de 300.000 francs est voté à la majorité simple s'il ne comporte que des opérations d'entretien.



846

*

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
REFUS D'EXÉCUTION PAR L'ASSEMBLÉE
OBLIGATION POUR LE SYNDIC DE PASSER OUTRE



Décision CA TOULOUSE 10/12/1987

Parties SDC 16 RUE DE LA COLOMBETTE / NOYER

Publication RL 88 227

Commentaire

Preuve, s'il en était besoin, du caractère institutionnel de la fonction syndicale. Le syndic tire ses pouvoirs de l'organisation institutionnelle de la copropriété et non de la volonté collective des copropriétaires. Ceux-ci le désignent mais son action peut leur échapper. Il en est de même, curieusement, pour l'embauche et le licenciement du personnel.



914
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
LICENCIEMENT AVIS CONTRAIRE DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ DU LICENCIEMENT



Le syndic tient de la loi le pouvoir de procéder au licenciement du personnel syndical. Ce licenciement est effectif malgré une décision contraire de l'assemblée

Décision CASS SOC 09/10/1969

Parties GASTINEAU / CHENAL

Publication D 70 202

Commentaire

> La solution est juridiquement incontestable. Elle marque l'une des contradictions internes du statut qui fait du syndic parfois un dictateur parfois un laquais.

> Il est vrai que le syndic peut apprécier le caractère fautif du comportement d'un gardien par ailleurs fort prévenant à l'égard des occupants de l'immeuble. C'est parfois le cas lorsque le salarié consacre l'essentiel de son temps de travail à des services rendus à titre individuel. C'est souvent au prix de la perte de son mandat que le syndic remplit ainsi correctement sa mission !

1218
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
STATIONNEMENT ANARCHIQUE PRÉSENTANT UN RISQUE
POUVOIR DE FAIRE EXÉCUTER LES TRAVAUX NÉCESSAIRES (OUI)



Le syndic, tenu de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété, peut faire exécuter des travaux nécessaires au contrôle du stationnement en présence d'atermoiements du syndicat

Décision TGI VERSAILLES 1 21/02/1979

Parties SDC RESIDENCE CLEFS DE LA FORET / STE SAFAA
Publication GP 80 2 719 NOTE MORAND DS 79 522

que la propre carence des copropriétaires et leur lenteur à prendre fermement les dispositions nécessaires à pallier tout danger ont contraint le syndic, tenu en vertu de l'art L18 de pourvoir à la conservation de l'immeuble à prendre la mesure utile que l'inaction prolongée des copropriétaires a rendu urgente .

Commentaire

Les juridictions versaillaises ont une conception très dynamique de la gestion des copropriétés et très large des pouvoirs du syndic. Les syndics professionnels ne peuvent qu'éprouver de la sympathie à l'égard de cette conception qui nous gratifie de décisions parfois fort audacieuses.



1816
aa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
OBLIGATION POUR LE SYNDIC DE PASSER OUTRE



Décision CASS CIV 3 29/10/1969

Parties /
Publication GP 1970 I 229 note Morand

Commentaire



SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
POUVOIR OU OBLIGATION DE LES EXÉCUTER



Décision CA PARIS 23 A 14/06/1983

Parties /
Publication GP TT 83-86 Vø COPPTE 130

Commentaire



3807
aa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
REFUS PAR L'ASSEMBLÉE DE TRAVAUX URGENTS
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC (NON) MESURES CONSERVATOIRES (NON)



En cas d'urgence, le refus par l'assemblée de faire exécuter les travaux nécessaires ne permet pas au syndicat d'engager la responsabilité du syndic

Décision CASS CIV 3 15/05/1991
antérieure CA PARIS 23/11/1988

Parties SDC 1 RUE DES FÊTES / PIERREL
Publication D 92 374 NOTE SOULEAU RDI 91 387

qu'ayant relevé que, pendant la durée des fonctions de la Sté OTAGI; l'assemblée générale du 31 juillet 1981 avait décidé d'ajourner les travaux de réfection dont les copropriétaires n'avaient pu assurer le financement, la Cour d'appel a pu déduire de ces seuls motifs que l'ancien syndic n'avait pas à supporter le coût de ces travaux ...

Commentaire

> Le syndicat prétendait qu'à défaut de pouvoir faire réaliser les travaux de réfection que le syndicat ne pouvait financer, le syndic devait "en tout état de cause, prendre les mesures conservatoires nécessaires à empêcher la production et l'aggravation des désordres".

> M. Souleau rappelle que le pouvoir propre du syndic lui permet de prendre l'initiative de travaux. Reprenant l'avis de M. Atias il estime que l'assemblée ne peut critiquer l'action du syndic que si l'absence d'urgence ou l'inutilité des travaux pour la sauvegarde de l'immeuble est démontrée. Le pouvoir de ratification de l'assemblée est lié à ces critères et la décision d'exécution des travaux demeure à la charge du syndic qui doit y pourvoir nonobstant un refus de l'assemblée.

> Il y a loin cependant du silence des cabinets au brouhaha des assemblées. Comment commander des travaux sans pouvoir les payer ? Le syndic, pour faire valider une décision fondée sur son pouvoir d'initiative doit engager des frais de procédure. On connaît les délais qui s'ensuivent. Ferait-il une avance personnelle de fonds dans l'intérêt du syndicat qu'il serait irrecevable à en demander le remboursement, si l'on s'en tient à certaines décisions. On peut donc comprendre que la carence du syndic ne peut s'entendre que d'une véritable inaction.

> Il faut reconnaître un statut privilégié au pouvoir d'initiative du syndic, sans pour autant lui conférer des pouvoirs abusifs et discrétionnaires. Bien au contraire, on laisse proclamer que le syndic ne suggère des travaux que pour percevoir des honoraires ! M. Souleau écrit fort bien qu'en ce cas le syndic doit se montrer prudent et hardi et faire preuve de caractère. Il a raison mais, en l'espèce, le tribunal avait condamné le syndic !



4357

**

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
RATIFICATION DES TRAVAUX PAR L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI) ABUS DE MAJORITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 30/10/1992

Parties SDC 13 RUE AMBROISE THOMAS / GUEZ
Publication LOY COP JANV 93

Commentaire



4397
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
INTERVENTION AUTORISÉE PAR ANTICIPATION (AG)
VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 24/11/1992
antérieure TGI CRETEIL 5 27/05/1991

Parties SDC RESIDENCE LE MONTAIGUT / BARTET
Publication LOY COP MARS 93
ADM JUIN 93 SOMM 42

Commentaire

Déconcertante jurisprudence ! Le syndic qui ne peut sans formalité dé-livrer la plus simple assignation, reçoit ici blanc seing pour des travaux à déterminer selon les incidents constatés. Les administrateurs de biens auront à cœur de se montrer dignes d'une telle confiance.



4556
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
INTERVENTION AUTORISÉE PAR ANTICIPATION (AG)
CONSULTATION PRÉALABLE DU CONSEIL SYNDICAL (NON)



Décision CA PARIS 23 24/11/1992
antérieure TGI CRETEIL 5 27/05/1991

Parties SDC RESIDENCE LE MONTAIGUT / BARTET
Publication LOY COP MARS 93
ADM JUIN 93 SOMM 42

Commentaire

Déconcertante jurisprudence ! Le syndic qui ne peut sans formalité dé-livrer la plus simple assignation, reçoit ici blanc seing pour des travaux à déterminer selon les incidents constatés. Les administrateurs de biens auront à cœur de se montrer dignes d'une telle confiance.

4805
aa**SYNDIC**
POUVOIR D'INITIATIVE
TRAVAUX URGENTS INJONCTION DE RAVALEMENT
URGENCE (NON) CARENCE (NON)**Décision** CA PARIS 14 B 12/03/1993Parties SDC 7 CITE JANDELLE / RONDELLI
Publication RDI 93 421

cette exécution prématurée des travaux ne constituait pas, en l'état, une carence de nature à faire droit à la demande en nomination d'un administrateur provisoire, dans la mesure où les intérêts économiques des copropriétaires ont été préservés par une commande de travaux dans des conditions voisines de celles admises par ceux-ci

Commentaire

C'est sans doute de carence à convoquer une assemblée que voulait parler la demanderesse. On notera la sagesse de la Cour qui juge la faute à l'aune du résultat final. On aimerait voir viser plus souvent ce critère.



4961
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
TRAVAUX URGENTS
DÉFAUT D'ÉTANCHÉITÉ DU TOIT TERRASSE (OUI)



La réparation d'un défaut d'étanchéité de la terrasse présente le caractère d'urgence justifiant l'exécution de travaux à l'initiative du syndic

Décision CASS CIV 3 12/01/1994
antérieure CA MONTPELLIER 07/11/1990

Parties SDC RÉSIDENCE TENNIS VILLAGE / SCI ESPACE
Publication LOY COP AVR 94

Commentaire



5018
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
CONTRAT DE GARDIENNAGE MISE EN CONFORMITÉ
APPLICATION DE LA C.C.N GARDIENS (OUI)



Le syndic peut (et doit) procéder de sa propre initiative à la mise en conformance du contrat de la gardienne rendu nécessaire par une modification de la convention collective

Décision	CASS CIV 3	16/02/1994
antérieure	CA PARIS 23 B	18/10/1991

Parties	SDC 18 RUE ROMAIN ROLLAND / GUILLOT NOEL
Publication	ADM JUIL 1994 NOTE GELINET

Commentaire

La mise en conformité d'un contrat de gardien d'immeuble avec les dispositions de la nouvelle CCN n'entraîne pas novation du contrat d'origine. La mise en conformité était pour le syndic une véritable obligation.



5189
aaaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
INTERVENTION AUTORISÉE PAR DÉCISION ANTICIPÉE DE L'ASSEMBLÉE
VALIDITÉ (OUI)



L'assemblée peut autoriser, par décision anticipée, le syndic à effectuer des travaux urgents en présence d'un risque prévisible à la date de l'assemblée

Décision CASS CIV 3 22/11/1994
antérieure CA PARIS 23 24/11/1992

Parties SDC RÉSIDENCE LE MONTAIGUT / BARTET
Publication LOY COP MARS 95

Commentaire

Sur ce point Voir F 4518 et 4677 Même solution.

> La jurisprudence n'admet pas dans tous les domaines la possibilité pour l'assemblée de donner une autorisation au syndic par décision anticipée. Cette pratique permettrait pourtant au syndic d'assurer plus efficacement le respect du règlement de copropriété sans avoir à attendre la tenue d'une assemblée pour faire sanctionner judiciairement certaines infractions.



5308
aa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
CONTRAT DE GARDIENNAGE IMMEUBLE GRANDE HAUTEUR
DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 17/02/1995

Parties SDC RESIDENCE SUPER ITALIE / SAGEFRANCE
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire



SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE



Décision CA PARIS 23 27/02/1985

Parties /
Publication RDI 1985 189

Commentaire



5943
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
REDRESSEMENT SPONTANÉ D'UNE RÉPARTITION DE CHARGES ILLICITE
POUVOIR (NON) NÉCESSITE DE SAISIR L'ASSEMBLÉE (OUI)



Le syndic ne peut redresser de son propre chef les clauses illicites relatives à la répartition des charges. Il doit signaler leur illicéité et en saisir l'assemblée générale.

Décision CA PARIS 19 A 10/10/2000 Confirmation

Parties GROUPEMENT R.L / PERES

Publication Loy cop mars 2001 80

...

Mais considérant qu'en l'espèce ni le syndicat ni l'un quelconque des copropriétaires n'ont pris l'initiative de contester la répartition des charges telle qu'elle a été établie en 1956 puisque, devant le tribunal d'instance comme en cause d'appel, le syndicat représenté par son nouveau et actuel syndic le cabinet Laverdet s'en rapporte à justice aux termes de ses écritures sur la demande de M. Pérès et sollicite la confirmation du jugement entrepris.

Considérant que seul l'ancien syndic de cette copropriété, la société GRL, a soulevé par voie d'exception et en réponse à sa mise en cause par M. Pérès, l'inexistence des clauses 6 et 7 du règlement de copropriété prétendument réputées non écrites comme contraire à la loi d'ordre public du 10 juillet 1965.

Or considérant que le syndic, n'étant que le mandataire du syndicat n'est pas recevable, ainsi qu'il est valablement soutenu par M. Pérès, à se prévaloir, contre l'avis de son mandant et contre l'avis de l'ensemble des copropriétaires pris individuellement, de la nullité de certaines clauses du règlement de copropriété qui fait la loi des copropriétaires que le syndic a pour mission aux termes de l'article 18 de la loi de 1965, de se contenter de faire appliquer.

Qu'il est seulement autorisé à attirer l'attention du syndicat sur les éventuelles irrégularités qu'il a pu relever dans le règlement de copropriété et en saisir l'assemblée, initiative que la société GRL n'a pas prise en l'espèce.

Commentaire

> Un syndic, en présence d'un règlement de copropriété antérieur à la loi du 10 juillet 1965, comportant, pour la répartition des charges, une clause désormais considérée comme illicite, a pris l'initiative d'appliquer les dispositions d'ordre public sans en référer à l'assemblée. Les copropriétaires entendaient tous s'en tenir aux pratiques anciennes. Ils remplacèrent vite ce syndic trop zélé par un autre plus docile. C'est à la suite d'une procédure de recouvrement engagée par le syndic remercié que la Cour a statué.

> Après avoir fait valoir que **le syndic n'est que le mandataire du syndicat** elle énonce qu'il est seulement autorisé à attirer l'attention du syndicat sur les éventuelles irrégularités contenues dans le règlement sans pouvoir les redresser de son propre chef.

> La connotation réductrice ainsi attachée à la qualité de mandataire montre que la Cour ne retient pas le caractère social de ce mandat et les fonctions particulières qu'il peut, en ce cas, comporter. La Cour de Cassation a reconnu au syndic le pouvoir de faire exécuter des travaux urgents malgré le refus de l'assemblée (Cass civ 29/10/1969) et la Cour d'appel de Toulouse (10/12/1987 RL 88 227) a constitué en obligation le mépris d'une telle décision de refus d'exécution de travaux. Cette position prétorienne a frôlé l'outrance en retenant la responsabilité pénale d'un syndic qui, dans les mêmes circonstances, n'avait pas respecté une injonction de ravalement.

> Sans contester la solution apportée par la Cour à ce litige, on peut regretter qu'elle n'ait pas fait une appréciation plus exacte de la fonction syndicale. Elle demeure compatible avec l'exercice plus judicieux de l'obligation de conseil qui pèse sur un mandataire institutionnel.



SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
TRAVAUX URGENTS



Décision

CASS CIV 3

07/12/1983

Parties /

Publication Lamyline

Commentaire



6149
aaa

SYNDIC
POUVOIR D'INITIATIVE
TRAVAUX URGENTS NÉCESSITÉ POUR LA SAUVEGARDE DE L'IMMEUBLE (NON)
OPPORTUNITÉ D'USAGE D'UN ÉCHAFAUDAGE EN PLACE INOPERANTE



L'opportunité d'utiliser un échafaudage installé pour des travaux décidés ne permet pas au syndic de faire exécuter d'autres travaux en l'absence de nécessité pour la sauvegarde de l'immeuble

Décision	CASS CIV 3	14/06/2000	Cassation
antérieure	CA PARIS	24/04/1998	

Parties SDC 227 RUE DE LA CONVENTION / UAP

Publication Administrer 2000 n° 326 77

Commentaire

- > L'arrêt porte en fait sur l'exécution de "travaux supplémentaires". La solution adoptée montre qu'il est souvent difficile pour un syndic de gérer en bon père de famille.
- > L'assemblée avait décidé de faire procéder au remplacement de jours de souffrance sur un pignon, ce qui nécessitait l'utilisation d'un échafaudage. Le syndic avait jugé bon de profiter de ce moyen d'accès coûteux pour faire reprendre un bandeau d'acrotère et un balcon en partie haute de l'immeuble. La Cour d'appel avait validé cette initiative en retenant le caractère urgent des travaux et les économies réalisées du fait de l'utilisation d'un moyen d'accès en place. La Cour de cassation cass l'arrêt au motif que la Cour d'appel n'a pas recherché si les travaux litigieux étaient nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.
- > La portée de l'arrêt de cassation est peut être limitée à la motivation insuffisante de l'arrêt d'appel et il ne faut pas, à notre avis, en tirer une condamnation radicale de cette pratique qui est courante. Il est vrai qu'en l'espèce le coût des travaux "supplémentaires" n'était pas négligeable (150 000 francs). La consultation de l'arrêt rendu éventuellement par la Cour de renvoi présenterait un réel intérêt. On peut penser en effet que les travaux effectués relevaient de la sauvegarde de l'immeuble aussi bien que d'une certaine urgence.
- > Notons également qu'un examen technique aurait pu révéler avant l'assemblée l'opportunité de lier ces interventions.



SYNDIC
POUVOIRS
SOUSCRIPTION DE CONTRAT DE LONGUE DURÉE (NON)



Décision CA VERSAILLES 28/06/1988

Parties /
Publication D 88 IR 263

Commentaire



4787

**

SYNDIC
POUVOIRS
RENONCIATION A PRESCRIPTION D'UNE SERVITUDE (NON)



Décision CASS CIV 3 10/02/1993
antérieure CA PARIS 18/10/1990

Parties SDC 26 RUE WASHINGTON / DELATTRE
Publication RDI 93 267

Commentaire



5103
aaa

SYNDIC
POUVOIRS
EMBAUCHE DU PERSONNEL COMPÉTENCE EXCLUSIVE DU SYNDIC
NOMBRE ET CATÉGORIES D'EMPLOI COMPÉTENCE DE L'ASSEMBLEE



Le syndic a le pouvoir exclusif d'embaucher les salariés du syndicat mais leur nombre et les catégories d'emplois sont fixés par le règlement de copropriété ou l'assemblée générale

Décision CASS CIV 3 26/05/1994
antérieure CA LYON 16/04/1992

Parties STE COROGEST / BOUCARD

Publication LOY COP OCT 94

Commentaire

> C'est en premier lieu le règlement de copropriété qui détermine les modalités de gardiennage et d'entretien courant de l'immeuble. La législation sociale a rendu obsolètes, à cet égard, un grand nombre de règlements de copropriété anciens. L'inadaptation des logements de fonction a également provoqué la suppression de nombreux postes de gardiennage. Les situations sont donc très diverses selon l'âge et la qualité de l'immeuble.

> Dans tous les cas le règlement de copropriété précise l'existence ou non d'un service de gardiennage. La suppression du service doit être décidée par l'assemblée générale à l'unanimité. Dans certain cas il peut s'agir de la constatation de l'impossibilité d'assurer ce service en fonctions d'éléments pratiques ou juridiques.

> Dans ce cadre le syndic a compétence exclusive pour choisir et embaucher le personnel. Dans la pratique il agit en concertation avec le conseil syndical. Il a l'obligation d'attirer l'attention des copropriétaires sur les dispositions d'ordre public et notamment sur celles de la convention collective. L'assemblée ne saurait imposer au syndic d'établir un contrat de travail manifestement contraire aux textes applicables. En particulier, dans un immeuble important, le nombre des salariés est en fait déterminé par l'importance des tâches.



821
a

SYNDIC
QUITUS
PORTÉE FAITS NON CONNUS AU MOMENT DE LA DÉCISION
QUITUS INOPÉRANT



La portée du quitus est limitée aux actes de gestion dont les copropriétaires ont eu manifestement connaissance par information directe ou par l'examen des comptes.

Décision CA VERSAILLES 1 1 04/06/1986

Parties SDC 18 RUE PIERRE SEMARD / X...
Publication RL 86 323

que sans doute le quitus vaut il approbation des comptes du syndic et des actes de gestion portés à la connaissance de l'AG mais qu'il ne saurait couvrir l'inaction du syndic alors que rien ne permet de penser, au vu du procès verbal d'assemblée, que les copropriétaires aient eu connaissance de cette inaction

Commentaire

- > Ce syndicat de Chatillon sous Bagneux avait déjà été à l'avant garde de l'actualité judiciaire pour n'avoir pas été convoqué en assemblée pendant plusieurs années (Cass civ 19/07/1983). On ne sait si le syndic était encore le même.
- > On peut se demander pourquoi le rôle du conseil syndical n'a pas été mis en cause dans cette affaire. L'existence d'une créance de charges ne pouvait être méconnue et il appartenait au conseil d'obtenir des explications du syndic. Au surplus l'examen des documents comptables de fin d'exercice devait la révéler. En l'absence éventuelle de ces documents, l'approbation des comptes aussi bien que le quitus devaient être refusés.
- > > Cette observation n'écarte pas la responsabilité du syndic négligent.



1025

SYNDIC
QUITUS
EFFET
DÉCHARGE COMPLÈTE DE RESPONSABILITÉ



Décision CA PARIS 23 B 08/12/1988

Parties SDC 5 AV DE RIGNY / CRETTE

Publication LOY COP MARS 89 JURISDATA 026451

Commentaire



SYNDIC
QUITUS
QUITUS SOUS RÉSERVE DE VÉRIFICATION
QUITUS INOPÉRANT



Décision CA PARIS 23 A 21/12/1988

Parties SDC 125 AV JEAN LOLIVE / GELOT
Publication LOY COP MARS 89

Commentaire



SYNDIC
QUITUS
QUITUS TACITE



Décision CASS CIV 3 03/10/1969

Parties /
Publication D 70 SOMM 75

Commentaire



SYNDIC
QUITUS
QUITUS JUDICIAIRE



Décision TGI ST ETIENNE 17/05/1971

Parties /
Publication ADM NOV 71

Commentaire



2333

*

SYNDIC
QUITUS
ACTION INDIVIDUELLE POSTÉRIEURE AU QUITUS
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 17/11/1989

Parties ADAM / STE INTERLOCATION

Publication LOY COP FEV 90

Le syndic ayant obtenu quitus, et la décision n'ayant pas été contestée un copropriétaire ne peut engager une action individuelle contre le syndic.

Commentaire



2383
a

SYNDIC
QUITUS
PORTÉE FAITS NON CONNUS AU MOMENT DE LA DÉCISION
QUITUS (NON) INFORMATION PRÉALABLE INSUFFISANTE



La portée du quitus est limitée aux actes de gestion dont les copropriétaires ont eu manifestement connaissance par information directe ou par l'examen des comptes.

Décision CA VERSAILLES 1 1 18/01/1990

Parties SDC RESIDENCE LA ROSERAIE / SOGIF
Publication GP 90 SOMM 06/07/90 RDI JUIL 90 415

un tel quitus ne saurait valoir reconnaissance de la bonne exécution des obligations contractuelles de son mandataire qu'autant que l'assemblée générale a été à même, lors du vote, d'en apprécier les conséquences .

Commentaire

> Il s'agissait des conséquences d'une condamnation du syndicat à effectuer des travaux sous astreintes. L'arrêt précise la conduite à tenir en une telle hypothèse : informer très soigneusement les copropriétaires de la situation. Ajoutons qu'il convient de reproduire dans le procès verbal les précisions et avertissements donnés par le syndic.

> A notre avis le refus de quitus doit être motivé. En premier lieu le syndic doit être en mesure de s'expliquer sur les reproches formulés. En second lieu le refus expose le syndic à une action ultérieure en responsabilité. Il doit être en mesure de conserver, au moins en copies, les documents nécessaires à sa défense.

> Par contre le vote sur le renouvellement du mandat est libre. On peut parfaitement concevoir que l'assemblée donne quitus au syndic tout en refusant le renouvellement de son mandat. Dans le même esprit, rappelons que la révocation du syndic, lorsque son caractère injustifié est reconnu, peut donner lieu à son indemnisation mais demeure sans incidence sur la révocation elle même et la désignation d'un nouveau syndic.



3836

SYNDIC
QUITUS
PORTÉE FAITS NON CONNUS AU MOMENT DE LA DÉCISION
QUITUS (NON)



Décision CA VERSAILLES 1 17/01/1991

Parties SDC RESIDENCE ST MACLOU / STE SAGEL VENDOME
Publication RL 92 41 SOMM

Commentaire



3919

SYNDIC
QUITUS
RECOUVREMENT TARDIF DE CHARGES IMPAYÉES
OBLIGATION D'AVEU SPONTANÉ DU SYNDIC QUITUS (NON)



Décision CA PARIS 8 A 11/12/1991

Parties SDC RESIDENCE LA SYPAC / CT DESRUE

Publication LOY COP MARS 92

Commentaire

A quoi sert donc le conseil syndical ? Ceci étant, un syndic professionnel ne doit pas hésiter à prendre en compte clairement une erreur et à en débattre ouvertement avec les copropriétaires. La responsabilité du conseil syndical n'en est pas moins engagée dans une difficulté de cette nature, qui peut être décelée lors du contrôle des comptes.



SYNDIC
QUITUS
PORTÉE FAITS NON CONNUS AU MOMENT DE LA DÉCISION
QUITUS INOPÉRANT



La portée du quitus est limitée aux actes de gestion dont les copropriétaires ont eu manifestement connaissance par information directe ou par l'examen des comptes.

Décision CA VERSAILLES 1 1 25/05/1992
antérieure TGI NANTERRE 1 B 11/01/1991

Parties SDC 27 FBG ST MARTIN / CABINET D...
Publication ADM NOV 92

Commentaire

La solution est évidente mais son application pratique est parfois malaisée. Dans certains cas, ce sont des écritures comptables qui font apparaître l'existence d'un acte de gestion non formellement révélé. On doit admettre que le compte rendu de gestion du syndic doit être transparent sur ce genre d'opération.



4080

a

COPRO

SYNDIC

QUITUS

PORTÉE FAITS NON CONNUS AU MOMENT DE LA DÉCISION

QUITUS INOPÉRANT



La portée du quitus est limitée aux actes de gestion dont les copropriétaires ont eu manifestement connaissance par information directe ou par l'examen des comptes.

Décision

TGI MARSEILLE

26/10/1966

Parties

/

Publication

ANN LOY 67 1610

Commentaire



4081
A

SYNDIC
QUITUS
PORTÉE FAITS NON CONNUS AU MOMENT DE LA DÉCISION
QUITUS INOPÉRANT



La portée du quitus est limitée aux actes de gestion dont les copropriétaires ont eu manifestement connaissance par information directe ou par l'examen des comptes.

Décision CA PARIS 24/11/1978

Parties /

Publication D 80 IR 153

Commentaire



4243

**

SYNDIC
QUITUS
RENOI A UNE ASSEMBLÉE ULTÉRIEURE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (NON)



Décision CASS CIV 3 20/05/1992

Parties SDC RESIDENCE BERLIOZ / SAVI

Publication LOY COP AOUT 92

Commentaire

Le syndic a droit à l'octroi du quitus ou à la motivation du refus. Il en est de même de la vérification des comptes, que la Cour confond ici avec le quitus. Le conseil syndical n'avait appréhender (sic) les comp-tes présentés. Leur exactitude a été vérifiée mais l'arrêt ne précise pas si leur présentation était si complexe que cela est allégué.



4832
aa

SYNDIC
QUITUS
PORTÉE FAITS NON CONNUS AU MOMENT DE LA DÉCISION
QUITUS INOPÉRANT



La portée du quitus est limitée aux actes de gestion dont les copropriétaires ont eu manifestement connaissance par information directe ou par l'examen des comptes.

Décision CA PARIS 23 07/06/1993

Parties SDC 147 AV DE CLICHY / YAPO AKA
Publication LOY COP NOV 93

Commentaire



792
a

SYNDIC
QUITUS
EFFET
DÉCHARGE COMPLÈTE DE RESPONSABILITÉ



Décision TGI MARSEILLE 3 02/12/1986

Parties SDC LE PUGET / PELICIER
Publication ANN LOY 790

Commentaire



5675
aa

SYNDIC
QUITUS
INDEMNITÉ APRÈS SINISTRE ENCAISSEMENT NON CONFORME A CLAUSE RC
ENCAISSEMENT VÉRIFIÉ QUITUS VALIDE (OUI)



Le non respect par le syndic d'une clause du règlement relative à l'encaissement des indemnités après sinistre ne justifie pas le refus de quitus, les comptes et l'emploi de l'indemnité étant réguliers.

Décision CASS CIV 3 07/07/1999 Rejet

Parties SDC RÉSIDENCE LA JOCONDE / LEPISSIER

Publication RDI 1999 4 684

Attendu qu'ayant constaté qu'une compagnie d'assurances avait versé au syndicat des copropriétaires une indemnité représentant pour une part le remboursement de dégâts à des parties privatives et, pour une autre part, celui de dégâts à des parties communes ; que la première part avait été reversée au copropriétaire concerné, la seconde étant réutilisée pour payer des travaux de réfection du hall, et que toutes ces sommes avaient été régulièrement inscrites à un compte d'attente, la Cour d'appel en a exactement déduit, sans dénaturation, que le seul pour le syndic d'avoir perçu les indemnités hors la présence des copropriétaires, n'était pas, en l'absence d'irrégularité des comptes, un motif valable d'annulation de la décision prise par l'assemblée générale du 27 mars 1991, d'accorder quitus au syndic de sa gestion.

Commentaire

> Le règlement de copropriété de cet immeuble imposait, en cas de sinistre, "l'encaissement de l'indemnité en présence de deux copropriétaires spécialement désignées par l'assemblée générale, à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée". La clause était évidemment obsolète, mais toujours présente au règlement. Elle était, dans la pratique inapplicable, puisque l'encaissement du chèque aurait été suspendu à la convocation d'une assemblée.

> Quoiqu'il en soit l'octroi du quitus ne pouvait être refusé valablement puisque les fonds avaient été reçus puis utilisés conformément à leur destination, dans l'intérêt de ceux ci.

> Les copropriétaires auraient pu reprocher au syndic de n'avoir pas respecté les dispositions réglementaires. La seule sanction envisageable était le défaut de renouvellement de son mandat, décision discrétionnaire. La sanction eut été injuste à l'égard d'un mandataire ayant finalement rempli correctement sa mission.



5964
aa

SYNDIC
QUITUS
EFFET DÉFAUT DE QUALITÉ A LA DATE D'UN COMMANDEMENT DE PAYER
COUVERTURE DU VICE (NON)



La qualité du syndic figurant comme représentant légal du syndicat dans un commandement de payer doit être vérifiée à la date de cet acte, le vice éventuel ne pouvant être couvert par un quitus postérieur.

Décision CASS CIV 3 27/09/2000 Cassation

Parties SAFRU / COMBAUT
Publication Adm janvier 2001 40 note Capoulade
RDI 2001 601 note Capoulade

[Le rénovateur de l'immeuble a été condamné à verser des indemnités au syndicat à la suite de malfaçons. Il conteste la validité d'un commandement de payer en contestant la qualité du syndic figurant comme représentant du syndicat dans le commandement. La Cour d'appel a rejeté cette argumentation en faisant valoir que ce syndic, qui n'est plus en fonction, avait, postérieurement à la date du commandement, reçu quitus]

La Cour d'appel aurait du rechercher si, à la date de délivrance des commandements de payer, le syndicat des copropriétaires était représenté par son syndic

Commentaire

- > Cette décision suscite deux catégories de réactions.
- > Il est irritant, d'une part, de constater qu'un débiteur profite des éventuelles irrégularités de gestion d'un syndicat de copropriétaires pour éluder des obligations qui semblent, en l'espèce, incontestables.
- > Il est, d'autre part, certain que le syndicat doit être régulièrement représenté à l'occasion des actes qu'il est amené à régulariser. Il en est ainsi a fortiori pour des actes judiciaires d'exécution forcée.
- > On aurait tendance à faire valoir qu'un vice de cette nature ne peut être invoqué par le débiteur qu'en présence d'un grief qu'il en aurait subi, indépendamment du recouvrement lui-même. La Cour d'appel, de son côté, a estimé que le quitus ultérieur couvrait le vice éventuel de l'acte d'exécution.
- > Nous représendrons le commentaire de cette décision après étude du contexte général de l'instance, qui met sans doute en cause des éléments extérieurs.



4147
a

SYNDIC
QUITUS APPROBATION DES COMPTES NOTIONS DISTINCTES
NÉCESSITE DE DEUX VOTES DISTINCTS



L'approbation des comptes et le quitus au syndic sont deux notions distinctes. Les deux questions doivent figurer séparément à l'ordre du jour et faire l'objet de scrutins distincts.

Décision

CA PARIS 23 A

16/03/1992

Parties

SDC RESIDENCE EVRY POINT IV / SAGOT

Publication

LOY COP JUIN 92

Commentaire

Solution évidente qu'il est navrant de devoir rappeler.



4365
aaa

SYNDIC
QUITUS APPROBATION DES COMPTES NOTIONS DISTINCTES
ORDRE DU JOUR PRÉVOYANT LE QUITUS POUR LES COMPTES
APPROBATION DES COMPTES ADOPTÉE QUITUS NON INSCRIT



En présence d'un ordre du jour comportant seulement la question du "quitus pour les comptes", l'assemblée peut approuver les comptes sans pouvoir délibérer sur le quitus, question non inscrite.

Décision CA PARIS 23 A 09/10/1991
antérieure TGI PARIS 8 20/04/1988

Parties SDC 9 RUE RICHEPANSE / AVALLE

Publication ADM OCT 92 NOTE GUILLOT D 92 SOMM 139 NOTE GIVERDON

Commentaire

> La solution n'est pas douteuse car l'indépendance des deux notions et des deux questions à porter à l'ordre du jour n'est pas contestable. Si la question inscrite à l'ordre du jour est " quitus à donner au syndic pour les comptes", la résolution constitue en réalité une décision d'approbation des comptes et l'on doit considérer que la question relative à l'octroi du quitus n'est pas inscrite.

> Chacune des questions doit faire l'objet d'un scrutin distinct mais la validité d'un scrutin unique est parfois admise en particulier lorsque l'opposition d'un ou plusieurs copropriétaires est reportée dans le procès verbal avec indication précise de l'objet de l'opposition. Il est néanmoins conseillé de respecter l'indépendance des deux questions et des deux scrutins.



5928
aa

SYNDIC

QUITUS APPROBATION DES COMPTES NOTIONS DISTINCTES

VOTES DISTINCTS ET INDÉPENDANTS NOTIONS DISTINCTES

NULLITÉ DE L'APPROBATION DES COMPTES SANS EFFET SUR LE QUITUS



S'agissant de deux notions distinctes, l'annulation de l'approbation des comptes est sans incidence sur la décision d'octroi du quitus au syndic.

Décision

CA PARIS 23 A

07/10/1998

Parties

SDC 70 BD EDGAR QUINET / STE GROUPE COPROR

Publication

Loy cop. février 1999 44

Commentaire

> La solution n'est pas douteuse lorsque l'annulation de la décision d'approbation des comptes fait suite à une action judiciaire individuelle.

> Elle demeure en principe valable, bien que moins fréquente, lorsque l'assemblée elle-même a refusé d'approuver les comptes tout en donnant quitus au syndic. La question est alors de connaître la motivation de l'approbation des comptes. Il peut s'agir de l'utilisation pour une rubrique importante de charges d'une répartition suggérée par le conseil syndical mais qui s'avère inappropriée et qui, en toute hypothèse n'est pas acceptée par la majorité. Il peut s'agir au contraire des conséquences d'une tenue laxiste de la comptabilité par le syndic. Elle constituerait une faute éventuellement incompatible avec l'octroi du quitus.



6205
a

SYNDIC

QUITUS APPROBATION DES COMPTES NOTIONS DISTINCTES

VOTES DISTINCTS ET INDÉPENDANTS

NULLITÉ DE L'APPROBATION DES COMPTES SANS EFFET SUR LE QUITUS



S'agissant de deux notions distinctes, l'annulation de l'approbation des comptes est sans incidence sur la décision d'octroi du quitus au syndic

Décision

CA PARIS 23 A

12/09/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> La solution n'est pas nouvelle et a fait l'objet de deux décisions de la même chambre les 09/1/1991 (voir fiche 3940) et 07/10/1998 (voir fiche 5928).

5193
aaa**SYNDIC**
QUITUS REFUS CONTESTATION D'UN ACTE DE GESTION
COUVERTURE PAR APPROBATION DES COMPTES (NON)
APPROBATION LIMITÉE A L'EXACTITUDE COMPTABLE

Le refus du quitus n'est pas en contradiction avec l'approbation des comptes dont la portée est limitée à la reconnaissance de l'exactitude comptable.

Décision CA PARIS 23 05/10/1993Parties SDC RÉSIDENCE LA MALADRERIE / GESSIM
Publication LOY COP MARS 95**Commentaire**

- > L'assemblée avait contesté l'initiative prise par le syndic de commander des travaux à un coût excédant le crédit ouvert. Le syndicat avait engagé une action en responsabilité contre le syndic. L'approbation des comptes était donc limitée à la conformité de ceux ci avec les pièces comptables. La solution ne peut qu'être approuvée.
- > Les syndics doivent tirer les enseignements appropriés de cette décision car on admet couramment que la décision d'approbation des comptes couvre la régularité juridique des opérations dont les incidences financières apparaissent dans les comptes. C'est bien cette illusion qui est balayée par la Cour.



SYNDIC
RECouvreMENT DES CHARGES
HONORAIRE SPÉCIAL (OUI)



Par une décision unanime, l'assemblée peut mettre à la charge d'un copropriétaire débiteur les frais de recouvrement, comportant les honoraires spéciaux du syndic et ceux d'avocat.

Décision	CASS CIV 3	21/12/1987	Cassation
antérieure	TI BORDEAUX	16/01/1986	

Parties SDC 44 RUE EUGENE JACQUET (BOUJARD) / AUBAIN
Publication ADM NOV 88

Vu l'article 1134 du Code civil

Attendu que pour débouter le syndic de sa demande en paiement de ses honoraires spéciaux et en remboursement des honoraires d'avocats payés par le syndicat, à l'occasion de procédure de recouvrement des charges, le jugement énonce qu'en l'absence de contrat d'honoraires et en raison du caractère excessif des honoraires spéciaux du syndic, eu égard aux sommes réellement dues, il y a lieu de rejeter les prétentions de ce chef;

Qu'en statuant ainsi alors que le 13 juin 1985 l'assemblée générale des copropriétaires avait adopté à l'unanimité une résolution selon laquelle les copropriétaires défaillants dans le paiement des charge supporteraient les frais de procédure, les honoraires d'avocat et un honoraire spécial pour le syndic, le jugement a violé le texte susvisé.

Commentaire



5487

SYNDIC
REMISE DES DOCUMENTS ET ARCHIVES
CONTESTATION DE LA NOMINATION PAR L'ANCIEN SYNDIC
RECEVABILITÉ (NON) IRRÉGULARITÉ MANIFESTE (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 04/07/1995

Parties SDC 52 RUE DU MONT CENIS / STE FIDUCIAIRE GRAPPIN
Publication RDI 95 789

Commentaire

L'assemblée avait révoqué le syndic sans en nommer un nouveau. La con-vocation d'une nouvelle assemblée devait être faite par un mandataire de justice. La solution est critiquée par M. Giverdon. Il est vrai que l'ancien syndic avait intérêt à remettre les pièces à un syndic régulièrement désigné.



1641

*

SYNDIC
RENOUVELLEMENT DU MANDAT
MAJORITÉ ART 24 SUFFISANTE NON
MAJORITÉ ART 25 INDISPENSABLE



Décision CASS CIV 3 14/06/1989
antérieure CA AIX EN PROVENCE 24/09/1987

Parties SDC ARCADIA PRINCIPAL / BERNARD
Publication IRC OCT 89 324 LOY COP AOUT 89
ADM MARS 90 SOMM NOTE GUILLOT

que la loi du 10/07/65 soumettant la désignation du syndic aux conditions de majorité spécifiées par son art 25, sans distinguer entre la nomination et le renouvellement, l'arrêt qui retient pour annuler le renouvellement du mandat du syndic que, sur première convocation, la majorité prévue par l'art 25 n'était pas acquise, est légalement ...

Commentaire



6151

SYNDIC
RENOUVELLEMENT DU MANDAT
DURÉE NON PRÉCISÉE DANS LA DÉCISION D'ASSEMBLÉE
DURÉE IDENTIQUE A CELLE DU PRÉCÉDENT MANDAT (UN AN)



En l'absence de fixation de la durée du mandat renouvelé du syndic, celle ci doit être fixée à une durée identique à celle du précédent mandat, en l'espèce une année.

Décision CA PARIS 23 B 22/11/2001

Parties SDC RÉSIDENCE LE SAINT HUBERT / S.A AGENCE GILLET

Publication RL mars 2002 167 note Gélinet

Commentaire



359

*

SYNDIC
RÉVOCATION
MOTIVATION NÉCESSAIRE
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT EN L'ABSENCE DE FAUTE



Décision CASS CIV 3 27/04/1988
antérieure CA BORDEAUX 19/12/1985

Parties SDC RESIDENCE LE SOUBISE / AGENCE LAMY
Publication Inédit D 89 351 NOTE ATIAS
GP 89 1 PAN 163 NOTE SOULEAU RDI 88 346

qu'en statuant ainsi sans rechercher si la Sté Agence Lamy avait com mis un manquement ... ses obligations de nature ... justifier sa révo- cation la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale ... sa décision

Commentaire

La révocation du syndic en cours de mandat,trop souvent confondue avec le non renouvellement de son mandat,qui est discrétionnaire, impose au syndicat de rapporter la preuve d'une faute suffisamment grave pour le justifier. A défaut le syndicat doit indemniser le syndic, mais la révocation conserve son effet quant au changement effectif de syndic.



SYNDIC
RÉVOCATION
MOTIVATION NÉCESSAIRE (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/04/1988
antérieure CA BORDEAUX 19/12/1985

Parties SDC RESIDENCE LE SOUBISE / AGENCE LAMY
Publication ADM OCT 88 GP 22/03/89 SOMM NOTE SOULEAU

Commentaire



SYNDIC
RÉVOCATION
CARACTÈRE ABUSIF DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision CA PARIS 23 B 08/07/1988

Parties /
Publication LOYERS ET COPPTE AOUT 88 412

Commentaire



989

*

SYNDIC
RÉVOCATION
NON RENOUVELLEMENT DU MANDAT DISTINCTION
MOTIVATION DE LA RÉVOCATION NÉCESSITÉ (NON)



Décision TGI PARIS 8 2 25/02/1980

Parties SDC 12 RUE DE TRETAINNE / ETUDE GOUTCHAL
Publication AJPI 81 278 ADM MARS 81
GP 80 2 647 NOTE MORAND D 80 IR 46 NOTE GIVERDON

attendu que, dans le silence du règlement de copropriété le syndicat peut révoquer son mandataire sans justifier du motif de son mécontentement et sans motiver sa décision.

Commentaire

Le tribunal a confondu révocation et non renouvellement du mandat. Rappelons que la révocation intervient en cours de mandat. Elle entraîne la cessation des fonctions du syndic mais implique son indemnisation si elle n'est pas motivée par une faute grave. Le non renouvellement est, au contraire, discrétionnaire.



1008

*

SYNDIC
RÉVOCATION
SYNDIC PROVISOIRE RÉVOCATION PAR GÉRANT DE SCI
RÉVOCATION ABUSIVE INDEMNITÉ



Décision CA PARIS 2 04/06/1971
antérieure TGI CORBEIL 27/05/1970

Parties CABINET BAZIN / SCI FERME DU TEMPLE
Publication GP 71 1 648 ADM NOV 71
AJPI 72 249 NOTE BRUN

S'agissant d'un ensemble immobilier important, la Cour retient, pour déterminer le montant de l'indemnité les investissements particuliers réalisés par le ct Bazin pour assurer cette gestion.

Commentaire

On notera qu'il ne s'agit pas, en l'espèce, d'une révocation par une assemblée générale mais par les gérants d'une SCI de Construction.



1009

*

SYNDIC
RÉVOCATION
CARACTÈRE ABUSIF
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision TGI NICE 15/12/1971

Parties SDC VILLA SERGE / DEROO
Publication GP 72 2 821 NOTE MORAND RL 73 110 SOMM
JCP 72 G II 17130

attendu qu'il est de principe que la révocation doit être justifiée par des motifs légitimes ;qu'une révocation non motivée ou obéissant ... des raisons futiles,bien que restant efficace,est de nature à être considérée comme abusive et ... ouvrir droit ... une action en dommages et interets .

Commentaire

La révocation est toujours efficace dans la mesure où le mandat cesse effectivement à la date de révocation (art. 2004 C. Civ.).



1010
**

SYNDIC
RÉVOCATION
ABSENCE DE MOTIF SÉRIEUX RÉVOCATION ABUSIVE
PREUVE DE L'INTENTION DE NUIRE INUTILE



Décision TGI PARIS 20/06/1974

Parties SDC / CABINET X...

Publication ADM NOV 74

que,sans qu'il soit nécessaire de rapporter ... la charge de la copro- priété la preuve qu'en agissant comme elle l'a fait,elle avait l'in- tention de nuire au syndic,la révocation intervenue doit être consi- dérée comme abusive par le seul fait qu'elle n'avait aucun motif va- lable

Commentaire

Cette décision caractérise bien la notion d'abus de révocation en écartant la nécessité de prouver l'intention de nuire du syndicat et en retenant seulement l'absence de motif sérieux. En l'espèce le syndic s'était borné à faire connaître à juste titre à un copropriétaire qu'il pouvait exercer une profession libérale dans son lot.



1386

*

SYNDIC
RÉVOCATION
MOTIVATION NÉCESSAIRE (OUI)
CARACTÈRE ABUSIF DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision TI PARIS 16 17/01/1989

Parties SDC 39 RUE FRANCOIS GERARD / STE SOGECOP
Publication INEDIT

Le contrat de gestion prévoyait les modalités d'une éventuelle révocation qui n'ont pas été respectées par le C.S . Les griefs formulés par l'assemblée sont écartés par le tribunal qui considère que le syndic aisé de son devoir de conseil ... l'occasion de la réalisation de travaux et alloue 30.000 f de dommages et intérêts au syndic.

Commentaire



SYNDIC
RÉVOCATION
NÉCESSITÉ D'UNE DÉCISION D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



Décision CASS CIV 3 20/06/1978

Parties CABINET HEBRECHT / PLANTUREUX
Publication RL 78 443 AJPI 79 5 15 NOTE BOUYEURE

Commentaire



1829

*

SYNDIC
RÉVOCATION
DÉFAUT DE MOTIVATION SÉRIEUSE
CONSTATATION AVEC EFFET A LA FIN NORMALE DU MANDAT



Décision	CASS CIV 3	09/12/1970
antérieure	CA RENNES	12/03/1969

Parties	BOCQUET ES QUAL / CHABROT
Publication	IRC 71 45

Commentaire

Solution parfaitement fantaisiste de la Cour de Rennes validée par la Cour de Cassation.



SYNDIC
RÉVOCATION



Décision

CA PARIS

04/06/1971

Parties

/

Publication

ADM NOV 71

Commentaire



SYNDIC
RÉVOCATION



Décision TGI MARSEILLE 27/05/1977

Parties MORIANI / ROSSO RUCHETTO
Publication RL 78 446 SOMM QUOT JUR 28/01/78
D 79 IR 128

Commentaire



2758

SYNDIC
RÉVOCATION
MOTIVATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision TGI PARIS 8 1 25/02/1980

Parties SDC RESIDENCE TOULAIRE / TRICOT
Publication D 80 IR 450 AJPI 81 278 SOMM

Commentaire



3093

**

SYNDIC
RÉVOCATION
ASSEMBLÉE CONVOQUÉE A L'INSU DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ DES COPROPRIÉTAIRES AYANT CONVOQUE



Décision CA PARIS 12/01/1990

Parties CBT NOIRET / CBT PEGORIER

Publication ADM JANV 91 NOTE GUILLOT

L'assemblée avait été convoquée ... l'insu du syndic en place qui, de cette manière, n'avait pas été mis en mesure de présenter sa défense.

Commentaire

Excellente décision qui sanctionne les agissements subversifs de copropriétaires malintentionnés et d'un confrère peu élégant. On rappellerai ci que la Commission de la Concurrence a sanctionné la clause de délicatesse figurant dans les statuts de la CNAB. Etait ce véritablement opportun ?



3094

**

SYNDIC
RÉVOCATION
ASSEMBLÉE CONVOQUÉE A L'INSU DU SYNDIC
RESPONSABILITÉ DU SYNDIC SUCCESSEUR



Décision CA PARIS 12/01/1990

Parties CBT NOIRET / CBT PEGORIER

Publication ADM JANV 91 NOTE GUILLOT

Le syndic successeur se devait de signaler ... ses nouveaux clients ""le caractère irrégulier de la convocation.

Commentaire

Excellente décision qui sanctionne les agissements subversifs de copropriétaires malintentionnés et d'un confrère peu élégant. On rappellerai-ci que la Commission de la Concurrence a sanctionné la clause de délicatesse figurant dans les statuts de la CNAB. Etait ce véritablement opportun ?



3879

SYNDIC
RÉVOCATION
QUESTION NON INSCRITE A L'ORDRE DU JOUR
VALIDITÉ DE LA DÉCISION (NON)



Décision CA PARIS 19 B 19/09/1990

Parties SDC 3 RUE DE LA BRETONNERIE / VANCOPPENOLLE
Publication LOY COP NOV 90

Commentaire



4987

**

SYNDIC
RÉVOCATION
MOTIVATION NÉCESSAIRE (OUI)
CARACTÈRE ABUSIF DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision CA PARIS 23 A 07/07/1993

Parties SDC RESIDENCE LE TRIANON / CABINET R...

Publication ADM AVRIL 94 NOTE GELINET

La Cour considère que s'il est vrai que le manque de confiance est bien de nature ... justifier la révocation du syndic, il appartient néanmoins au syndicat d'articuler des faits qui soient de nature ... le justifier, de manière que la Cour soit ... même d'apprécier la réalité et la pertinence des griefs invoqués.

Commentaire

L'arrêt est d'autant plus intéressant qu'en l'espèce le syndicat disposait vraisemblablement d'arguments sérieux en faveur d'une décision de révocation.



3765

SYNDIC
RÉVOCATION ANNULATION JUDICIAIRE DE LA DÉCISION
RÉTABLISSEMENT DU SYNDIC DANS SES FONCTIONS (NON)
INTERDICTION DE SE SUBSTITUER A L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 23 A 03/07/1991

Parties STE COGESTO / POLLEDRI
Publication LOY COP OCT 91

Commentaire



6043
aaa

COPRO

SYNDIC
RÉVOCATION DU SYNDIC
RÉSILIATION DU CONTRAT DE GESTION
CLAUSE DE RÉSILIATION UNILATÉRALE NON MOTIVÉE EFFICACITÉ



Une clause contractuelle soumettant la résiliation unilatérale à de simples conditions de forme, sans nécessité de motivation interdit au juge de rechercher son caractère abusif.

Décision CASS CIV 1 03/04/2001 Cassation
antérieure CA VERSAILLES 14 02/07/1999

Parties CENTRE MEDICAL PARLY II / CORCOS

Publication

Vu l'article 1134 du Code civil

Attendu qu'un contrat du 30 avril 1996, conclu entre le Centre Médico-chirurgical de Parly II et M. Corcos, contrat venant annuler un contrat antérieur, comportait un chapitre intitulé "clauses de résiliation" ; que l'article 1 stipulait que "manifestant une volonté réciproque, les parties décident de pouvoir chacune mettre fin au présent contrat quand bon lui semblera, sans qu'elles aient à motiver ou justifier le bien-fondé de leur décision" ; que, selon l'article 2, "la partie qui demandera la résiliation devra en aviser l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant une période de préavis de six mois durant les dix-huit premiers mois, puis de dix-huit mois..." ; que, par une lettre recommandée du 27 octobre 1997, le Centre a avisé M. Corcos que, conformément à ces dispositions, il avait décidé de mettre fin à son contrat à compter du 28 avril 1998 ;

Attendu qu'après avoir constaté que les conditions de forme avaient été respectées, la cour d'appel, retenant la compétence et la notoriété de M. Corcos, le fait que durant douze années, aucun reproche ne lui avait jamais été adressé, son investissement personnel dans le Centre avec d'autres médecins, et le fait qu'il n'avait jamais ménagé ni son temps ni sa peine, en déduit que la résiliation était sans motif, alors même que M. Corcos avait demandé par lettre restée sans réponse les motifs de cette décision, est caractéristique d'un abus de droit :

En quoi elle a violé la loi des parties et le texte susvisé

Commentaire

> La portée générale de cette décision s'inscrit dans une construction jurisprudentielle fortement charpentée qui interdit au juge, placé devant une clause soumettant exclusivement la résiliation unilatérale d'un contrat à des conditions de forme, de rechercher si elle présente un caractère abusif. L'efficacité de la clause est donc absolue, dans les domaines ne relevant pas de l'ordre public. Elle serait inefficace dans un contrat de travail.

> **Doit-on en tirer un enseignement pour les syndicats de copropriété ?** Leur position de mandataire social est régie par le statut, mais également, dans une pratique critiquable, par un "contrat de gestion". Celui-ci étant dépourvu de fondement juridique précis, on s'interroge encore sur le sort de ce contrat en cas de révocation du syndic, même si le bon sens invite à reconnaître alors la caducité du contrat. Les contrats comportent en général une clause exigeant la motivation de la révocation. Rien n'interdit pourtant l'insertion d'une clause identique à celle examinée ici par la Cour de Cassation.

> On peut penser que son efficacité serait reconnue et affecterait la révocation elle-même malgré la position solidement affirmée de la jurisprudence reconnaissant au syndic abusivement révoqué un droit à indemnité en cas de révocation abusive.

> Rappelons qu'en toute hypothèse, s'agissant d'un mandat, la révocation met toujours fin à la mission du syndic qui ne peut demander utilement son maintien en fonction. L'abus constaté dans la révocation ne peut se traduire que par l'allocation d'une indemnité compensatrice.

> Pour la démission du syndic, la solution est théoriquement identique mais la clause est sévèrement critiquée par la Commission des clauses abusives.



3327

SYNDIC
STATUT JURIDIQUE
CONTRAT DE MANDAT RESSORTISSANT D'UN STATUT LÉGAL
ÉTAT DE DÉPENDANCE SALARIALE (NON)



Décision	CA COLMAR (SOC)	15/03/1973
antérieure	COMM SEC SOC	27/10/1971

Parties	SDC RESIDENCE BEAU SITE / CPAM COLMAR
Publication	AJPI 74 810 NOTE BOUYEURE

en revanche la totale indépendance dont jouit le syndic pour exercer son activité dans le cadre délimité tant par l'assemblée des commu- nistes que par la loi est exclusive de la subordination d'un salarié puisque cette activité ne peut être contrôlée qu'a posteriori dans ses résultats et non dirigée autoritairement en cours d'exécution .

Commentaire

On se référera utilement à la remarquable analyse des fonctions du syndic faite par la Cour de Colmar. La CPAM prétendait en l'espèce soumet-tre la rémunération du syndic aux cotisations sociales des salariés !



4182

SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE
LOCATION GÉRANCE DU CABINET
SUBSTITUTION PROHIBÉE (OUI) SYNDIC DE FAIT



Décision CA PARIS 8 B 27/02/1992

Parties SDC 167 AV GAMBETTA / STE GTF

Publication LOY COP MAI 92

Commentaire

Cette décision doit attirer l'attention des professionnels, à une époque où la profession d'administrateur de biens est affectée de mouvements de regroupement fort importants. Ces opérations font parfois bon marché de l'intuitus personae qui fonde le contrat de gestion.



5102

SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE
DÉCÈS D'UN GÉRANT DE LA SOCIÉTÉ SYNDIC
SUBSTITUTION (NON)



Décision CA PARIS 23 01/03/1994

Parties SDC 25 RUE DU TERRAGE / IVANOV
Publication LOY COP OCT 94

Commentaire

La solution est juridiquement évidente. Il n'en reste pas moins que le mandat est souvent conclu intuitu personae en fonction de la personnalité du représentant légal de la société syndic.



5638

SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE
LOCATION GÉRANCE DU CABINET
SUBSTITUTION PROHIBÉE (OUI) REMBOURSEMENT DES AVANCES (NON)



La mise en location gérance d'un cabinet d'administrateur de biens entraîne une substitution dans le mandat de syndic qui est prohibée par le statut de la copropriété.

Décision CA PARIS 15 B 14/01/1999

Parties SDC GUILLAUME DE VOISIN 1 / ID GESTION SA

Publication LOY COP juin 1999 169

Considérant qu'ainsi la société ID Gestion, à qui la copropriété n'a donné aucune mission, ne peut prétendre, au titre d'un contrat, au paiement de prétendus frais exposés dans le cadre d'une administration de l'immeuble, étant observé que le contrat de location-gérance n'a pu faire naître envers le locataire-gérant des obligations contractuelles à la charge du syndicat des copropriétaires, tiers à ce contrat;

(...)

qu'en outre la loi interdisant comme indiqué ci dessus, la substitution dans le mandat de syndic, la société ID Gestion qui ne peut, en raison de cette interdiction, prétendre au paiement de frais exposés en tant que mandataire substitué, ne peut davantage soutenir être le gérant d'affaires de la copropriété, qui avait un syndic; que cette société qui, sous couvert de ce syndic, la société Coproger, dit avoir administré la copropriété Guillaume de Voisin 1, sans démontrer de plus autrement que par ses allégations que le syndicat aurait eu connaissance de ces faits, n'est pas ainsi fondée à réclamer à cette copropriété, sur le fondement de l'article 1372 C civ les frais prétendus qu'elle aurait exposés aux lieu et place du syndic

Considérant qu'enfin il appartient à celui qui prétend à une indemnité pour enrichissement injuste de rapporter la preuve de son appauvrissement et de l'enrichissement injuste corrélatif de celui contre lequel il prétend; qu'en l'espèce une mesure d'instruction ne se justifiant pas, dès lors qu'il n'appartient pas au juge de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve, force est de constater que la société ID Gestion ne verse aucune des commandes faites au nom du syndicat et aucun des factures qu'elle prétend avoir acquittées pour le compte de celui ci de sorte qu'elle n'établit ni son appauvrissement ni de plus l'enrichissement injuste du syndicat (...)

Commentaire

> Dans la série des décisions relatives aux changements de situation juridique du syndic et aux remboursements d'avances de fonds, le présent arrêt n'est guère significatif en raison de l'inexplicable carence de la demanderesse dans la justification de ses réclamations financières.

> Il confirme une jurisprudence constante quant à l'incidence sur le mandat de syndic de la mise en gérance d'un cabinet d'administrateur de biens. La solution constante ne peut, en l'état du droit positif, qu'être approuvée. Il n'empêche que le problème pratique subsiste et qu'ici encore on perçoit un décalage entre la réalité et la règle de droit. La relation personnelle essentiellement propre au mandat de syndic s'estompe. Le caractère commercial longtemps attribué à la fonction, la confusion croissante de la fonction syndicale avec les activités immobilières marchandes, la mainmise des groupes financiers sur l'ensemble de ces activités sont à l'origine d'un phénomène qui a sa source dans l'ancienne taxation des honoraires des syndics, excluant, par une rentabilité insuffisante, le maintien du caractère libéral de l'activité.

> On ne pourra s'opposer longtemps, en présence de cette commercialisation galopante, à la généralisation des pratiques de cessions de contrats propres aux activités dominées par les groupes financiers. Il ne s'agit pas ici de critiquer ses derniers mais de rappeler qu'il faut savoir ce que l'on veut exactement et légiférer en conséquence.



SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE
LOCATION GÉRANCE DU CABINET



Décision CASS CIV 31/05/1988

Parties /
Publication Jurisdata 024070

Commentaire



SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE
LOCATION GÉRANCE DU CABINET



Décision CASS CIV 04/10/1995

Parties /
Publication RDI 1996 113

Commentaire

6329
aa

COPRO

SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE
CESSION DU FONDS DE COMMERCE SUBSTITUTION PROHIBÉE
POURSUITE DU MANDAT EN L'ABSENCE DE DÉMISSION OU RÉVOCATION



Le syndic ayant cédé son fonds de commerce, son mandat se poursuit en l'absence de démission ou de révocation, la substitution étant interdite.

Décision CA MONTPELLIER 1 25/02/2003

Parties /

Publication

COPROPRIÉTÉ

Syndic - Mandat - Mandat personnel - Cession par le syndic de son fonds de commerce - Effet

Le mandat de représentation donné par l'assemblée générale des copropriétaires au syndic ayant un caractère strictement personnel, celui-ci ne se substitue pas dans l'exercice de ses fonctions la personne morale à qui il a cédé son fonds de commerce.

Dès lors, le syndic n'ayant pas démissionné et n'ayant pas été révoqué, et ayant donc continué à exécuter le mandat de représentation qui lui avait été confié à titre personnel, aucune irrégularité n'affecte l'introduction et la poursuite de l'action qu'il a engagée.

C.A. Montpellier (1^o Ch., sect.AO2), 25 février 2003 - R.G. n° 02/02263

Commentaire



4585
aaaa

SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE FUSION SANS ABSORPTION
DISSOLUTION SANS LIQUIDATION TRANSFERT DE PATRIMOINE (NON)
SUBSTITUTION (OUI) VALIDITÉ (NON)



La fusion sans absorption entraîne la dissolution sans liquidation ni transfert de patrimoine de la société syndic ou la constitution d'une nouvelle société non mandatée faute de décision d'assemblée

Décision CA PARIS 23 04/01/1993
antérieure TGI BOBIGNY 5 11/06/1991

Parties SDC 75 RUE DE PARIS / LUPSIC
Publication RL 93 532 LOY COP MAI 93
ADM 93 52

qu'en vertu des art 371 ss L 24/07/66 la fusion de la Sté T. [...] et de la S.A FSG n'aurait pu qu'entraîner la dissolution sans liquidation de la première de ces sociétés sans transmission de son patrimoine à la seconde ou constitution d'une nouvelle société alors qu'en application de l'art L 25 c'est l'assemblée qui décide de la nomination du syndic

Commentaire

Cette décision est d'une brûlante actualité en raison de l'importance actuelle des regroupements de cabinets d'administrateurs de biens. Elle rappelle le caractère intuitu personae du mandat de gestion, et la nécessité absolue de ne pas considérer les mandants comme propriété pure et simple du cabinet de gestion.



5641
aa

SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE FUSION-ABSORPTION
DISPARITION DE LA SOCIETE SYNDIC SANS COLLATION DU MANDAT A L'ABSORBANT
RECOUVREMENT DES CHARGES DÉFAUT DE QUALITÉ



La fusion-absorption entraîne la disparition de la société syndic absorbée et constitue une substitution de mandataire prohibée à défaut de décision de l'assemblée confiant le mandat à l'absorbant

Décision CASS CIV 3 10/11/1998
antérieure TGI GRASSE 19/12/1996

Parties SDC LE MARCO POLO / BRUN

Publication JCP N 1999 109 LOY et cop janvier 1999 26

Commentaire

- > Nous sommes en présence d'une catégorie de litiges qui exige à l'évidence une intervention législative, dans la mesure ou elle correspond à une évolution économique, peut être regrettable, mais patente, de l'activité des professionnels immobiliers. Une fois de plus c'est un débiteur de charges qui profite effrontément de la situation.
- > Les éléments du problème sont simples. La profession est marquée par des opérations de regroupement qui ont théoriquement pour objet un meilleur service et des avantages pour les propriétaires. Ces opérations sont réalisées, après étude, dans des délais assez rapides. On ne saurait admettre qu'elles soient présentées comme un fait acquis aux copropriétaires qui ont certainement leur mot à dire et une information à recevoir.
- > Il est souhaitable d'établir un modus vivendi; Dans nombre de cas les copropriétaires se satisfont pour quelques mois d'une situation qui est fréquemment ratifiée par la suite. Mais c'est l'occasion rêvée pour un débiteur de retarder une procédure de recouvrement. Il serait donc opportun de prévoir la poursuite normale des opérations de gestion dans le nouveau cadre avec obligation de convoquer les assemblées dans un délai à fixer. Il serait également prévu que les mandats anciens d'une durée supérieure à un an sont de plein droit réduits.
- > La mesure édictée a pour objet la protection des copropriétaires. En est-il ainsi lorsque la gestion paralysée pendant un temps plus ou moins long ?



6171
aaa

SYNDIC
SUBSTITUTION INTERDITE FUSION-ABSORPTION
DATE D'EFFET FORMALITÉS DE PUBLICITÉ
CONVOCACTION DE L'ASSEMBLÉE ANTÉRIEURE VALIDITÉ (OUI)



La convocation de l'assemblée par la société syndic absorbée est valable si elle a été effectuée avant la réalisation des formalités de publicité au registre du commerce

Décision CA PARIS 23 A 04/07/2001

Parties SDC 28 RUE DES EPINETTES / LE MEUR

Publication LOY COP mars 2002 78

Commentaire



957

**

SYNDIC
SYNDIC COPROPRIÉTAIRE RÉMUNÉRÉ
ENSEMBLE IMMOBILIER TRÈS IMPORTANT
CARACTÈRE PROFESSIONNEL DE L'ACTIVITÉ (NON)



Décision CA AIX 24/04/1979
antérieure TGI MARSEILLE 05/05/1978

Parties MINISTERE PUBLIC / DEPIERRE
Publication RL 80 321 SOMM GP 80 1 80 NOTE MORAND

La Cour d'appel écarte la plupart des griefs retenus par le Tribunal, notamment le fait d'être propriétaire dans un seul des bâtiments de l'ensemble et retient seulement le fait que le prévenu, pendant une certaine période, n'avait pas la qualité de copropriétaire.

Commentaire

Cette décision d'infirmeration paraît conforme aux textes. De lege ferenda, la solution paraît être d'interdire la rémunération d'un syndic copropriétaire (sauf remboursement de frais exposés). Le législateur n'envisageait certainement que le syndic bénévole lorsqu'il a prévu des dérogations au régime général.



958

**

SYNDIC
SYNDIC COPROPRIÉTAIRE RÉMUNÉRÉ
ENSEMBLE IMMOBILIER TRÈS IMPORTANT
CARACTÈRE PROFESSIONNEL DE L'ACTIVITÉ (OUI)



Décision	TGI MARSEILLE (CORR)	05/05/1978
postérieure	CA AIX (CORR)	24/04/1979
Parties	MINISTÈRE PUBLIC / DEPIERRE	
Publication	RL 79 162	GP 79 1 31 NOTE MORAND

qu'ainsi en ce qui concerne les fonctions de syndic,d'après l'esprit de la loi il ne peut s'agir que des fonctions de syndic bénévole;que celles ci ne peuvent se concevoir que pour l'immeuble dans lequel le dit syndic possède des droits divis ou indivis et non pas pour un ensemble résidentiel constitué de plusieurs immeubles ..

Commentaire

Malgré les critiques qui peuvent être adressées aux systèmes marginaux de gestion des copropriétés, il n'est pas certain que l'interprétation faite ici de la loi pénale soit exempte de critiques. On notera que les constitutions de parties civiles d'un groupement professionnel de syndics et de trois copropriétaires ont utilement prospéré.



2738

**

SYNDIC
SYNDIC COPROPRIÉTAIRE RÉMUNÉRÉ
COPROPRIÉTAIRE DANS UN SEUL BÂTIMENT
POSSIBILITÉ D'ADMINISTRER L'ENSEMBLE (OUI)



Décision CA AIX 24/04/1979
antérieure TGI MARSEILLE (Corr) 05/05/1978

Parties MINISTERE PUBLIC / DEPIERRE
Publication RL 80 321 SOMM GP 80 1 80 NOTE MORAND

que l'art 2 [L 02/01/70] ne fait aucune distinction entre le copro - priétaire qui qui possède des droits réels dans un bâtiment unique . .. et celui qui en est titulaire dans l'un des betiments constituant avec les autres un ensemble régi par cette loi [L 10/07/65]

Commentaire

Cette position ne parait guère discutable. Il pourrait en aller différemment si l'intéressé était syndic secondaire d'un bâtiment dans lequel il n'aurait pas la qualité de copropriétaire.



2739

**

SYNDIC
SYNDIC COPROPRIÉTAIRE RÉMUNÉRÉ
CARACTÈRE PROFESSIONNEL DE L'ACTIVITÉ (NON)
SOUSSION AUX OBLIGATIONS DE LA LOI HOGUET (NON)



Décision CA AIX 24/04/1979
antérieure TGI MARSEILLE (Corr) 05/05/1978

Parties MINISTERE PUBLIC / DEPIERRE
Publication RL 80 321 SOMM GP 80 1 80 NOTE MORAND

qu'enfin,et en l'absence de toute disposition contraire,rien ne s'op pose ... ce qu'un copropriétaire syndic de son immeuble puisse rece - voir une rémunération et non un simple remboursement de frais expo - sés .

Commentaire

C'est à tort que l'on utilise fréquemment la qualification de syndic bénévole alors que la distinction légale doit être faite entre syndic professionnel (soumis à la Loi Hoguet) et syndic non professionnel. Les syndics non professionnels,- qui doivent être copropriétaires de l'immeuble généré,peuvent être rémunérés.



2740

**

SYNDIC
SYNDIC COPROPRIÉTAIRE RÉMUNÉRÉ
SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE RESP. CIV. PROFESSIONS.
PREUVE DE L'EXERCICE A TITRE PROFESSIONNEL (NON)



Décision CA AIX 24/04/1979
antérieure TGI MARSEILLE (Corr) 05/05/1978

Parties MINISTERE PUBLIC / DEPIERRE
Publication RL 80 321 SOMM GP 80 1 80 NOTE MORAND

que seuls la prudence et son interet bien compris paraissent l'avoir incité ... souscrire une assurance de cette nature .

Commentaire

La position du Tribunal sur ce point était particulièrement justifiable. Il est bien évident que les copropriétaires syndics ont l' interet le plus grand à souscrire une assurance destinée à couvrir les erreurs qu'ils peuvent commettre,alors surtout qu'ils sont présumés moins compétents qu'un syndic professionnel.



6346
aaaa

COPRO

SYNDIC
SYNDIC DE FAIT
COMPOTEMENT DE SYNDIC DEPUIS LA NAISSANCE DU SYNDICAT
REMISE DES DOCUMENTS ET ARCHIVES APPLICATION ART L 18-2 (OUI)



Décision

antérieure

Le syndic professionnel ayant, de fait, rempli les fonctions de syndic depuis plusieurs années ne peut s'exonérer des obligations relatives à la remise des dossiers après désignation régulière d'un syndic.

CASS CIV 3 07/05/2003 Rejet

CA VERSAILLES 18/10/2000

Parties

SDC NOUVELLE RÉSIDENCE DU LOUVRES / CABINET CONSTANT

Publication

LOY COP juillet 2003 168 note Vigneron

Attendu, selon l'arrêt attaqué rendu en matière de référé, que la société La Nouvelle résidence de Louvres (SCI), créée en 1965, avec pour objet l'acquisition de parcelles et l'édification de 403 pavillons d'habitation, a confié, par convention du 15 juillet 1970, renouvelable par tacite reconduction à la société Cabinet Guillabert, aux droits de laquelle se trouve la société Cabinet Constant, la charge de gérer les espaces collectifs non affectés en jouissance exclusive, étant précisé qu'au cas où la SCI viendrait à se dissoudre et serait remplacée par un syndicat de copropriétaires, le cabinet gestionnaire resterait en fonction jusqu'à la réunion de l'assemblée générale désignant le syndic ; qu'une assemblée générale réunie le 16 avril 1999, a révoqué la société Cabinet Constant, élu un conseil syndical et désigné un syndic ; que le syndicat des copropriétaires, représenté par son nouveau syndic, a assigné la société Cabinet Constant aux fins de lui voir enjoindre sous astreinte de transmettre les documents et fonds qu'il détenait au nouveau syndic ;

Attendu que la société Cabinet Constant fait grief à l'arrêt d'accueillir cette demande, alors, selon le moyen :

1 / que l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 réserve au président du conseil syndical et au "syndic nouvellement désigné" la faculté d'introduire l'action qu'il prévoit ; que, dès lors, en déclarant recevable l'action introduite sur le fondement de ce texte par le syndicat des copropriétaires de la Nouvelle résidence de Louvres lui-même, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

2 / que la notion de "syndic de fait" est juridiquement inexistante et n'a donc aucune portée, seul celui qui a été régulièrement désigné comme syndic dans les conditions prévues par les dispositions légales d'ordre public pouvant accomplir des actes en cette qualité ; que, dès lors, en retenant que, de 1979 à 1998, soit pendant 19 ans, la société Cabinet Constant avait été le "syndic de fait" de la copropriété Nouvelle résidence de Louvres, la cour d'appel s'est déterminée par des considérations inopérantes qui privent sa décision de tout fondement légal au regard de l'article 18-2, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant constaté que la société Cabinet Constant s'était toujours comportée comme syndic depuis la naissance du syndicat, la cour d'appel a décidé, à bon droit, que ce syndicat était fondé à lui réclamer, en sa qualité d'ancien syndic, les pièces et fonds visés par l'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé.

Commentaire

> Face à la réalité des choses, les plus belles théories s'effondrent : L'intérêt de l'arrêt est la reconnaissance forcée de la qualité de syndic de fait à une société qui a rempli cette fonction depuis la naissance de la copropriété sans avoir jamais été désignée régulièrement. M. Vigneron, chroniqueur de Loyers et copropriété, s'interroge sur la pérennité de cette nouvelle notion, après avoir noté le caractère exceptionnel de la situation soumise au Juge.

> Il s'agissait d'une "copropriété à deux" née en 1979 de la vente judiciaire d'un lot de cet important ensemble ! La SCI du Louvre avait confié la gestion des espaces communs au Cabinet Constant sans autre décision d'assemblée et le temps a passé.

> Les praticiens savent qu'on trouve plus souvent que prévu des situations de ce genre. On y porte habituellement remède dans le secret des cabinets. En l'espèce le syndic de fait s'est rebiffé en prétendant que la notion est juridiquement inexistante, mais sans pouvoir aller plus loin dans son raisonnement en exprimant la qualité qui lui aurait permis de conserver des archives du syndicat qui, de toute manière, devaient être remises au syndic désigné.

> L'arrêt révèle en outre que le Cabinet Constant avait cru pouvoir attaquer la validité de la décision d'assemblée régularisant la situation en nommant un " nouveau syndic " !



5384

**

SYNDIC
SYNDIC JUDICIAIRE
RÉMUNÉRATION
APPLICATION ART 719 NCPC



Décision CASS CIV 3 28/06/1995
antérieure CA MONTPELLIER REF 18/03/1993

Parties SDC 22 RUE LAKANAL / ELOY

Publication LOY COP NOV 95

Commentaire



1303

SYNDIC
SYNDIC PROVISOIRE
DÉFAUT DE RATIFICATION
ADMINISTRATEUR PROVISOIRE (DÉSIGNATION) (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/05/1977

Parties SDC RESIDENCE RANGUEIL / GUILLEMOT
Publication RL 78 106 GP 77 2 SOMM 308

Commentaire



1485

SYNDIC
SYNDIC PROVISoire
DÉFAUT DE RATIFICATION
ACTION INDIVIDUELLE EN DÉSIGNATION (OUI)



Décision TGI BOULOGNE SUR MER 16/04/1975

Parties BONDUEL / DELORME

Publication RL 75 505 SOMM

JCP 75 18214 NOTE GUILLOT

Commentaire



1486

SYNDIC
SYNDIC PROVISoire
DÉFAUT DE RATIFICATION
ACTION INDIVIDUELLE EN DÉSIGNATION DE SYNDIC



Décision TGI TOULOUSE 10/06/1975

Parties SDC RESIDENCE RANGUEIL / GUILLEMOT
Publication RL 75 504 SOMM JCP 76 18253 NOTE GUILLOT

Commentaire



SYNDIC
SYNDIC PROVISOIRE
DÉFAUT DE RATIFICATION
CESSATION DES FONCTIONS



Décision CASS CIV 3 24/10/1972

Parties GILLE / DE BELIZAL
Publication RL 73 107

Commentaire



5131

**

SYNDIC
SYNDIC PROVISOIRE
DÉFAUT DE RATIFICATION DE LA NOMINATION
CESSATION DES FONCTIONS



Décision

CA PARIS 23

29/06/1994

Parties SDC 28 RUE DAVY / AMLITTE

Publication

LOY COP DEC 94

Commentaire



SYNDIC
TRAVAUX URGENTS SUR PARTIE COMMUNE



Décision CASS CIV 3 20/01/1999

Parties LEVRIER / LAIRESSE

Publication
Loy cop avril 1999 112

Commentaire



220

*

SYNDIC (ANCIEN SYNDIC)
INTERDICTION DE REPRÉSENTATION A L'ASSEMBLÉE
ASSEMBLÉE APPELÉE A VÉRIFIER SES COMPTES
SUBSISTANCE DE L'INTERDICTION



Décision	CASS CIV 3	11/03/1987
antérieure	CA GRENOBLE	25/06/1985

Parties	SCI VAL GARDENA / STE SOGEPUY	
Publication	Inédit	D 87 IR 67

Commentaire

Cette solution est parfaitement normale, l'ancien syndic ne pouvant être admis à voter l'approbation de ses propres comptes.



5646

SYNDIC COOPÉRATIF
DURÉE DES FONCTIONS
MANDAT DE CONSEILLER SYNDICAL EXPIRÉ
CONVOCACTION POSTÉRIEURE D'UNE ASSEMBLÉE VALIDITÉ (NON)



Le syndic coopératif ne pouvant conserver sa fonction au delà de l'expiration de son mandat de membre du conseil syndical, la convocation postérieure d'une assemblée est entachée de nullité.

Décision CA PARIS 1 G 13/01/1999

Parties SDC RÉSIDENCE PIERRE CURIE / INGRASSIA

Publication LOY COP juin 1999 171

Il s'ensuit que les fonctions de membre du conseil syndical prennent fin de plein droit l'année suivant celle au cours de laquelle a eu lieu l'élection, eu égard aux stipulations du règlement de copropriété fixant leur durée à une année, et donc à une durée moindre que le maximum prévu par l'article D 28.

La dernière assemblée ayant désigné M. Petit comme membre du conseil syndical étant celle du 6 mars 1990, ses fonctions ont pris fin au plus tard le 31 décembre 1991. Et comme selon l'article D 41 al 4, en aucun cas le syndic ne peut conserver sa fonction au delà de l'expiration de son mandat de membre du conseil syndical, c'est exactement que les intimées soutiennent que M. Petit n'était plus en fonction au moment où il a convoqué les assemblées des 17 mars et 23 juin 1992; il s'ensuit qu'elles doivent être déclarées nulles pour avoir été convoquées par une personne dépourvue de mandat à cette fin, et nulles dans leur intégralité, ces réunions ne pouvant valoir assemblées générales de copropriétaires telles que visées par l'article L 17.

Commentaire

> Les syndicats coopératifs ont aussi leurs problèmes. C'est ici la rédaction du règlement de copropriété, particulièrement restrictive quant à la durée des mandats des membres du conseil syndical qui provoque l'extinction prématurée du mandat du syndic et, par voie de conséquence, la nullité des assemblées qu'il a convoquées.

> L'arrêt n'appelle pas d'observations juridiques particulières. Il montre que dans ces syndicats considérés comme plus conviviaux, l'ambiance interne n'est pas toujours sereine. Un incident de ce genre peut entraîner la mise en cause de la responsabilité personnelle du syndic coopératif. La couverture des risques de ce genre doit être assurée dans les meilleures conditions, à la diligence et aux frais du syndicat qui est bénéficiaire du dévouement des intéressés



SYNDIC COOPÉRATIF
SYNDIC BÉNÉVOLE



Décision

CASS CIV 3

05/07/2000

Parties

SDC RESIDENCE GRANDE ROMAINE / BERTOLUS

Publication

Commentaire



SYNDIC NON PROFESSIONNEL
COMPTE SÉPARÉ OMISSION DE FAIRE STATUER
OBLIGATION APPLICABLE A UN SYNDIC NON PROFESSIONNEL (NON)



Décision CASS CIV 3 23/04/1997

Parties SDC HÔTEL BERNARD DE RASCAS / O'HANA
Publication Loy cop juillet 1997 218

Commentaire



2612

SYNDICAT COOPÉRATIF
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONVOCAISON PAR LE PRÉSIDENT DU CONSEIL SYNDICAL
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

09/11/1976

Parties CHABANEAU / LELIEVRE

Publication GP 77 1 SOMM 93

Commentaire



SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
CONCIERGE
QUALITÉ D'EMPLOYEUR



Décision CASS SOC 03/07/1988

Parties VERGEZ / PASCAL
Publication Inédit

Commentaire



1213

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
NAISSANCE DU SYNDICAT
LIQUIDATION DE LA SCI DE CONSTRUCTION
DATE DE L'APPROBATION DU COMPTE DE LIQUIDATION



Décision CA PARIS 23 B 30/01/1979

Parties SDC RESIDENCE LES CLOSAUX / SAGI
Publication RDI 79 372 DS 79 IR 441
RTDC 79 406

Commentaire



4303

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
NAISSANCE DU SYNDICAT
LIQUIDATION DE LA SCI DE CONSTRUCTION
TRANSFERT DE LA GARANTIE DÉCENNALE AU SYNDICAT



Décision CA PARIS 23 B 30/01/1979

Parties SDC RESIDENCE LES CLOSAUX / SAGI
Publication RDI 79 372 DS 79 IR 441
RTDC 79 406

Commentaire



2013

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PROPRIÉTÉ DU TERRAIN COMMUN (OUI)
TROUBLES DE VOISINAGE PAR AUTEURS NON IDENTIFIES
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)



Décision CASS CIV 3 24/01/1973

Parties SDC RESIDENCE CRISTAL / CAZALS
Publication RL 73 281 NOTE BOUYEURE GP 73 1 SOMM 71
JCP 73 17440

le syndicat [...] devait en sa qualité de propriétaire du fonds d'ou provenait les inconvénients anormaux constatés, répondre des dommages dont C.. demandait réparation .

Commentaire

A notre connaissance le terrain d'assiette de la copropriété, comme les parties communes est l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires !



2569

*

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
PROPRIÉTÉ DU TERRAIN COMMUN (OUI)
CESSION DE MITOYENNETÉ DU MUR DE CLÔTURE
INDEMNITÉ PERÇUE PAR LE SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 14/01/1975

Parties SDC 94 BD VICTOR HUGO / FARQUE
Publication RL 75 174 GP 75 1 SOMM 72

qu'... bon droit les juges du second degré relèvent que le droit de superficie ne confère ... son titulaire aucun droit de propriété sur le sol sur lequel sont édifiés les murs dont la mitoyenneté est acquise par le voisin ; que c'est donc au propriétaire du sol, en l'espèce le syndicat des copropriétaires, que doit être versée ...

Commentaire

Cette solution doit être approuvée sans réserve. Mais on notera par ailleurs que la Cour de Cassation fait état ici encore du syndicat des copropriétaires comme propriétaire du sol commun !



3694
aa

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
QUALITÉ D'EMPLOYEUR CONTRAT D'ENTRETIEN
RUPTURE DU CONTRAT D'ENTRETIEN
APPLICATION ART 122-12 C. TRAV (NON)



Décision	CASS SOC	24/10/1989
antérieure	CA GRENOBLE	16/01/1985

Parties	STE MARBOIS IMMOBILIER / FOREST
Publication	ADM AOÛT 91 77 NOTE GELINET (*)

Commentaire

On consultera avec profit la note de Me Gelinet sur cette importante question et tout particulièrement sur les incidences éventuelles de la jurisprudence de la Cour de Justice des Communautés dans ce domaine. Certaines modalités d'exploitation d'importants équipements communs nécessitent un examen prudent des contrats et de leurs conséquences.



873

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
TRANSFERT DES DROITS ET OBLIGATIONS DE LA S.C.I
SOUSCRIPTION DE CONTRAT D'ENTRETIEN
OBLIGATION DU SYNDICAT AU PAIEMENT



Décision	CASS CIV 3	19/11/1986
antérieure	CA NANCY	05/07/1984

Parties	SDC RESIDENCE LES FLORALIES / ASCENSEURS KONE
Publication	RL 87 49

Commentaire



SYNDICAT SECONDAIRE

2741



Décision

CA PARIS 23 B

04/05/1979

Parties

/

Publication

D 80 IR 450 NOTE GIVERDON

Commentaire



5803
aa

SYNDICAT SECONDAIRE
ACTION EN JUSTICE
ACTION EXERCÉE PAR LE SYNDIC PRINCIPAL
RECEVABILITÉ (NON) PRÉJUDICE SUBI PAR LE SYNDICAT SECONDAIRE



Le syndicat principal ne peut agir en justice pour obtenir réparation du préjudice subi par un syndicat secondaire à la suite d'un incendie survenu avant la création de ce syndicat secondaire

Décision	CA PARIS 1	06/05/1998	
antérieure	CASS CIV 1	13/11/1996	
postérieure	CASS CIV 3	11/05/2000	Cassation
Parties	SDC 10 Rue Rochechouart / Mutuelles du Mans		
Publication	D 1999 somm 79		jurisdata 021480

Commentaire



5804
aaa

SYNDICAT SECONDAIRE
ACTION EN JUSTICE
ACTION EXERCÉE PAR LE SYNDIC PRINCIPAL
OPPOSABILITÉ A L'ASSUREUR (OUI) ACTION EN INDEMNISATION VALIDE (OUI)



Même en présence d'un syndicat secondaire, le syndicat principal conserve le droit d'agir en justice pour la défense des intérêts relevant de l'ensemble de la copropriété

Décision

antérieure

CASS CIV 3	11/05/2000	Cassation
CA PARIS 1	06/05/1998	

Parties SDC 10 RUE ROCHECHOUART / MUTUELLES DU MANS

Publication LOY COP septembre 2000 201

Commentaire



1003

*

SYNDICAT SECONDAIRE
ACTION EN RESPONSABILITÉ CONTRE LE CONSTRUCTEUR
RECEVABILITÉ POUR LE BÂTIMENT CONCERNE



Décision CASS CIV 3 04/12/1979
antérieure CA PAU 31/01/1978

Parties BEGUE / SCI ROYAL NAVARRE
Publication RL 80 162 ADM MARS 80
JCP 80 IV 69 AJPI 80 397

que le syndicat secondaire, personne morale pourvue de la capacité juridique, a le droit d'exercer une action attachée ... la copropriété .

Commentaire

L'objet du syndicat secondaire (art L 27-2) est défini différemment de celui du syndicat principal (art L 14-4). Il n'en est pas moins conforme à l'esprit du texte de lui laisser la possibilité d'agir en justice si l'action concerne exclusivement le bâtiment concerné.



3562

SYNDICAT SECONDAIRE
ACTION SYNDICALE
PRESCRIPTION POINT DE DÉPART



Décision CA PARIS 05/01/1982

Parties SDC 22 AV SIMON BOLIVAR / LUQUET
Publication ADM JUIN 82

Commentaire



3718

SYNDICAT SECONDAIRE
ACTION SYNDICALE
DOMAINE



Décision	CA VERSAILLES 1 1	13/06/1991
antérieure	TGI VERSAILLES 1 A	21/02/1990

Parties	SDC PARLY 2 / STE SODICAL
Publication	ADM NOV 91 95 SOMM

Commentaire



1304

*

SYNDICAT SECONDAIRE
ASSEMBLÉE DU SYNDICAT PRINCIPAL
REPRÉSENTATION DES COPROPRIÉTAIRES SECONDAIRES
DÉTERMINATION DES MODALITÉS PAR LE RÈGLEMENT (OUI)



Décision CASS CIV 3 16/05/1977

Parties SDC RESIDENCE RANGUEIL / GUILLEMOT
Publication RL 78 106 GP 77 2 SOMM 308
JCP 77 ED NOT II 203

Le règlement déterminait que les syndicats secondaires étaient représentés aux assemblées du syndicat principal par les présidents des conseils syndicaux des syndicats secondaires. Cette disposition est valide selon la Cour Suprême.

Commentaire



448

SYNDICAT SECONDAIRE
ASSEMBLÉE DU SYNDICAT SECONDAIRE
INCLUSION DANS UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE GLOBALE (NON)
ASSEMBLÉE DISTINCTE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 25/09/1980

Parties /

Publication Inédit D 81 IR 97 NOTE GIVERDON

Commentaire



5806
aa

SYNDICAT SECONDAIRE
ASSEMBLÉE DU SYNDICAT SECONDAIRE
INCLUSION DANS UNE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE GLOBALE (NON)
ASSEMBLÉE DISTINCTE NÉCESSITÉ (OUI)



L'assemblée générale d'un syndicat secondaire ne peut être insérée dans l'assemblée générale du syndicat principal

Décision	CA PARIS 1	06/05/1998	
antérieure	CASS CIV 1	13/11/1996	
postérieure	CASS CIV 3	11/05/2000	Cassation
Parties	SDC 10 Rue Rochechouart / Mutuelles du Mans		
Publication	D 1999 somm 79		jurisdata 021480

Commentaire

> Nous avons déjà évoqué la possibilité d'admettre, sous réserve d'un formalisme approprié, la possibilité de tenir dans certaines circonstances, de telles assemblées. L'affaire évoquée par le présent arrêt fournit l'exemple qui pourrait justifier une dérogation de ce type. Un incendie avait ravagé ce groupe d'immeubles et les copropriétaires d'un bâtiment détruit, les autres ayant été endommagés partiellement, avaient constitué un syndicat secondaire. L'assemblée, ou, à la vérité, les assemblées avaient pour objet principal de traiter les conséquences de ce sinistre. Il y avait donc un intérêt réel à une réunion commune, sauf à ce que des distinctions soient soigneusement respectées entre les syndicats pour le contrôle des présents, l'établissement des feuilles de présence, la constitution des bureaux et l'enregistrement des votes. On admettra toutefois que s'il est possible de désigner des présidents différents, la direction effective des débats peut poser un problème. Il est donc nécessaire, en ce cas, de tenir formellement de manière successive les deux assemblées, celle du syndicat principal devant être la première.

> Dans la pratique, la tenue de telles assemblées est de fait et donne lieu à l'établissement de procès verbaux parfaitement réguliers. Encore faut-il que le déroulement soit exclusif de toute pratique susceptible de fausser les débats et les scrutins.



306

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON) MAJORITÉ ART L 25



Décision CASS CIV 3 10/03/1981
antérieure CA LYON 17/07/1979

Parties REGIS DURANSON DUPUIS / FOURES
Publication Inédit ADM AOUT 81

Commentaire



323

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
NÉCESSITÉ DE BÂTIMENTS COMPLÈTEMENT SÉPARÉS
ESCALIER UNIQUE CRÉATION IMPOSSIBLE



Décision	CA LYON 1	22/01/1981
antérieure	TGI LYON 1	05/12/1979

Parties COLLET / SORNIN

Publication Inédit D 81 IR 396 NOTE GIVERDON

Commentaire



SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
NÉCESSITÉ DE BÂTIMENTS COMPLÈTEMENT SÉPARÉS



Décision CA PARIS 23 A 28/06/1989

Parties /
Publication D 89 I R 238

Commentaire



1944

*

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
BÂTIMENTS SÉPARÉS NÉCESSITÉ (OUI)
GROS OEUVRE INDISSOCIABLE CRÉATION IMPOSSIBLE



Décision CASS CIV 3 23/01/1973
antérieure CA AIX 14/12/1970

Parties DE BALMANN ES QUAL / DI CONSTANZO
Publication GP 73 I 334 NOTE MORAND AJPI 73 1028 NOTE BOUYEURE
RL 73 341 SOMM NOTE VIATTE

si l'immeuble Le Palladium comportait deux numeros 1 et 3,il n'exis- tait pas cependant deux batiments indépendants, le gros oeuvre étant le m^me et un seul local commercial occupant l'intégralité du sous- sol et du rez de chaussée,c'est ... bon droit que la Cour ...

Commentaire

Selon M. Morand, la constitution dans le règlement d'origine aurait été possible. La doctrine est, d'une manière générale favorable à une conception extensive. Tout, en réalité, est fonction de l'objet du syndicat secondaire. Le texte prévoit incontestablement l'hypothèse de bâtiments séparés.



2007

*

SYNDICAT SECONDAIRE

CRÉATION

MODIFICATION FORCÉE DE LA RÉPARTITION DES CHARGES

UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON) MAJORITÉ

**Décision**

CA PARIS

16/03/1973

antérieure

TGI PARIS 8

10/02/1972

Parties

SDC 33 RUE CROULEBARBE / PIQUEMAL

Publication

RL 73 525 NOTE VIATTE

GP 73 2 729

Considérant que si l'art L 11 dispose que la répartition des charges ne peut être modifiée que par une décision unanime des copropriétaires, cette règle doit être écartée dans le cas où [...] la modification est la conséquence de la création d'un syndicat secondaire

Commentaire



2325

*

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
SPÉCIALISATION CORRÉLATIVE DES CHARGES (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 01/12/1989

Parties SDC 67 RUE DE LEVIS / MENARD
Publication LOY COP FEV 90

A la suite de la création d'un syndicat secondaire, les charges de ravalement doivent être réparties par bâtiment.

Commentaire

Un problème peut se poser lorsque, dans le passé, les travaux de ravalement du bâtiment constitué en syndicat secondaire ont été exécutés et payés par tous les copropriétaires. La décision de constitution du syndicat secondaire serait alors frauduleuse, du moins de ce chef.



SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
BÂTIMENTS SÉPARÉS NÉCESSITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 29/04/1977

Parties SDC 5 RUE CHAPTAL / BERGER
Publication GP 78 1 SOMM 216

Commentaire



2641

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
NÉCESSITÉ (OUI) SPÉCIALISATION PAR BÂTIMENT (OUI)



Décision TGI PARIS 8 29/04/1977

Parties SDC 5 RUE CHAPTAL / BERGER

Publication GP 78 1 SOMM 216

Commentaire



2642

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
CONTESTATION PAR COPROPRIÉTAIRE D'UN AUTRE BÂTIMENT
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 29/04/1977

Parties SDC 5 RUE CHAPTAL / BERGER

Publication GP 78 1 SOMM 216

Commentaire



3717

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
FRAUDE A LA LOI
OBJET RESTREINT A LA GESTION D'UN ESCALIER



Décision CA VERSAILLES 1 1 16/05/1991

Parties SDC SEC 1 RUE VENETS / PARENT
Publication ADM NOV 91 95 SOMM JCP 92 II 166 SOMM

Commentaire



4579

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
BÂTIMENTS SÉPARÉS NÉCESSITÉ (OUI)
TOITURE ET REFENDS COMMUNS POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 15/01/1993
antérieure TGI CRETEIL 08/07/1991

Parties SDC 90 ROUTE STRATEGIQUE / BEDIER
Publication LOY COP MAI 93

La Cour retient la notion d'unité technique indépendante, qui n'était certainement pas visée par la Loi. On frole en réalité la notion de copropriété en volumes.

Commentaire

Les juridictions du fond, passant outre la lettre de la loi, admettent la création de syndicats secondaires lorsque les différentes parties de l'immeuble peuvent faire l'objet d'une gestion séparée.

4703

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
CONTESTATION PAR COPROPRIÉTAIRE D'UN AUTRE BÂTIMENT
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 05/02/1993

Parties SDC 4/6 RUE M. MARTIN / FITOUSSI

Publication LOY COP JUIN 93

Commentaire

> On doit admettre que la constitution d'un syndicat secondaire est, les conditions étant remplies, un droit tiré de la Loi elle même. Par contre la contestation d'un copropriétaire étranger au bâtiment concerné peut être fondée sur le fait que l'une au moins des conditions n'est pas remplie. On ne voit pas ce qui pourrait s'opposer à une telle demande.



5050
**

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
BÂTIMENTS SÉPARÉS NÉCESSITÉ (OUI)
GROUPE DE LOTS DE MÊME NATURE POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 11/02/1994

Parties SDC 78 AV DE SUFFREN / SCI PERQUES VILLAGE
Publication LOY COP JUIL 94

Commentaire

La notion de groupe de lots (boutiques, caves, etc..) est inconnue de la loi de 1965 et ne peut justifier la constitution de syndicats secondaires, dès lors que ces groupes comportent des lots de même nature, situés dans des bâtiments différents. On ne voit pas, en l'espèce, l'intérêt pratique que pouvait présenter la constitution de syndicats secondaires.



5802
aa

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
CRÉATION POSTÉRIEURE A L'INCENDIE DU BÂTIMENT
OPPOSABILITÉ A L'ASSUREUR (OUI) ACTION EN INDEMNISATION VALIDE (OUI)



Décision	CASS CIV 1	13/11/1996
antérieure	CA PARIS 7 A	27/04/1993
postérieure	CA PARIS 1	06/05/1998
Parties	SDC 10 Rue Rochechouart / Mutuelles du Mans	
Publication	RDI 1997 137	

Commentaire



5807
aa

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION



Décision	CA PARIS 7 A	27/04/1993
antérieure	TGI PARIS 4 1	16/03/1992
postérieure	CASS CIV 1	13/11/1996
Parties	SDC 10 Rue Rochechouart / Mutuelles du Mans	
Publication		

Commentaire



5808
aa

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION



Décision	TGI PARIS 4 1	16/03/1992
postérieure	CA PARIS 7 A	27/04/1993
Parties	SDC 10 Rue Rochechouart / Mutuelles du Mans	
Publication		

Commentaire



1482

*

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
MODALITÉS PRATIQUES DÉTERMINÉES JUDICIAIREMENT



Décision CA PARIS 2 17/01/1975

Parties SDC 33 RUE CROULEBARBE / SCP SECOND. BATIMENT B

Publication RL 75 305

Cet arrêt se réfère ... une excellent expertise de M. Bompaix et préciseun certain nombre de points litigieux quant ... la répartition des charges et l'administration de l'ensemble.

Commentaire



693

SYNDICAT SECONDAIRE
DÉCISION DU SYNDICAT PRINCIPAL
QUESTION RELEVANT DU SYNDICAT SECONDAIRE
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 01/03/1984

Parties SDC 17 BD DE LA VILLETTE / CARROZ

Publication D 84 IR 411 NOTE GIVERDON

Commentaire



5805
aa

SYNDICAT SECONDAIRE
DÉCISION DU SYNDICAT PRINCIPAL
QUESTION RELEVANT DU SYNDICAT SECONDAIRE
VALIDITÉ (OUI) ACTION EN JUSTICE DÉFENSE DES INTÉRÊTS COLLECTIFS



La décision du syndical principal sur une question relevant d'un syndicat secondaire est valide dès lors qu'elle porte sur la défense des intérêts collectifs.

Décision

antérieure

CASS CIV 3

11/05/2000

Cassation

CA PARIS 1

06/05/1998

Parties

SDC 10 Rue Rochechouart / Mutuelles du Mans

Publication

Loy cop septembre 2000 201

Commentaire



131

SYNDICAT SECONDAIRE
OPÉRATIONS SUR PARTIES COMMUNES
INCOMPÉTENCE DU SYNDICAT SECONDAIRE



Décision CA PARIS 23 B 22/01/1987

Parties SDC 5 RUE DE LA NEVA / BOLLINGER
Publication Inédit

Commentaire



3563

*

SYNDICAT SECONDAIRE
PRESCRIPTION POINT DE DÉPART (DÉCENNALE ART L 42)
DATE DE CONSTITUTION (NON)
POSSIBILITÉ D'ACTION DU SYNDICAT ANTÉRIEUR



Décision CASS CIV 3 16/11/1983

Parties /

Publication ADM AOUT 84

QUOT JUR 05/04/84

Il s'agissait d'une action en suppression d'ouvrages aménagés sur les parties communes. La Cour de Cassation estime que la société propriétaire du bâtiment, avant constitution du syndicat secondaire, avait la possibilité d'agir et qu'en conséquence le délai courait avant création du syndicat secondaire.

Commentaire



4660

**

SYNDICAT SECONDAIRE
SYNDICAT PRINCIPAL CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES
SYNDICAT SECONDAIRE DÉBITEUR (NON)
COPROPRIÉTAIRES DES SYNDICATS SECONDAIRES (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 06/12/1991
antérieure TGI PARIS 8 2 14/09/1988

Parties SDC 25 RUE DU TERRAGE / SCP SECOND 25 RUE DU TERRAGE
Publication ADM MARS 92 52

Commentaire

> La décision est parfaitement justifiée. Elle impose une observation pratique. Le syndicat principale est débiteur d'obligations propres. Il ne doit pas les débiter aux syndicats secondaires, mais à l'ensemble des copropriétaires, par le truchement d'une comptabilité qui doit demeurer distincte des comptabilités des syndicats secondaires, en particulier lorsqu'il y a identité de syndic pour le syndicat principal et les syndicats secondaires. Cette obligation n'est pas toujours respectée.

> Le créancier du syndicat principal ne peut s'adresser qu'au syndic principal. Celui ci ne peut régler que par débit de la trésorerie du syndicat principal. Mais le créancier non payé peut agir contre chacun des copropriétaires de l'ensemble dans la limite de son obligation contributive. En effet les copropriétaires des syndicats secondaires sont obligatoirement copropriétaires du syndicat principal. C'est bien à ce titre qu'ils sont tenus.



1859

*

SYNDICAT SECONDAIRE
CRÉATION
MODIFICATION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (NON)



Décision	TGI PARIS 8	10/02/1972
postérieure	CA PARIS (CONF)	16/03/1973
Parties	SDC 33 RUE CROULEBARBE / PIQUEMAL	
Publication	GP 72 1 337	RL 72 335 SOMM NOTE VIATTE
	AJPI 72 1022 NOTE BOUYEURE	

que le droit reconnu aux copropriétaires de bâtiments distincts de créer pour chacun de ces bâtiments des syndicats secondaires conduit nécessairement ... leur reconnaître le droit corrélatif de revendiquer en conséquence de ces créations une spécialisation des charges

Commentaire

Constataion de bon sens, même en l'absence de texte sur la question.



5780
aa

TECHNIQUES NORMES TECHNIQUES
NORMES NOUVELLES
IMMEUBLES ANTÉRIEURS RESPECT IMPÉRATIF (OUI)
CONDITIONS ET MODALITÉS



Les entreprises effectuant des travaux (chauffage) sont tenues de veiller au respect des normes techniques nouvelles, les travaux seraient-ils effectués dans des immeubles anciens

Décision CA VERSAILLES 4 03/03/1995

Parties SDC 65 AVENUE GAMBETTA / STE VALENTIN ET BAROUSSE

Publication RL 1995 400

Commentaire

> L'application dans le temps des normes techniques nouvelles pose toujours de sérieux problèmes. Le premier est celui de la nature du texte susceptible d'être considéré comme une norme. Il s'agit ici d'un avis de la commission d'étude du bruit du Ministère de la Santé publique en date du 21 juin 1963 que la Cour d'Appel reconnaît comme applicable à des travaux de chauffage effectués postérieurement dans un immeuble ancien.

> Dans de nombreux cas la nature du texte ne laisse planer aucun doute et il comporte mention des modalités de son application dans le temps et de son domaine d'application. Dans certains autres ces précisions ne figurent pas.

> Il entre dans l'obligation d'information et de conseil des entreprises de signaler à leurs clients le caractère impératif de l'application de la norme nouvelle soit à l'occasion de travaux nécessaires en toute hypothèse, soit en l'absence même de travaux envisagés. Elles doivent, dans d'autres cas, signaler la simple opportunité d'en tenir compte. Cette obligation pèse en particulier sur les titulaires de contrats d'entretien ou d'exploitation et elle couvre, au moins partiellement la responsabilité du syndic dont le compétence ne peut être universelle.

> Il n'en est pas moins nécessaire d'améliorer l'information, à cet égard, des professionnels immobiliers afin qu'ils puissent au minimum avoir conscience de l'existence éventuelle d'une question à étudier.

> Voir, pour le titulaire d'un contrat d'entretien d'épurateur de fumées, qui n'avait pas signalé une modification de la réglementation relative à la hauteur des cheminées : Cass civ 1 28/02/1989 Sté Percevault.



6357
aaaa

VARIA

TÉLÉDISTRIBUTION

ANTENNE DE TÉLÉVISION PRINCIPALE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER
MISE A DISPOSITION D'UNE ŒUVRE TÉLÉVISUELLE PROTÉGÉE

AUTORISATION DU PRODUCTEUR NÉCESSITÉ (OUI) REDEVANCE (OUI)



Le syndicat assurant la retransmission par une antenne principale à des bâtiments équipés d'antennes secondaires d'une oeuvre télévisuelle protégée est tenu aux obligations de l'art. L 215-1CPI

Décision	CA VERSAILLES 1	16/05/2002	Infirmation
antérieure	TGI VERSAILLES	20/06/2000	

Parties /

Publication

Commentaire

L'ensemble immobilier Parly II est équipé d'une antenne collective. L'association nationale de gestion des œuvres audiovisuelles lui a réclamé le paiement de droits pour la diffusion de l'œuvre d'un producteur de télévision. C'est encore sur la personnalité morale qu'est fondée la motivation de l'arrêt qui donne satisfaction à l'association appelante.

L'article L 215-1 du Code de la propriété intellectuelle subordonne la mise à disposition du public d'une œuvre protégée à une autorisation préalable du producteur et au paiement d'une redevance. L'article L 211-3, ne prévoit d'exonération que pour

1° " les représentations privées et gratuites effectuées exclusivement dans un cercle de famille "

2° " les reproductions strictement réservées à l'usage privé de la personne qui les réalise et non destinées à une utilisation collective "

Cette décision s'inscrit dans la campagne de recouvrements de droits menée à l'encontre des hôtels et débits de boissons pour les retransmissions sportives sur grand écran. Ces prestations ne peuvent évidemment être comparées au service d'une antenne collective hertzienne, propriété indivise de copropriétaires tenus aux seuls frais d'installation et d'entretien de l'antenne. La décision semble donc contraire aussi bien aux dispositions du droit de la copropriété qu'à celles du droit de la propriété intellectuelle. L'affirmation par la Cour d'une interposition du syndicat entre le producteur et les copropriétaires est contredite par les qualités spécifiques de la personnalité du syndicat.

On remarque une fois de plus que l'occultation obstinée de la spécificité juridique de la copropriété est à l'origine



1505

*

TIERCE OPPOSITION
ACTION SYNDICALE CONTRE PROPRIÉTAIRE DU LOT
TIERCE OPPOSITION DU LOCATAIRE
INTÉRÊT (OUI) RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 06/11/1980

Parties BUNKORN / BISSON

Publication EDI DATA

L'action était fondée sur la gêne apportée par les modalités d'exploitation d'un fonds de commerce. Le locataire avait intérêt ... agir.

Commentaire



TIERCE OPPOSITION
AUTORISATION D'ESTER
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 17/03/1982

Parties /
Publication D 82 IR 437 NOTE GIVERDON

Commentaire



1594
aaaa

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE FAISANT GRIEF A UN LOT
TIERCE OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE CONCERNE
RECEVABILITÉ (OUI) TRANSPARENCE JURIDIQUE (NON)



En présence d'un sinistre un copropriétaire peut former tierce opposition contre une décision judiciaire prescrivant une solution technique faisant grief à la pleine jouissance de sa partie privative

Décision	CASS CIV 3	28/06/1989	Rejet
antérieure	CA RIOM SOLENN	05/11/1987	

Parties	SDC 101 RUE PIERRE VOYANT / MARIN		
Publication	AJPI 90 517	ADM MARS 90 SOMM NOTE GUILLOT	
	LOY COP NOV 89	REV HUIS 90 450	

Mais attendu qu'après avoir exactement énoncé que M. S et Mme M n'étaient pas personnellement parties au jugement du 29/09/1976 et qu'ils ne pouvaient être représentés par le syndicat pour la défense de leurs droits sur leurs parties privatives, l'arrêt, qui constate que la réalisation d'un cuvelage intéressant les parties communes est la seule manière d'assurer aux deux copropriétaires une desserte de leurs emplacements de garage, n'a pas violé l'art 591 NCPC en ordonnant cette réparation qui présente un caractère indivisible à l'égard de toutes les parties en cause .

Commentaire

> Par jugement du 29/09/76 M. Marin architecte avait été condamné à faire construire un mur pour remédier à l'inondation du garage. Ce mur rendait inaccessibles deux garages dont les propriétaires avaient formé tierce opposition au dit jugement, pour demander le remplacement du mur par un cuvelage de l'ensemble. Les lots privatifs étaient en cause.

> Cet arrêt présente l'intérêt de déterminer avec précision les limites des effets de la transparence juridique du syndicat sur les droits fondamentaux des copropriétaires. La transparence juridique est le principe mais il comporte des exceptions dès lors que ne sont plus en cause des droits dont la titularité et l'exercice sont concédés en vertu des nécessités imposées par le caractère collectif de l'institution. Celle ci laisse subsister des droits qui sont légitimement protégés par le statut et notamment le droit de propriété et de pleine jouissance de la partie privative du lot. En présence d'un sinistre technique affectant ce droit, il est impératif de rechercher une solution technique pouvant assurer la sauvegarde de ces droits, même si elle est plus onéreuse qu'une autre laissant subsister l'atteinte au droit de propriété. Ce n'est qu'en présence d'une impossibilité absolue et caractérisée qu'un droit individuel fondamental peut être sacrifié, au prix d'une légitime indemnisation du préjudice personnel.

> L'arrêt comporte donc deux enseignements :1) en présence d'un sinistre technique affectant une partie commune et portant atteinte à un droit individuel fondamental, il faut rechercher une solution technique assurant la sauvegarde de ce droit 2) à cet effet la victime conserve, dans ce cadre, le droit d'agir par voie de tierce opposition.



4421

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE FAISANT GRIEF A UN LOT
TIERCE OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE CONCERNE
RECEVABILITÉ (OUI) * TRANSPARENCE JURIDIQUE (NON)



Décision CA LYON 6 16/04/1992

Parties SDC RESIDENCE CHAMPOULIN / CHAMUSSY
Publication RL 93 20 SOMM

Commentaire

La Cour de Cassation n'admet pas la tierce opposition d'un copropriétaire à une décision relative aux intérêts collectifs. Elle l'admet au contraire lorsque l'intérêt propre du lot est en jeu (28/06/89). Il se-rait donc préférable de prévoir, dans ce cas, la mise en cause du copro-priétaire concerné.



5202
aaaa

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE FAISANT GRIEF A UN LOT
TIERCE OPPOSITION DU COPROPRIÉTAIRE CONCERNE
RECEVABILITÉ (OUI) TRANSPARENCE JURIDIQUE (NON)



Décision CASS CIV 3 02/02/1994

Parties SDC RESIDENCE BALCONS DE TAL AR MO / BONNEHAUD
Publication RDI 94 306

Commentaire

Il s'agissait ici d'une décision faisant grief à un lot, rendue à la requête du syndicat



1468
aa

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON) TRANSPARENCE JURIDIQUE



Un copropriétaire ne peut attaquer par le voie de la tierce opposition une décision judiciaire opposable au syndicat.

Décision CA PARIS 23 A 26/05/1982

Parties /
Publication ADM FEV 83

Commentaire



1469
aaa

COPRO

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON) TRANSPARENCE JURIDIQUE



Un copropriétaire ne peut attaquer par le voie de la tierce opposition une décision judiciaire opposable au syndicat (effets d'une transaction approuvée par une assemblée).

Décision

CASS CIV 3

17/07/1985

Parties

SCI DUFOURCQ LAGELOUZE LAFARGE / AYMARD

Publication

RDI 86 248

GP 86 I SOMM 9 NOTE SOULEAU

ADM DEC 85 NOTE GUILLOT

Commentaire

> La solution est parfaitement justifiée. La décision judiciaire, objet de la tierce opposition, déclarait irrecevable une action engagée par le syndicat contre un copropriétaire faisant d'une partie commune un usage (accès à des places de stationnement pour sa clientèle) qui avait fait fait l'objet d'une transaction approuvée par une assemblée générale.

> Il s'agissait d'une décision d'assemblée relevant de la compétence propre du syndicat et tous les copropriétaires étaient donc réputés représentés à cette occasion par le syndicat. Dans ce cas l'opposabilité du jugement déclarant la demande syndicale irrecevable était donc pleine et entière à l'égard de tous les copropriétaires. Les demandeurs à la tierce opposition ne pouvaient se prévaloir d'aucun intérêt distinct justifiant le recours à cette procédure exceptionnelle.



1652
aa

COPRO

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
LITIGE RELATIF A LA PROPRIÉTÉ D'UNE PARTIE COMMUNE
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

TGI SEINE 8

13/12/1963

Parties BLAVIGNAC / BADOUREAUX

Publication GP 64 1 259

Cette décision, malgré son ancienneté conserve un certain intérêt.

Commentaire



2836

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON) * TRANSPARENCE JURIDIQUE



Un copropriétaire ne peut attaquer par le voie de la tierce opposition une décision judiciaire opposable au syndicat.

Décision CA PARIS 23 A 26/05/1982

Parties BIALKIEWIZ / CHARLIAC

Publication GP 82 2 SOMM 302
ADM FEV 83

D 82 IR 441 NOTE GIVERDON

Commentaire



3835

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON) * SAUF INTÉRÊT DISTINCT



Décision CA VERSAILLES 1 31/01/1991

Parties DUBY / FLEURTE

Publication RL 92 41 SOMM

Commentaire



4339
aa

TIERCE OPPOSITION
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON) TRANSPARENCE JURIDIQUE



Décision	CASS CIV 3	09/12/1992	Rejet
antérieure	CA PARIS 8	26/04/1990	

Parties	SCI CUROBO / SCOTTO	
Publication		LOY COP FEV 93
	RDI 93 271 NOTE (*)	

la Cour d'appel a légalement justifié sa décision en retenant que la SCI, propriétaire de lots, était représentée par le syndicat [...] dans une instance engagée par celui ci contre d'autres copropriétaires en paiement de charges arriérées et dont il a été débouté en raison des stipulations du règlement de copropriété.

Commentaire

La solution est constante lorsque le litige porte sur les interets communs des copropriétaires et n'affecte pas spécialement un lot.



498

*

TIERCE OPPOSITION
IMPUTATION DES CHARGES ENTRE VENDEUR ET ACQUÉREUR
CONTRADICTION DE DÉCISIONS DÉFINITIVES
CHARGES RESTANT A CHARGE DU SYNDICAT



Décision CASS CIV 3 13/10/1981

Parties SDC 3 RUE DOCTEUR FRAPPAZ / GEN

Publication Inédit

Il y a certainement eu, dans ce cas d'espèce, une faute procédurale, mais il n'en reste pas moins qu'il est contraire au principe même du statut de la copropriété de laisser non réparties des charges alors qu'elles sont fatalement imputables ... l'un ou ... l'autre. L'absurdité judiciaire est ici poussée ... son paroxysme.

Commentaire



844

*

TIERCE OPPOSITION
ORDONNANCE PRESCRIVANT LA VÉRIFICATION DES COMPTES
TIERCE OPPOSITION DU SYNDIC
RECEVABILITÉ



Décision	CASS CIV 3	20/07/1988
antérieure	CA VERSAILLES 1	19/09/1986

Parties	NIGLIO / GERANCE DE LA MADELEINE
Publication	IRC NOV 89 363

Les comptes au 30/06/78 avaient été approuvés par AG du 25/03/80 noncontestée.L'ordonnancede référé prescrivait une expertise pour ces m^-mes comptes.L'ancien syndic n'avait pas été appelé en cause,la demandeayant été formée par un copropriétaire contre le syndicat.

Commentaire



1917

TIERCE OPPOSITION
ORDONNANCE PRESCRIVANT LA VÉRIFICATION DES COMPTES
TIERCE OPPOSITION DU SYNDIC
RECEVABILITÉ



Décision	CA VERSAILLES 1	19/09/1986
postérieure	CASS CIV 3 (CONF)	20/07/1988
Parties	NIGLIO / GERANCE DE LA MADELEINE	
Publication	Inédit	

Commentaire



3075
**

TRANSPARENCE JURIDIQUE (SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION)
ACTION EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE DE SCI)
RECEVABILITÉ (OUI) TRANSPARENCE JURIDIQUE



Décision TGI PARIS 8 06/11/1974

Parties SDC 28 RUE JACQUES LOUVEL / RAFFALI
Publication GP 76 1 28 NOTE MORAND

qu'ici encore, l'ouverture de l'action en nullité aux copropriétaires opposants ou défailants (art L 42 2) ne doit pas aboutir ... refuser aux associés d'une société de construction le droit d'agir en annulation

Commentaire

On ne peut qu'approuver cette solution parfaitement logique et conforme de toute évidence à l'esprit des différentes lois applicables, même si la précision a été omise dans les textes. La jurisprudence est toutefois divergente sur la matière.



3074

**

TRANSPARENCE JURIDIQUE (SOCIÉTÉ D'ATTRIBUTION)
ACTION EN RÉVISION DE LA RÉPARTITION DES CHARGES
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (ASSOCIE SCI)
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 06/11/1974

Parties SDC 28 RUE JACQUES LOUVEL / RAFFALI

Publication GP 76 1 28 NOTE MORAND

que la notion de transparence, expressément mais non limitativement consacrée par la loi à propos de la participation des associés aux assemblées générales conduit à entendre largement la qualité de copropriétaire qui conditionne l'exercice de l'action en révision et à reconnaître aux associés qui sont des copropriétaires en puissance

Commentaire

Solution d'autant plus logique que la L 16/07/71 a institué également une procédure de révision de la répartition.



1417
aaaa

COPRO

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
ACTION DIRECTE D'UN CRÉANCIER DU SYNDICAT
OBLIGATION DE CHAQUE COPROPRIÉTAIRE AU PAIEMENT POUR SA QUOTE PART
RÉPARTITION IMMÉDIATE DES CHARGES (THÉORIE DE LA)



L'obligation du syndicat au paiement d'une charge correspond automatiquement à une créance sur chacun des copropriétaires contre lesquels le créancier peut poursuivre le recouvrement. direct.

Décision	CASS CIV 3	30/10/1984
antérieure	CA PARIS	08/07/1982

Parties	CIE DES EAUX / PORTEFAIX
Publication	RL 85 36

que la contribution de chacun des copropriétaires aux charges constitue le soutien de l'obligation du syndicat et correspond automatiquement à une créance de celui ci sur chacun des copropriétaires contre lesquels les créanciers du syndicat peuvent, en cas de carence du syndicat, poursuivre le paiement à concurrence de leur quote part...

Commentaire

- > L'arrêt présente un double intérêt.
- > Il accueille avec faveur le mécanisme de la poursuite directe par le fournisseur créancier du syndicat, de chacun des copropriétaires en paiement de sa créance, pour sa part et portion. La procédure est lourde mais sa généralisation aurait l'avantage d'inciter les copropriétaires à veiller au règlement ponctuel de leurs cotisations et, en second lieu, au paiement ponctuel des factures des fournisseurs.
- > Mais surtout il énonce, à l'appui de la recevabilité de l'action directe, la règle de la répartition immédiate entre les copropriétaires de toute obligation syndicale. Il est évident qu'en pratique ils ne sont informés qu'à l'occasion de la réception des comptes détaillés de la copropriété. Ils doivent alors payer leur quote-part contributive au syndicat mais ils sont des "débiteurs non avisés" dès l'enregistrement comptable de toute facture. et demeurent dans cette situation jusqu'au paiement effectif de la facture par le syndic, même s'ils ont payés ponctuellement au syndic ce qui leur a été demandé ! Autant dire que la règle de la répartition immédiate n'est pas une fiction puisqu'elle permet au créancier du syndicat d'agir directement contre chacun des copropriétaires.
- > C'est une importante particularité du régime de la copropriété qui est ainsi proclamée par la Cour de Cassation dans l'arrêt du 30/10/1984.



TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
ASSURANCES
EFFETS PRIVATIFS DE LA POLICE SYNDICALE



Décision CA PARIS 7 B 22/10/1987

Parties DJAMAL EL AICHI / CIE LA CONCORDE
Publication GP 11/01/89

Commentaire

Dans les polices multirisques copropriété, il faut entendre par assurer non seulement le syndicat des copropriétaires mais les copropriétaires eux mêmes, occupants ou bailleurs. Il en résulte un particularisme de ces polices en copropriété, et des procédures de règlement de sinistres et de subrogation.



593
aa

COPRO

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Un copropriétaire ne peut attaquer par le voie de la tierce opposition une décision judiciaire opposable au syndicat.

Décision

CA PARIS 23 A

26/05/1982

Parties

BIALKIEWIZ / CHARLIAC

Publication

GP 82 2 SOMM 302

Commentaire



650
aaa

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Un copropriétaire ne peut attaquer par le voie de la tierce opposition une décision judiciaire opposable au syndicat.

Décision CASS CIV 3 17/07/1985

Parties SCI DUFOURCQ LAGELOUZE LAFARGE / AYMARD

Publication GP 86 1 SOMM 9 NOTE SOULEAU

Commentaire



1651
aa

COPRO

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
LITIGE RELATIF A LA PROPRIÉTÉ D'UNE PARTIE COMMUNE
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE RECEVABILITÉ (OUI)



Décision

TGI SEINE 8

13/12/1963

Parties BLAVIGNAC / BADOUREAUX

Publication GP 64 1 289

Bien qu'antérieure au nouveau statut, cette décision conserve un certain intérêt en raison de l'analyse détaillée des éléments de fait et de droit de l'instance. Le syndic a excédé ses pouvoirs en défendant ... une instance relative ... la propriété d'une partie commune. Tout copropriétaire conserve donc le droit de former tierce opposition.

Commentaire



2401
aaaa

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	28/06/1989	Rejet
antérieure	CA RIOM SOLENN	05/11/1987	

Parties	SDC 101 RUE PIERRE VOYANT / MARIN		
Publication	LOY COP NOV 89 499	ADM MARS 90 SOMM NOTE GUILLOT	
	AJPI 90 517		

qu'ils ne pouvaient être représentés par le SCP pour la défense de leurs droits sur leurs parties privatives, l'arrêt qui constate que la réalisation d'un cuvelage intéressant les parties communes est la seule manière d'assurer aux deux copropriétaires une desserte de [...] n'a pas violé l'art 591 CPC .

Commentaire

Par jugement du 29/09/76 M. Marin architecte avait été condamné à faire construire un mur pour remédier à l'inondation du garage. Ce mur rendait inaccessibles deux garages dont les propriétaires avaient formé tierce opposition audit jugement, pour demander le remplacement du mur par un cuvelage de l'ensemble. Les lots privatifs étaient en cause.



2837

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Un copropriétaire ne peut attaquer par le voie de la tierce opposition une décision judiciaire opposable au syndicat.

Décision CA PARIS 23 A 26/05/1982

Parties BIALKIEWIZ / CHARLIAC

Publication GP 82 2 SOMM 302 D 82 IR 441 NOTE GIVERDON

Commentaire



3887

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
DÉCISION JUDICIAIRE OPPOSABLE AU SYNDICAT
TIERCE OPPOSITION D'UN COPROPRIÉTAIRE
RECEVABILITÉ (NON) * SAUF INTÉRÊT DISTINCT



Décision CA VERSAILLES 1 31/01/1991

Parties DUBY / FLEURTE

Publication RL 92 41 SOMM

Commentaire



1464
aaa

COPRO

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
PRESCRIPTION
ACTION INDIVIDUELLE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION DU DÉLAI AU PROFIT DU SYNDICAT (OUI)



L'action individuelle antérieure à l'expiration du délai de prescription interrompt celle-ci au profit du syndicat exerçant ultérieurement une action ayant le même objet.

Décision

antérieure

CASS CIV 3 24/02/1988

CA PARIS 23 B 23/05/1986

Parties

SDC LE GRAND PARC DE BRUNOY / STE SMGT

Publication

LOY COP MAI 88

Commentaire



2391

*

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI (DÉBOUTÉ)
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (NON)



Décision CASS CIV 3 15/11/1989

Parties MARTY / VINCENT
Publication ADM MAI 90 NOTE GUILLOT

Les troubles provenaient d'infiltrations par la toiture, et la responsabilité de l'entrepreneur avait été reconnue, le syndicat étant indemni-sé pour les parties communes mais débouté pour les parties privatives. Les actions individuelles avaient été engagées après expiration du délai de prescription.

Commentaire

Voir au contraire, pour l'interruption au profit du syndicat, par une action individuelle fiche 1494. En l'espèce, le syndicat pouvait être considéré comme responsable à l'égard des copropriétaires. Ce biais aurait pu permettre de régulariser la situation. L'origine unique des préjudices aurait pu également justifier une solution différente.



2394

*

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (NON)



Décision CASS CIV 3 10/12/1985
antérieure CA BESANCON 18/04/1984

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE / HENRY
Publication RL 86 387 JCP 86 IV 70
ADM JUIN 86 SOMM NOTE GUILLOT AJPI 87 180

Les interventions individuelles postérieures ... l'expiration du délai garantie decennale dans une procédure diligentée par le syndicat nepeuvent bénéficier de l'interruption de prescription car l'action in-troduite par le syndic ne tendait pas ... la réparation d'un trouble collectif concernant l'ensemble des copropriétaires ."

Commentaire



4127

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
PRESCRIPTION
ACTION SYNDICALE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DES COPROPRIÉTAIRES (OUI)



Décision

CASS CIV 3

17/04/1991

Parties SDC RESIDENCE LES CHAMPS LAGARDE / DOUILLET
Publication RDI 91 389

Commentaire



4515

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
PRESCRIPTION INTERRUPTION
ACTION INDIVIDUELLE DANS LE DÉLAI
INTERRUPTION AU PROFIT DU SYNDICAT (OUI)



Décision

CASS CIV 3

22/07/1987

Parties /

Publication

ANN LOY 88 780 SOMM

Commentaire



2513
aaa

TRANSPARENCE JURIDIQUE DU SYNDICAT
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT
TROUBLES DE VOISINAGE PAR AUTEURS NON IDENTIFIÉS
RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT (OUI)



Décision CASS CIV 3 24/01/1973

Parties SDC RESIDENCE CRISTAL / CAZALS
Publication RL 73 281 NOTE BOUYEURE GP 73 1 SOMM 71
JCP 73 17440

le syndicat [...] devait en sa qualité de propriétaire du fonds d'ou provenait les inconvénients anormaux constatés, répondre des dommages dont C.. demandait réparation .

Commentaire

A notre connaissance le terrain d'assiette de la copropriété, comme les parties communes est l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires ! Doit on considérer qu'il y a ici un cas d'application de la notion de transparence juridique ? ou au contraire de la théorie de la responsabilité collective (cf. accidents de chausse) ?



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)

2774



Décision

CA PARIS 23 A

02/12/1980

Parties

/

Publication

D 81 IR 402 NOTE GIVERDON

Commentaire



5952
aa

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
ASCENSEUR
REPLACEMENT DE L'ARMOIRE DE TÉLÉCOMMANDE AVEC MISE AUX NORMES
RISQUE DE PANNES EN CAS DE RÉPARATION ENTRETIEN (OUI)



Le remplacement d'éléments électriques d'un ascenseur vétuste par des éléments plus modernes ne constitue pas une amélioration au sens de l'article L 26, mais une opération d'entretien.

Décision CA PAU 1 19/10/2000

Parties SDC RÉSIDENCE FOCH / DUVIELLA

Publication Loy cop mars 2001 82 Note Vigneron

Attendu que, selon l'expertise, les travaux litigieux sont une *amélioration réelle* compte tenu de l'évolution de la technique et une simple réparation aurait eu de nombreux inconvénients, notamment un risque de pannes de plus en plus fréquentes en raison de la vétusté des autres appareils, en particulier l'armoire de télécommande électrique qui, n'étant plus aux normes et mal protégée, constitue un risque d'incendie; que cette solution qualifiée de cautère sur une jambe de bois aurait eu un coût de 88930 F alors que la solution de modernisation s'est élevée à 132 000 F

Attendu que ces circonstances excluent que les travaux litigieux puissent être qualifiés d'amélioration au sens de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965

Qu'ils constituaient, compte tenu des inconvénients d'une simple réparation, les seuls raisonnablement envisageables; qu'ils doivent donc être considérés comme relevant de l'article 24

Commentaire

> Sage solution. Les moins avisés savent qu'à notre époque le remplacement à l'identique d'équipements techniques est rarement possible. C'est donc avec souplesse qu'il faut interpréter la notion d'amélioration visée par l'article 26. Dans certains cas, le remplacement à l'identique peut être créateur de risques et doit être considéré comme un facteur d'appauvrissement, contraire à la conservation du patrimoine commun.



351

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
ASCENSEUR
REPLACEMENT D'UN ASCENSEUR VÉTUSTE
TRAVAUX D'ENTRETIEN



Décision

CASS CIV 3

25/11/1980

Parties

SDC AV HOCHÉ / ALBON

Publication

Inédit

Commentaire



1432

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
ASCENSEUR VÉTUSTE
AMÉLIORATION ÉVIDENTE (ASCENSEUR DE TYPE NORMAL)
NÉCESSITÉ DE FIXER UNE RÉPARTITION DES FRAIS (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 02/12/1986

Parties SDC 39 BD DE MONTMORENCY / RENARD

Publication GP 88 1 125 NOTE MORAND

L'équipement nouveau, justifié par la vétusté de l'ancien et par la nécessité de desservir des lots nouvellement créés est une amélioration. Le SCP ne pouvait donc se référer ... la répartition ascenseur" d'origi"ne mais devait délibérer sur une nouvelle répartition. La dépense a été illégalement engagée.

Commentaire



85

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
CHAUFFAGE
VÉTUSTÉ (CHAUFFERIE) CHANGEMENT DE COMBUSTIBLE
MAJORITÉ ART 24



Décision CASS CIV 3 30/10/1984

Parties SDC RESIDENCE TOULAIRE / TRICOT

Publication Inédit RL 80 384 SOMM
JCP 81 19700 NOTE GUILLOT D 81 IR 398 NOTE GIVERDON

Commentaire



380
aa

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
CHAUFFAGE
REMPLACEMENT D'UNE CHAUFFERIE VÉTUSTE
TRAVAUX D'ENTRETIEN MÊME AVEC MODERNISATION



Décision	CASS CIV 3	26/11/1985	Rejet
antérieure	CA PARIS 23 B	06/06/2084	

Parties	SDC 21 RUE THEODORE DE BANVILLE / HERRNBERGER
Publication	GP 86 2 SOMM 327 NOTE SOULEAU ADM JUIN 86 SOMM NOTE GUILLOT RL 86 323

Commentaire



463

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
CHAUFFAGE
REPLACEMENT D'UNE CHAUFFERIE VÉTUSTE
TRAVAUX D'ENTRETIEN MÊME AVEC MODERNISATION



Décision CA PARIS 25 B 31/10/1980

Parties SDC 112 RUE D'ASSAS / NAHOUM

Publication Inédit

Commentaire

Solution de sagesse et conforme à la lettre et surtout à l'esprit de la loi. Le remplacement d'un appareil vétuste relève de l'entretien des installations collectives et ce remplacement doit être effectué par du matériel moderne. Seule une modification substantielle de l'équipement pourrait justifier la nécessité d'une majorité renforcée.



3340

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
CHAUFFAGE
REMPLACEMENT D'UNE CHAUFFERIE VÉTUSTE
TRAVAUX D'AMÉLIORATION SI MODERNISATION



Décision TGI PARIS 2 29/03/1971

Parties SDC 36 RUE DE LA FAISANDERIE / STE ANSTALT

Publication AJPI 73 616 NOTE BOUYEURE

qu'en effet les travaux envisagés ne comportent pas seulement des réparations mais le changement non indispensable du mode de chauffage et la réunion de deux chaufferies en une seule, le mazout étant en outre préféré au charbon, en raison de ses avantages, ce qui constitue ... la fois bien une amélioration et la transformation d'un élément ...

Commentaire

Il s'agissait d'un système Michel Perret dont la vétusté et l'impossibilité de mise en conformité est bien connue de nos jours. La solution n'est qu'apparemment conforme aux textes, car fondée sur une appréciation manifestement inexacte du caractère indispensable de la modification envisagée, dans sa partie principale.



4858

**

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
CHAUFFAGE
CHAUFFERIE VÉTUSTE MAIS EN ÉTAT DE FONCTIONNEMENT
TRAVAUX D'AMÉLIORATION



Décision CA PARIS 23 05/11/1993

Parties SCO 118 BD SUCHET / VUITTON

Publication LOY COP JANV 94

ADM AVRIL 94 67

Commentaire

Les éléments de la cause fournis par l'arrêt établissent que l'exploitant de la chaufferie formulait des réserves quant à la possibilité de continuer à assurer un fonctionnement normal. Sauf à contester ses affirmations, il est évident qu'il s'agissait en l'espèce d'un remplacement nécessaire.



4859

**

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
CHAUFFAGE
REMPLACEMENT DE CHAUFFERIE ÉCONOMIES D'ÉNERGIE
ART 25 g * APPLICATION A LA CHAUFFERIE EN PLACE



Décision CA PARIS 23 05/11/1993

Parties SCO 118 BD SUCHET / VUITTON

Publication LOY COP JANV 94

ADM AVRIL 94 67

Commentaire

Le problème posé est intéressant. Il est généralement admis que l'art.25 g ne peut s'appliquer à une modification radicale du système de production de chauffage (Cf Lafond Code Cop Notes art 25 g). En l'espèce le syndicat tentait de sauver la validité d'une décision prise, exécutée et contestée.



3339

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
CONCEPTION DYNAMIQUE DE LA GESTION
MISE EN CONFORMITÉ AVEC NORMES POSTÉRIEURES
PRÉCAUTION POUR L'AVENIR * GESTION RAISONNABLE



Décision	CA PARIS 7	01/06/1971
antérieure	TGI PARIS 8	08/01/1970

Parties	SDC 29 RUE DE CRONSTADT / ARBEZ
Publication	AJPI 73 615 NOTE BOUYEURE

que ces travaux ont eu pour objet, non pas de transformer ou d'améliorer l'immeuble mais de faciliter l'entretien d'un élément d'équipement en permettant de remplacer ultérieurement, ... moindres frais, une cabine vétuste devenue hors d'usage.

Commentaire

En l'espèce le syndicat ne s'était pas borné à réhausser la trémie de l'ascenseur mais avait créé une gaine continue et une paroi lisse permettant dans l'avenir d'envisager à moindres frais le changement de la cabine elle-même.



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
ÉCLAIRAGE DE CAVE ET LOCAL VIDE ORDURES
ENTRETIEN



Décision CASS CIV 3 13/12/1977

Parties MIRON D'AUSSY / STE REGIS FONCIERE
Publication RL 78 167 SOMM ADM DEC 80
GP 78 1 SOMM 87 D 78 IR 295

Commentaire



2766

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
INSTALLATION D'UNE PORTE AUTOMATIQUE DE GARAGE
SAUVEGARDE DE LA SÉCURITÉ DE L'IMMEUBLE
ENTRETIEN MAJORITÉ ART 24 SUFFISANTE



Décision TGI VERSAILLES 1 18/06/1980

Parties SDC RESIDENCE HENRI SIMON / ROUX
Publication GP 80 2 646 NOTE MORAND IRC 81 168
RL 81 212 SOMM D 80 IR 402 NOTE GIVERDON

Attendu que compte tenu des circonstances, du danger, m[^]me pour les propriétaires qui ont clos leur emplacement de parking,[...],il convient de considérer que la modification votée [...] consiste en des travaux d'entretien [...] adapté ... la situation particulière de la residence et aux techniques modernes ...

Commentaire

Solution particulièrement audacieuse de la juridiction versaillaise ! Les praticiens ne peuvent éprouver que sympathie pour une conception aussi dynamique de la gestion des syndicats. L'amélioration ne s'entendrait ici que de la modification non indispensable à la sauvegarde des conditions normales de vie de la collectivité.



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
INSTALLATION DU TÉLÉPHONE DANS LA LOGE
ENTRETIEN



Décision CASS CIV 3 13/12/1977

Parties MIRON D'AUSSY / STE REGIS FONCIERE
Publication RL 78 167 SOMM ADM DEC 80
GP 78 1 SOMM 87 D 78 IR 295

Commentaire



2841

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
LOGE
INSTALLATION D'UNE DOUCHE
TRAVAUX D'ENTRETIEN



Décision

CA PARIS 23 A

12/07/1982

Parties

/

Publication

D 83 IR 462 NOTE GIVERDON

Commentaire



5567

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
LOGE REMISE EN ÉTAT D'HABITABILITÉ
ENTRETIEN



Les travaux de remise en état d'une loge de concierge, y compris ceux de mise aux normes doivent être considérés comme des travaux d'entretien.

Décision CA PARIS 23 B 28/10/1999

Parties SDC 226 RUE DE VAUGIRARD / VILLE DE PARIS
Publication AJDI 2000 74 DPGI Bull 292 V° Amélioration 9b

Commentaire

> A l'occasion d'un changement de gardien, les travaux effectués comportaient des réparations, mais également la remise aux normes d'habitabilité. C'est l'exécution de ces derniers travaux qui était litigieuse. Nous avons déjà fait valoir que l'amélioration devait s'entendre d'une intervention se traduisant par une augmentation substantielle de la valeur de l'immeuble et de sa consistance et que les travaux d'entretien n'excluaient pas la prise en compte de l'évolution technique et de l'évolution des dispositions réglementaires ou des mœurs. D'une manière générale, la simple mise aux normes est considérée comme entrant dans le cadre des travaux d'entretien.



925

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
MISE EN CONFORMITÉ AVEC NORMES POSTÉRIEURES
AMÉLIORATION



Décision CA VERSAILLES 04/10/1983

Parties SDC RESIDENCE LES PEUPLIERS / WIGNERON
Publication RL 84 213 D 84 IR 409 NOTE GIVERDON

Décision surprenante : le service de l'eau chaude était insuffisant en raison de l'insuffisance du dégazage.

Commentaire



3337

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
MISE EN CONFORMITÉ AVEC NORMES POSTÉRIEURES
TRAVAUX LÉGALEMENT OBLIGATOIRES
MAJORITÉ ART 25 e SUFFISANTE



Décision	CA PARIS 7	01/06/1971
antérieure	TGI PARIS 8	08/01/1970

Parties	SDC 29 RUE DE CRONSTADT / ARBEZ
Publication	AJPI 73 615 NOTE BOUYEURE

Commentaire



3338

*

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
MISE EN CONFORMITÉ AVEC NORMES POSTÉRIEURES
TRAVAUX EXCÉDANT L'OBLIGATION RÉGLEMENTAIRE
PRÉCAUTION POUR L'AVENIR GESTION RAISONNABLE



Décision	CA PARIS 7	01/06/1971
antérieure	TGI PARIS 8	08/01/1970

Parties	SDC 29 RUE DE CRONSTADT / ARBEZ
Publication	AJPI 73 615 NOTE BOUYEURE

que ces travaux ont eu pour objet, non pas de transformer ou d'améliorer l'immeuble mais de faciliter l'entretien d'un élément d'équipement en permettant de remplacer ultérieurement, ... moindres frais, une cabine vétuste devenue hors d'usage .

Commentaire

En l'espèce le syndicat ne s'était pas borné à réhausser la trémie de l'ascenseur mais avait créé une gaine continue et une paroi lisse permettant dans l'avenir d'envisager à moindres frais le changement de la cabine elle-même.



5568

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
MISE EN CONFORMITÉ AVEC NORMES POSTÉRIEURES
ENTRETIEN
LOGE LOGE REMISE EN ÉTAT D'HABITABILITÉ



Les travaux de remise en état d'une loge de concierge, y compris ceux de mise aux normes doivent être considérés comme des travaux d'entretien.

Décision CA PARIS 23 B 28/10/1999

Parties SDC 226 RUE DE VAUGIRARD / VILLE DE PARIS
Publication AJDI 2000 74 DPGI Bull 292 V° Amélioration 9b

Commentaire

A l'occasion d'un changement de gardien, les travaux effectués comportaient des réparations, mais également la remise aux normes d'habitabilité. C'est l'exécution de ces derniers travaux qui était litigieuse. Nous avons déjà fait valoir que l'amélioration devait s'entendre d'une intervention se traduisant par une augmentation substantielle de la valeur de l'immeuble et de sa consistance et que les travaux d'entretien n'excluaient pas la prise en compte de l'évolution technique et de l'évolution des dispositions réglementaires ou des mœurs. D'une manière générale, la simple mise aux normes est considérée comme entrant dans le cadre des travaux d'entretien.



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
OUVERTURE DE PORTE DANS UNE BALUSTRADE DE BALCON
ENTRETIEN



Décision CASS CIV 3 13/12/1977

Parties MIRON D'AUSSY / STE REGIS FONCIERE
Publication RL 78 167 SOMM ADM DEC 80
GP 78 1 SOMM 87 D 78 IR 295

Commentaire

6122
aa

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
PEINTURE DE L'ESCALIER ET RÉFECTION DE LA MINUTERIE
ENTRETIEN
MAJORITÉ ART 24 (OUI)



Les travaux de peinture de l'escalier et de réfection de la minuterie sont des travaux d'entretien dont le vote relève de la majorité prévue par l'article L 24

Décision CA PARIS 19 A 12/11/1997

Parties SDC 2 RUE DE LESDIGUIERES / S.A. ICO

Publication LOY COP avril 1998 107

Considérant, t qu'il n'est pas contestable et résulte des devis produits que les travaux de peinture de la cage d'escalier mais également les travaux qui concernent la mise en état de la minuterie, ce constituent que la remise en état ou la réfection des parties et installations communes auxquelles sont tenus l'ensemble des copropriétaires en vertu du règlement de copropriété comme dit ci-dessus et qui portent sur l'entretien normal de ces parties communes;

Qu'il n'est nullement justifié qu'il y ait eu, notamment dans le lessivage ou le rebouchage des fissures ainsi que le ravalement des murs et plafonds vétustes de la cage d'escalier, une quelconque transformation ou adjonction ou création d'éléments communs

Commentaire

> Cette décision n'a pour véritable intérêt que de montrer que des copropriétaires, en l'espèce, semble-t-il, professionnels de l'immobilier, présentent encore trop souvent des argumentations sans fondement pour ne pas payer les charges de copropriété.



4862
**

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
POSE D'UNE MOQUETTE D'ESCALIER
AMÉLIORATION (OUI)



Décision CA PARIS 23 01/10/1993

Parties SDC 55 RUE DES VINAIGRIERS / GUERY
Publication LOY COP JANV 94
ADM MAI 94 54

Commentaire



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
POSE DE VASQUES DE FLEURS
ENTRETIEN



Décision CASS CIV 3 13/12/1977

Parties MIRON D'AUSSY / STE REGIS FONCIERE
Publication RL 78 167 SOMM ADM DEC 80
GP 78 1 SOMM 87 D 78 IR 295

Commentaire



328

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
RAVALEMENT
DISTINCTION TRAVAUX D'ENTRETIEN ET AMÉLIORATIONS
MAJORITÉ ART 26 EN CAS D'AMÉLIORATION IMPORTANTE



Décision TGI NANTERRE 1 07/01/1981

Parties SDC QUAI DU DR DERVAUX / GAUTHEROT
Publication Inédit RL 81 496 SOMM
D 82 IR 437 NOTE GIVERDON

Commentaire



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
RAVALEMENT
ENTRETIEN



Décision CA PARIS 23 25/10/1989

Parties SDC 4 RUE DE LA CHAPELLE / ELION
Publication Inédit

Commentaire



3634

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
RAVALEMENT
ENTRETIEN
INUTILITÉ D'UNE DÉCISION SUR LA RÉPARTITION



Décision CA PARIS 23 B 29/03/1991

Parties SDC 2 RUE DE LA REVOLUTION / TINESTIT
Publication LOY COP JUIN 91

Commentaire

6186
aa

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
RAVALEMENT
ENTRETIEN TRAVAUX OBJECTIVEMENT NÉCESSAIRES
ÉCHELONNEMENT DÉCENNAL POSSIBILITÉ (NON)



Les travaux de ravalement, objectivement nécessaires, sont des travaux d'entretien et leur paiement par les copropriétaires ne peut faire l'objet d'un échelonnement décennal.

Décision CA PARIS 23 B 15/11/2001 Infirmer

Parties SDC 49 BD VINCENT-AURIOL / ROBY

Publication LOY COP avril 2002 107

Considérant, s'agissant du débat juridique sur la nature des travaux de ravalement qu'effectivement, comme le soutient à bon droit le syndicat des copropriétaires, ces travaux n'entrent pas dans les prévisions des articles 30 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 ; qu'en effet il s'agit de travaux d'entretien, quel que soit leur coût, puisqu'ils sont objectivement nécessaires et non de travaux d'amélioration ;

Commentaire

- > L'intérêt de cet arrêt réside surtout dans l'exposé des règles à respecter pour la justification des demandes présentées à l'occasion d'un recouvrement judiciaire de charges (voir autre fiche).
- > Il statue par la même occasion sur l'impossibilité de bénéficier d'un échelonnement décennal pour le paiement de travaux d'entretien, quel que soit leur coût. La solution est évidente. Il n'était pas mauvais de la rappeler.



6167
aa

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
REPLACEMENT D'UNE GRILLE DE CLÔTURE AVEC REHAUSSEMENT
AMÉLIORATION (OUI)
MAJORITÉ ART 26 NÉCESSAIRE



Le remplacement d'une grille de clôture par une grille plus haute est une amélioration.

Décision CA PARIS 23 B 28/06/2001

Parties SDC 10 RUE DE CAMBRAI / VARTANIAN

Publication LOY COP février 2002 43

Commentaire



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
REPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE (ART L 25 G)



Décision CA PARIS 23 B 31/01/2002

Parties SDC 21 RUE MANIN / M.
Publication

Commentaire



5217

TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT SOUS VIDE
REPLACEMENT PAR REFOULEMENT SOUS PRESSION
AMÉLIORATION (OUI)



Le remplacement d'un réseau d'assainissement sous vide par un système de refoulement sous pression constitue une amélioration

Décision

CASS CIV 3

22/06/1994

Parties

SDC RESIDENCE LA MARINE DE TABARIS / STE BOMSEL

Publication

RDI 94 701

Commentaire



TRAVAUX (ENTRETIEN OU AMÉLIORATION)
SÉPARATION D'UN BALCON
ENTRETIEN



Décision CASS CIV 3 13/12/1977

Parties MIRON D'AUSSY / STE REGIS FONCIERE
Publication RL 78 167 SOMM ADM DEC 80
GP 78 1 SOMM 87 D 78 IR 295

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES

1851



Décision

CASS CIV 3

25/10/1971

Parties /

Publication D 71 278

JCP 71 II 16491

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES

2611



Décision CA NIMES (Aud Solennelle) 15/11/1976

Parties /

Publication JCP 78 IV 69

JCP 78 N II 262

Commentaire



2752

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision

CA PARIS 23 B

13/12/1979

Parties

/

Publication

D 80 IR 277 NOTE GIVERDON

Commentaire



2905

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision

TGI GRENOBLE

17/04/1970

Parties /

Publication D 70 556

Commentaire



2999

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision

CASS CIV 3

04/02/1987

Parties /

Publication D 88 140 NOTE ATIAS

Commentaire



3354

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision

CASS CIV 3

30/05/1972

Parties /

Publication

JCP 73 II 17322 NOTE GUILLOT

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES

3374



Décision

CASS CIV 3

18/06/1975

Parties /

Publication RTDC 76 373 NOTE GIVERDON

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES

3851



Décision

CA PARIS 23

09/02/1988

Parties /

Publication JURISDATA 21254

Commentaire



3853

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision

CA PARIS 23

08/07/1986

Parties /

Publication JURISDATA 23893

Commentaire



5818

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES



Décision

CASS CIV 3

25/06/1997

Parties /

Publication RDI 1997 487

Commentaire



6309
aaa

COPRO

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN NULLITÉ DE LA DÉCISION (AUTORISATION DE LES EXÉCUTER)
CARACTÈRE IMMÉDIATEMENT EXÉCUTOIRE
INCERTITUDE DU SORT DE DÉCISION INOPERANTE PRÉJUDICE (NON)



La contestation d'une décision d'assemblée autorisant l'exécution de travaux affectant les parties communes n'étant pas suspensive, le bénéficiaire ne peut se prévaloir d'un préjudice.

Décision

CASS CIV 3 28/01/2003 Cassation

antérieure

CA PARIS 23 20/09/2001

Parties SDC 4 RUE RICHER / NOURAÏ

Publication LOY COP juin 2003 138 note Vigneron

Vu l'article 1382 du Code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué que M. Chahid X... et les époux Y..., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble et la société Richer, autre copropriétaire, en annulation de la décision de l'assemblée générale du 12 janvier 1999 autorisant ce dernier à effectuer des travaux affectant les parties communes ; que la société Richer a formé une demande reconventionnelle en réparation du préjudice subi, faute d'avoir pu, en raison de l'incertitude découlant de la procédure d'annulation intentée, engager les travaux auxquels était subordonnée la réouverture du restaurant jusqu'alors exploité dans son lot ;

Attendu que pour condamner M. Chahid X... et les époux Y... à payer à la société Richer une certaine somme à titre de dommages-intérêts, l'arrêt retient que, si l'assemblée générale n'avait pas été contestée judiciairement, cette société, dont les locaux avaient été fermés par arrêté du 6 octobre 1998, aurait pu entreprendre rapidement la mise en conformité et limiter son préjudice et que, d'avril 1999 à octobre 2001, elle n'a pu ainsi louer ses locaux ;

Qu'en statuant ainsi alors que l'action en annulation de la décision de l'assemblée générale qui avait accordé l'autorisation sollicitée de travaux n'interdisait pas à la société Richer de les exécuter, la procédure n'ayant aucun caractère suspensif, la cour d'appel, qui n'a pas établi l'existence d'une faute ayant un lien de causalité avec le dommage allégué, a violé le texte susvisé ;

Commentaire

> M. Vigneron note justement que le raisonnement est imparable mais que la situation de fait justifiait la position de la société propriétaire des locaux commerciaux qu'elle n'avait pu relouer.

> La Cour d'appel avait été particulièrement sévère avec les auteurs du recours puisqu'ils avaient été condamnés à une amende civile pour avoir abusivement interjeté appel du jugement qui rejetait leur demande en annulation. Sur ce point encore la Cour de cassation a sévi en faisant valoir que l'appel n'avait présenté aucun caractère abusif.

> On ne peut se prononcer sur ce point sans connaître les éléments complets du dossier mais il est certain que la Cour de cassation doit tenir la main à une régulation stricte des contestations de décisions d'assemblées.



735

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
POINT DE DÉPART ANTÉRIEUR AU NOUVEAU STATUT (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/12/1979
antérieure CA AIX EN PROVENCE 13/04/1977

Parties VAISSADE / NICOL
Publication RL 80 212 D 80 IR 453 NOTE GIVERDON
ADM AVRIL 80 NOTE GUILLOT

L'arrêt paraît retenir pour le calcul de la prescription une date de point de départ antérieure ... l'entrée en vigueur du nouveau statut de la copropriété qui créait la prescription.

Commentaire



796

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE



Décision	CASS CIV 3	15/06/1988
antérieure	CA PARIS	17/11/1986

Parties	SDC 7 RUE JEAN GOUJON / ELF AQUITAINE
Publication	RDI 89 3 395 ADM FEV 89 SOMM GP 88 2 PAN 185

Il convient de distinguer l'action en suppression (prescription decen-nale) de l'action en revendication de parties communes (prescription trentenaire).

Commentaire

Il est donc nécessaire, sur le plan pratique, de fonder une action, lorsque l'infraction est ancienne, sur l'existence d'un acte d'appropriation plutôt que sur une infraction au règlement de copropriété.



2339

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
FERMETURE DE LOGGIA



Décision CA PARIS 23 A 02/04/1990

Parties SDC 1 RUE PIXERECOURT / AWNY ET BOUDET

Publication LOY COP JUIN 90

La fermeture d'une loggia, partie privative, affecte l'aspect extérieur de l'immeuble et doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Il ne s'agit pas d'une appropriation de partie commune et l'action tendant ... la suppression est une action personnelle, prescrite par 10 ans.

Commentaire

Jurisprudence constante.



3161

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION D'ESTER
RECEVABILITÉ (NON) RATIFICATION ULTÉRIEURE (OUI)



Décision CASS CIV 3 03/07/1979

Parties PAILLER / VERZILLI
Publication GP 80 1 PAN 35

Commentaire

Le syndic, qui est chargé de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété, ne dispose en fait d'aucun moyen de coercition.



3293

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	23/11/1990
antérieure	TGI PARIS 8 1	18/04/1989
postérieure	CASS CIV 3 (Cass)	24/02/1993
Parties	SDC 22 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / MICHAU	
Publication	ADM MARS 91 63	

Commentaire



4122

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA PARIS 23 A 19/04/1988

Parties SDC 7 RUE JEAN GOUJON / STE CHRISTIAN DIOR
Publication GP 91 2 PAN 185
LOY COP MAI 91

Commentaire



4131

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 28/06/1991

Parties SDC 37 RUE PAUL BERT / JOUBERT

Publication LOY COP OCT 91

Commentaire

La jurisprudence paraît solidement fixée sur ce point



4185

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision

CA PARIS 19 B

27/02/1992

Parties

SDC 1 RUE DOHIS / STE QUENOT

Publication

LOY COP MAI 92

Commentaire



4964

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)
ACTION PERSONNELLE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	16/02/1994
antérieure	CA PARIS	18/10/1991

Parties	SDC 68 AV HERBILLON / MERCIER	
Publication	RL 94 318 SOMM	LOY COP AVR 94

Commentaire



4173
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AFFOUILLEMENT POUR CRÉATION DE PARKINGS
CESSION NÉCESSAIRE DU TRÉFONDS
MAJORITÉ ART 26



Décision

CA PARIS 23 B

03/04/1992

Parties

SDC 52 AV LECLERC / GHARDI

Publication

LOY COP JUIL 92

Commentaire



5612

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AFFOUILLEMENT POUR CRÉATION DE PISCINE
CESSION NÉCESSAIRE DE TRÉFONDS
APPROBATION D'UN PROJET GLOBAL D'AMÉNAGEMENT DE LOT INSUFFISANT



L'autorisation de création d'une piscine par affouillement du sol commun ne peut résulter de la simple approbation globale d'un ensemble de travaux d'aménagement d'un lot à usage commercial.

Décision	CASS CIV 3	01/12/1999	Cassation
antérieure	CA VERSAILLES	15/12/1997	

Parties PICHON / STE FONCIÈRE MÉDICALE N° 1

Publication LOY COP FEV 2000 57

Vu les articles L25 et L26

Attendu que pour débouter Madame Pichon de sa demande de remise dans leur état antérieur des locaux du centre appelé Gymnasium, l'arrêt retient que la piscine forme incontestablement emprise sur le sol, propriété commune de l'ensemble des copropriétaires, mais que l'assemblée générale du 1er mars 1993 a, au vu des plans qui lui étaient soumis par l'architecte, sur lesquels figure une piscine en sous-sol, accepté le projet sous réserve d'un suivi par l'architecte de l'immeuble et que le principe de l'appropriation du sol par l'agencement d'une piscine a été ainsi acquis ;

Qu'en statuant ainsi, par des motifs dont il ne résulte pas que l'assemblée générale du 1er mars 1993 ait expressément voté, à la majorité requise, l'autorisation d'effectuer des travaux sur le sol de l'immeuble pour implanter une piscine, ainsi que de la mise du sol à disposition exclusive du seul propriétaire du lot concerné, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef;

Commentaire

> La réalisation des aménagements exigés par une exploitation commerciale ou professionnelle est soumise, lorsqu'il s'agit d'un lot de copropriété, des procédures contraignantes, souvent incompatibles avec les nécessités économiques. C'est en particulier le cas pour les aménagements propres à un centre de mise en forme. Ces contraintes doivent être connues des spécialistes de tels aménagements et mieux encore des architectes.

> En l'espèce la création d'une piscine en sous sol exigeait une emprise sur le tréfonds de l'immeuble et donc une aliénation, sous quelque forme que ce soit, d'une fraction de partie commune. Cette aliénation devait faire l'objet d'une convention spécifique approuvée par l'assemblée générale soit à la majorité de l'article L 26 soit à l'unanimité. Au surplus cette cession pouvait impliquer une modification de la quote part des parties communes afférente au lot concerné et éventuellement une modification de la répartition des charges.

> Les réalisateurs de transformations lourdes de locaux commerciaux doivent intégrer ces procédures à leurs études préalables, ainsi que les coûts financiers directs et indirects qu'elles comportent.



1559

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT DE COMBLES
ESCALIER COMMUN D'ACCÈS EN MAUVAIS ÉTAT
TRAVAUX INCOMBANT AU PÉTITIONNAIRE



Décision

CA LYON 1

12/02/1974

Parties BOURDIN / STORTIERO

Publication RL 74 522 SOMM

GP 74 1 451 NOTE MORAND

La Cour retient que l'escalier ne dessert que le lot de S..., que le palier de ce dernier étage demeurera commun mais que les travaux de refection seront à la charge de S..! En fait S. avait offert de supporter le coût des travaux mais en contrepartie de la propriété du palier qui ne lui a pas été accordée.

Commentaire



2150

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT DE COMBLES
NÉCESSITÉ DE REHAUSSEMENT DE TOITURE
SURÉLÉVATION AUTORISATION ART L 35 NÉCESSAIRE



Décision	CASS CIV 3	16/11/1982
antérieure	CA PARIS 23 B	16/12/1980

Parties	SDC 9 PLACE GENERAL BEURET / VAUDOYER	
Publication	AJPI 83 301 NOTE BOUYEURE (*)	ADM MARS 83
	GP 83 1 PAN 56	D 83 IR 129

La transformation de combles en locaux privés exigeant l'exhausse -ment de la panne faÇetiÈre est une surélévation et non pas un simple redressement de combles. Les autorisations nécessaires ... une surélévation sont donc nécessaires

Commentaire



2418

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT DE COMBLES
NÉCESSITÉ DE REHAUSSEMENT DE TOITURE
SURÉLÉVATION



Décision	CA PARIS 23 B	16/12/1980
postérieure	CASS CIV 3 (Conf.)	16/11/1982
Parties	SDC 9 PLACE GENERAL BEURET / GENEST	
Publication	GP 82 1 351 NOTE MORAND	

Commentaire



407

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
TRAVAUX ASSIMILABLES A UNE SURÉLÉVATION
ACCORD DU PROPRIÉTAIRE INFÉRIEUR INDISPENSABLE



Décision

TGI PARIS

05/05/1977

Parties

SDC 9 PLACE DU GENERAL BEURET / VAUDOYER

Publication

Inédit

Commentaire



464

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
LICEITÉ DE LA CLAUSE (NON)
CRÉATION D'UNE MARQUISE



Décision

CA PARIS 2 B

06/11/1980

Parties /

Publication

D 81 IR 212 NOTE GIVERDON

Commentaire



2097

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
MISE EN OEUVRE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
NÉCESSITÉ (OUI) SOLUTION IMPLICITE



Décision TGI PARIS 8 30/11/1973

Parties SDC 20 AV FOCH / AVELLANEDA

Publication RL 74 288 NOTE VIATTE GP 74 1 266 NOTE MORAND

La résolution d'autorisation avait recueilli la majorité art 25 mais le bureau, estimant nécessaire la majorité de l'art 26 avait mentionné au procès verbal le rejet de la demande. Le Tribunal redresse l'erreur et rejette la demande en nullité de la résolution et constate qu'en fait l'autorisation a été accordée.

Commentaire



2151

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
DROIT DE CONSTRUIRE SUR UNE TERRASSE
RÉGULARITÉ DE LA CONSTRUCTION



Décision

CASS CIV 3

06/11/1984

Parties JEAN / LACOMBRE

Publication ADM MAI 85

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
VALIDITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/03/1974

Parties SDC 20 BD EMILE GENEVOIX / SCI GENEVOIX MONTANIER
Publication GP 74 1 PAN 134

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
MISE EN OEUVRE



Décision

CASS CIV 3

06/07/1976

Parties

/

Publication

JCP 83 G II 18537

RTDC 77 347 NOTE GIVERDON

JCP 77 N 17 NOTE MOUROCQ

Commentaire



2163

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
PERCEMENT D'UNE PORTE
IMPOSSIBILITÉ DE REFUS PAR L'ASSEMBLÉE



Décision

CA PARIS 23

14/06/1985

Parties

/

Publication

JURISDATA 024107

Commentaire



2164

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
PERCEMENT D'UNE PORTE
IMPOSSIBILITÉ DE REFUS PAR L'ASSEMBLÉE



Décision

CA PARIS 23

14/06/1985

Parties /

Publication JURISDATA 024107

Commentaire



2246

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
AMÉNAGEMENT D'UN GARAGE SOUTERRAIN
INCERTITUDE POSSIBILITÉ DE CADUCITÉ (ART L 37) (?)

**Décision**

CA PARIS 14

15/11/1989

Parties SDC 108 RUE DU BAC / SEYDOUX

Publication LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire

Le droit d'effectuer une construction complémentaire, lié à la propriété d'un lot est, à notre avis, un droit accessoire à une partie privative, donc inclus dans le lot. Une question controversée est de savoir dans quelles conditions ce droit peut être mis en œuvre. Une décision d'assemblée est-elle nécessaire ? A quelle majorité ? Instance intéressante à suivre.



2296
a

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)
CLAUSE AUTORISANT LE REHAUSSEMENT DE TOITURE



Décision CASS CIV 3 09/02/1982
antérieure CA PARIS 23 B 15/01/1980

Parties BERTHIER / GALLICE
Publication RL 82 254 ADM JUIL 82
D 82 IR 443 NOTE GIVERDON

qu'après avoir retenu que les clauses litigieuses autorisant le propriétaire des combles et mansardes ... se clore et ... réhausser la toiture impliquaient l'exécution de travaux sur les parties communes; lesquels,... devaient être autorisés par l'AG, la Cour d'appel a justement décidé que ces clauses devaient être réputées non écrites

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision CA PARIS 23 06/05/1986

Parties /
Publication JURISDATA 022439

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision CA PARIS 23 25/06/1985

Parties /
Publication JURISDATA 24117

Commentaire



2419

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
MISE EN OEUVRE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	16/12/1980
postérieure	CASS CIV 3 (Conf.)	16/11/1982
Parties	SDC 9 PLACE GENERAL BEURET / GENEST	
Publication	GP 82 1 351 NOTE MORAND	

Commentaire



2486

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (SURÉLÉVATION)
DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT (NON)



Décision CA AIX 1 21/10/1971

Parties SDC VILLA STE GENEVIEVE / X...
Publication RL 72 336 NOTE VIATTE AJPI 72 431 NOTE BOUSSAGEON

Dans la mesure où le droit de surélever est prévu au profit du propriétaire d'un lot par le règlement de copropriété, sous réserve de présenter les plans du projet... l'assemblée, l'ordre du jour comportant : surélévation de la "petite" terrasse ne peut concerner que les modalités d'exécution et non le "principe lui même de l'opération.

Commentaire



2515

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
PARKINGS SUR LOT PRIVATIF AMÉNAGEMENT D'ACCÈS
AUTORISATION IMPLICITE (OUI)



Décision	CA PARIS 2	30/01/1973
antérieure	TGI PARIS 8	13/12/1971

Parties	SDC 79 RUE CLAUDE BERNARD / STE GEOLOGIQUE DE FRANCE
Publication	GP 73 1 386

que la clause du règlement de copropriété accordant au propriétaire du lot 33 la possibilité d'élever sur son terrain des garages ...impliquait nécessairement que, pour l'accès de ces garages, l'accès de l'immeuble lui-même ne pourrait être refusé par les autres copropriétaires, fut ce au prix d'un aménagement des parties communes .

Commentaire

La solution doit être approuvée. On doit néanmoins souligner le danger pour une copropriété, de ce genre de convention qui échappe le plus souvent aux acquéreurs. Il eut été judicieux d'en soumettre l'exercice à un délai comme cela est le cas pour l'exercice des droits accessoires aux parties communes.



2733

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
CLAUSE AUTORISANT LE REHAUSSEMENT DES COMBLES
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 15/01/1980

postérieure CASS CIV 3 (Rejet) 09/02/1982

Parties GALLICE / BERTHIER

Publication D 80 IR 453

Commentaire



3054

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
ENSEIGNE
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CASS CIV 3

24/10/1990

Parties STE SHOPPING VIDEO / LORRAIN

Publication Inédit

Commentaire



3163

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (SURÉLÉVATION)
DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT (NON)



Décision TGI PARIS 8 16/04/1974

Parties SDC 11 RUE POMEREU / GARGANTINI
Publication AJPI 75 118 NOTE BOUYEURE IRC 75 141
RTDC 75 570 NOTE GIVERDON

que l'art L 37 qui institue en cas de convention de surélévation au profit d'un copropriétaire ou d'un tiers une faculté d'opposition en faveur du SCP s'applique ... la seule hypothèse ou, par suite du silence ou de la contradiction des titres de le droit de surélever est réputé droit accessoire aux parties communes .

Commentaire

Me Bouyeure, sans contester le raisonnement de la décision, fait justement remarquer qu'il s'agit en l'espèce d'une omission du législateur alors que celui-ci avait l'intention de protéger les copropriétaires contre certains abus des promoteurs ou rénovateurs.



5336

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE RÈGLEMENT
CONFORMITÉ DU PROJET AVEC LA CLAUSE DU RÈGLEMENT
REFUS INJUSTIFIÉ DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 23 07/04/1995

Parties SDC 43 RUE GALANDE / SCI 48 RUE GALANDE
Publication LOY COP OCT 95

Commentaire



5337

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
REFUS INJUSTIFIÉ DE L'ASSEMBLÉE
INJONCTION AU SYNDICAT D'ACCORDER L'AUTORISATION



Décision

CA PARIS 23

07/04/1995

Parties

SDC 43 RUE GALANDE / SCI 48 RUE GALANDE

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



2165

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT
MISE EN OEUVRE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
NÉCESSITE (OUI) SOLUTION IMPLICITE



Décision

TGI PARIS 8

30/11/1973

Parties SDC 20 AV FOCH / AVELLANEDA

Publication RL 74 288 NOTE VIATTE

GP 74 1 266 NOTE MORAND

La résolution d'autorisation avait recueilli la majorité art 25 mais le bureau, estimant nécessaire la majorité de l'art 26 avait mentionné au procès verbal le rejet de la demande. Le Tribunal redresse l'erreur et rejette la demande en nullité de la résolution et constate qu'en fait l'autorisation a été accordée.

Commentaire



2421

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (CONSTRUCTION EN COUR)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)



Décision CA PARIS 23 B 27/04/1990

Parties SDC 6 PASSAGE DE CRIMEE / STE PASTADEI
Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



2422

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (CONSTRUCTION EN COUR)
MISE EN OEUVRE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 27/04/1990

Parties SDC 6 PASSAGE DE CRIMEE / STE PASTADEI
Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



3891

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (CONSTRUCTION)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (NON)



Décision CA PARIS 23 A 08/07/1991

Parties SDC 108 RUE DU BAC / SEYDOUX FORNIER DE CLOSONNE
Publication LOY COP OCT 91 ADM NOV 91 94

La Cour d'appel relève que l'autorisation de construire incluse dans le règlement de copropriété est un droit privatif irrévocable ne relevant pas de l'art L. 37.

Commentaire



2094

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (GARAGE SOUTERRAIN)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (?)
INCERTITUDE POSSIBILITÉ DE CADUCITÉ (ART L 37) (?)



Décision CA PARIS 14 15/11/1989

Parties SDC 108 RUE DU BAC / SEYDOUX
Publication LOY COP JANV 90 SOMM

Commentaire

Le droit d'effectuer une construction complémentaire, lié à la propriété d'un lot est, à notre avis, un droit accessoire à une partie privative, donc inclus dans le lot. Une question controversée est de savoir dans quelles conditions ce droit peut être mis en œuvre. Une décision d'assemblée est elle nécessaire ? A quelle majorité ? Instance intéressante à suivre.



2095

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (GARAGE SOUTERRAIN)
DROIT ACCESSOIRE AUX PARTIES COMMUNES (?)
CADUCITÉ (ART L 37) SUSPENSION DES TRAVAUX (OUI)



Décision CA PARIS 14 15/11/1989

Parties SDC 108 RUE DU BAC / SEYDOUX

Publication LOY COP JANV 90 SOMM

Le droit de construire étant considéré par le SCP comme un droit accessoire aux parties communes, sa caducité est plaidée et le SCP demande la suspension des travaux jusqu'à la décision au fond. Cette demande du syndicat est accueillie la construction étant susceptible de provoquer un dommage imminent.

Commentaire



1376

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (GRENIER ---> LOGEMENT)
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (OUI)
MAJORITÉ ART 25 b SUFFISANTE



Décision TGI PARIS 8 30/11/1973

Parties SDC 20 AV FOCH / AVELLANEDA

Publication RL 74 288 NOTE VIATTE GP 74 1 266 NOTE MORAND

La résolution d'autorisation avait recueilli la majorité art 25 mais le bureau, estimant nécessaire la majorité de l'art 26 avait mentionné au procès verbal le rejet de la demande. Le Tribunal redresse l'erreur et rejette la demande en nullité de la résolution et constate qu'en fait l'autorisation a été accordée.

Commentaire



2096

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (GRENIER ---> LOGEMENT)
MISE EN OEUVRE AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE
NÉCESSITÉ (OUI) SOLUTION IMPLICITE



Décision

TGI PARIS 8

30/11/1973

Parties SDC 20 AV FOCH / AVELLANEDA

Publication RL 74 288 NOTE VIATTE

GP 74 1 266 NOTER MORAND

Commentaire



5817
aaa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE RÈGLEMENT (OUVERTURE EN FAÇADE)
CLAUSE RÉPUTÉE NON ÉCRITE (OUI)
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI)



La clause du règlement de copropriété permettant l'exécution par un copropriétaire de travaux affectant les parties communes sans autorisation de l'assemblée est réputée non écrite

Décision	CASS CIV 3	12/03/1997	Cassation
antérieure	CA PARIS	07/04/1995	

Parties	SDC 48 RUE GALANDE / SCI GALANDE		
Publication	Loy cop mai 1997 155	Administrer oct 1997 57	
	RDI 1997 291 note Capoulade	JCP N 1997 II 1185 note Lafond	

Vu l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 ensemble l'article 43 de la même loi

Qu'en statuant ainsi, alors que doit être réputée non écrite la clause d'un règlement de copropriété autorisant un copropriétaire à effectuer sans autorisation de l'assemblée générale des travaux, même précisément définis, sur les parties communes de l'immeuble, la Cour d'appel a violé le texte susvisé

Commentaire

> L'arrêt de la Cour de Cassation du 9 février 1982 avait déjà décidé qu'une clause de ce type, relative à l'aménagement de combles pour transformation en logement avec exhaussement de la toiture, devait être tenue pour non écrite. Les travaux devaient donc faire l'objet d'une autorisation de l'assemblée.

> Par la suite plusieurs décisions ont pu laisser penser qu'il ne s'agissait pas d'un arrêt de principe. Un arrêt du 06/11/1984 statuait sur l'exercice d'un droit de surélévation. Un arrêt de la Cour de Paris du 08/07/1986 validait également la clause permettant la construction d'un escalier intérieur sur un plancher privatif. Autre cas particulier : la construction sur un lot constitué de la jouissance privative d'une partie de terrain et du droit de construire sur cette fraction. La Cour d'appel avait validé le droit de construire mais par arrêt du 14 février 1996 cette décision a été cassée. Il était reproché à la Cour d'appel de n'avoir pas recherché si la construction n'exigeait pas une autorisation de l'assemblée. M. Capoulade exprime clairement les trois théories exprimées sur cette difficulté :

- 1- prééminence de la loi du contrat
- 2- principe du droit établi par le règlement de copropriété mais autorisation nécessaire pour les modalités
- 3- prééminence de la loi et anéantissement de la clause

C'est cette dernière solution qui est admise d'une manière explicite par le présent arrêt que M. Capoulade considère comme un arrêt de principe.



3144

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENT PRÉVU PAR LE REGLEMENT (SURÉLÉVATION)
DROIT INCLUS DANS LA DÉFINITION DU LOT (SURÉLÉVATION)
DROIT D'OPPOSITION DU SYNDICAT (NON)



Décision TGI PARIS 8 16/04/1974

Parties SDC 11 RUE POMEREU / GARGANTINI
Publication AJPI 75 118 NOTE BOUYEURE IRC 75 141
RTDC 75 570 NOTE GIVERDON

L'art L 3 n'étant pas d'ordre public, la présomption faisant du droit de surélévation un droit accessoire aux parties communes avec possibilité d'opposition du syndicat peut faire l'objet d'une organisation contraire dans le règlement de copropriété.

Commentaire

Me Bouyeure, sans contester le raisonnement de la décision, fait justement remarquer qu'il s'agit en l'espèce d'une omission du législateur alors que celui-ci avait l'intention de protéger les copropriétaires contre certains abus des promoteurs ou rénovateurs.



3267

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AMÉNAGEMENTS SUR UN TOIT TERRASSE



Décision	CASS CIV 3	25/04/1990
antérieure	CA MONTPELLIER	07/06/1988

Parties	SDC RESIDENCE LE MARLY / GLASS
Publication	Inédit

Commentaire



3795

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANNULATION DU REFUS D'AUTORISATION
AUTORISATION JUDICIAIRE SPONTANÉE (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

20/01/1988

Parties

/

Publication

D 88 493 NOTE ATIAS

Commentaire



4034

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANTENNE (INSTALLATION D'UNE)
REFUS DE L'ASSEMBLÉE
ABUS DE PROCÉDURE APPEL ABUSIF AMENDE CIVILE



Décision

CA PARIS 8

02/06/1992

Parties

SDC 54 RUE LABROUSTE / STE CAP CONSEIL

Publication

LOY COP NOV 92

Commentaire



5299
**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANTENNE ÉMETTRICE RÉCEPTRICE (INSTALLATION D'UNE)
DÉLAI DE SAISINE DU TRIBUNAL (D 22/12/67)
EXPIRATION DÉCHÉANCE DE L' OPPOSITION SYNDICALE



Décision CA AIX 30/03/1995

Parties SDC RESIDENCE LES COMTES NORD / BALBI
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire

Pour l'application de la L 02/07/66 le D 22/12/67 dispose que le syndicat opposé à l'installation d'une antenne doit saisir dans le délai d'un mois le Tribunal d'Instance. Ces textes l'emportent sur les dispositions de l'article 25 j) du statut.



5624
aaa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANTENNE PARABOLIQUE (INSTALLATION D'UNE)
REFUS JUSTIFIÉ (LOI DU 2 JUILLET 1966) MOTIF SÉRIEUX ET LÉGITIME
FRAGILITÉ DE L'ÉTANCHÉITÉ ET RISQUE DE PROLIFÉRATION



Les risques de détérioration du complexe d'étanchéité et de prolifération de nouvelles demandes d'installation justifient le refus d'installation d'une antenne parabolique sur la toiture-terrasse

Décision CA PARIS 6 B 11/02/1999 Confirmation

Parties ODHLM SEINE ST DENIS / SAVARY

Publication LOY COP juin 1999 143

[...] Considérant en revanche, que le risque de détérioration du complexe d'étanchéité de la toiture-terrasse constitue un motif sérieux et légitime de refus de réinstallation d'une antenne, sans que Madame S? puisse se prévaloir de l'autorisation antérieurement obtenue dans des circonstances autres (la toiture terrasse étant alors sujette à de moindres précautions);

Considérant qu'en effet la toiture-terrasse étant inaccessible, l'ODHLM a pu faire apposer un nouveau revêtement d'étanchéité conforme aux normes techniques et dont la fragilité inhérente à sa structure n'autorise que le passage occasionnel du personnel d'entretien spécialisé et sous la responsabilité du maître de l'ouvrage;

Que surtout l'autorisation de réinstaller une antenne entraînerait inévitablement de nombreuses autres demandes, dont il n'est pas certain qu'elles pourraient être satisfaites, en tout état de cause une multiplicité d'interventions pour la pose et la maintenance des appareils, incompatible avec la structure en place, et de nature, en cas de détérioration de l'ouvrage par les tiers, à faire cesser la garantie décennale, nonobstant les assurances offertes;

Considérant que le jugement déféré sera en conséquence confirmé

Commentaire

Cette décision a été rendue en matière de bail d'habitation mais elle parfaitement transposable à la copropriété puisque le texte qui régit la matière est le même dans les deux cas (Loi 66 457 du 2 Juillet 1966). Elle est intéressante à différents points de vue :

> Mme S était déjà titulaire d'une autorisation et avait du déposer son installation en raison de la réfection du complexe d'étanchéité. On pouvait évoquer un droit acquis et l'obligation pour le propriétaire de concevoir les travaux d'étanchéité en fonction de ce droit !

> Le risque d'altération du nouveau complexe est reconnu comme motif légitime.

> Mieux encore le risque de prolifération des antennes est également reconnu comme justifiant l'opposition du propriétaire. On pourrait ajouter en copropriété que la destination de la toiture-terrasse n'est pas supporter des antennes paraboliques.

> Enfin nous sommes dans un domaine sensible. Le droit à l'antenne relève des droits fondamentaux de la personne humaine et les difficultés le concernant dégènerent facilement en accusations de discrimination raciale ou religieuse. La généralisation des réseaux câblés devrait permettre de ramener le clame si les chaînes souhaitées par certains sont incluses dans les bouquets.



5701

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANTENNE PARABOLIQUE (INSTALLATION D'UNE)
PROCÉDURE SPÉCIFIQUE (D 22/12/1967) NOTIFICATION IRRÉGULIÈRE
SUPPRESSION (OUI) ATTEINTE A L'HARMONIE ESTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE



Décision CA PARIS 23 B 16/12/1999

Parties SDC RÉSIDENCE DES NOYERS / DURRIEU
Publication AJDI 2000 258 LOY COP avril 2000 94

[M. Durrieu a notifié au syndicat le 23 décembre 1997 une demande d'installation d'antenne parabolique sur sa terrasse privative en façade de l'immeuble. En fait l'antenne était déjà installée et la demande n'était pas accompagnée des pièces techniques. Par ailleurs M. Durrieu avait été autorisé par une assemblée du 10 février 1997 à installer une antenne de même type sur le toit de l'immeuble]

Considérant d'autre part que l'opposition du syndicat des copropriétaires est fondée comme reposant sur un motif sérieux et légitime;

Considérant à cet égard que les syndicats invoquent à bon droit l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble; qu'en effet le règlement de copropriété indique page 45 , à propos de l'usage des parties communes et dans la rubrique relative à l'aspect extérieur de l'ensemble immobilier, que l'harmonie générale de l'ensemble immobilier devra être respectée sous le contrôle du syndic; que les photographies produites par le syndicat démontrent que l'antenne parabolique de M. Durrieu compromet l'harmonie esthétique de l'immeuble.

Commentaire

> l'arrêt est rendu dans le cadre de la procédure prévue par la loi du 2 juillet 1966 relative au droit à l'antenne. et non dans le cadre du statut de la copropriété.

> le refus est essentiellement fondé sur l'irrégularité et la tardiveté de la demande. La Cour a néanmoins voulu marquer la recevabilité de l'argument tiré de l'atteinte à l'esthétique de l'immeuble, s'agissant d'une antenne visible en façade.



5723
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANTENNE PARABOLIQUE (INSTALLATION D'UNE)
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE SOUS CONDITIONS JUSTIFIÉES
REFUS (NON) OPPOSITION D 22/12/1967 ART 2 NÉCESSITÉ (NON)



L'autorisation d'installer une antenne parabolique soumise à des conditions justifiées n'est pas un refus d'autorisation.

Décision	CASS CIV 3	09/02/2000	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES (Référé)	12/09/1997	

Parties	SDC 24 RUE DE L'OASIS / SKUBISZEWSKI
Publication	LOY COP mai 2000 120 note Vigneron

Commentaire

> le droit à l'antenne met en jeu, à côté du statut général de la copropriété, les dispositions particulières de la loi du 2 juillet 1966 et du décret d'application du 22 décembre 1967. Le statut du droit à l'antenne présente la particularité de placer sur un même plan copropriétaires et locataires et d'organiser une procédure spécifique prévoyant la demande d'installation accompagnée d'un dossier technique, adressée au propriétaire ou au syndic et une autorisation expresse ou une opposition motivée avec saisine du tribunal d'instance dans le délai prévu par l'article 2 du décret. Il y a autorisation tacite à défaut de réaction.

> cette procédure laisse rarement au syndic la possibilité de saisir utilement l'assemblée générale. Ce n'était pas le cas en l'espèce et l'assemblée avait autorisé l'installation demandée sous réserve du respect de certaines conditions techniques, en particulier l'exécution des travaux par un entrepreneur qualifié. Ces conditions étant conforme à la sauvegarde de l'intégrité de l'immeuble, la décision de l'assemblée est considérée comme un véritable accord, ce qui ne mettait pas le syndicat dans l'obligation de formuler une opposition auprès du Tribunal d'Instance.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANTENNE PARABOLIQUE (INSTALLATION D'UNE)



Décision CA VERSAILLES 4 13/10/1998

Parties /

Publication

Commentaire



6234
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ANTENNE PARABOLIQUE (INSTALLATION D'UNE)
PROCÉDURE PRÉVUE PAR LE DÉCRET DU 22/12/1987 RESPECT (NON)
DÉPOSE DE L'ANTENNE A CHARGE DU BÉNÉFICIAIRE



L'installation d'une antenne parabolique individuelle ne peut être réalisée que conformément aux dispositions réglementaires relatives à l'exercice du droit à l'antenne (D. n° 67-1171 du 22/12/1967)

Décision CA PARIS 14 A 27/06/2001

Parties /

Publication

Commentaire

> Qu'il s'agisse d'une coupe du monde de football, des Jeux olympiques ou du Ramadan (événements cités dans l'ordre alphabétique), l'installation d'une antenne parabolique présente toujours une urgence caractérisée. Il n'est donc pas question de respecter une procédure qui est d'ailleurs peu connue et que les fournisseurs et installateurs professionnels se gardent bien de rappeler comme le leur commande l'obligation de renseignements et de conseil qui pèse sur eux. C'est bien entendu à ce stade que l'opération devrait avorter et les syndicats devraient plus souvent mettre en cause ces professionnels qui doivent vérifier la régularité de la commande qui leur est passée.

> La demande doit être accompagnée d'une description détaillée des travaux à entreprendre, d'un plan ou d'un schéma et de l'indication de la nature du ou des services de télévision dont la réception sera obtenue.

> Ce dernier point appelle des observations. L'information a pour objet de permettre le contrôle de la nécessité d'une antenne parabolique. Le ou les services recherchés ne peuvent-ils être obtenus par une autre voie : câble ou réseau hertzien classique ? L'apparition de la télévision numérique terrestre va étendre les possibilités de réception collective. Mais par ailleurs on s'est ému de l'obligation ainsi faite au pétitionnaire de révéler ses goûts et besoins dans le domaine religieux notamment. On doit admettre que les liaisons recherchées ne peuvent porter atteinte au respect de l'ordre public et que le souci de respecter le droit à l'antenne sans multiplier les installations privatives justifie les prescriptions réglementaires.



1300

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
ALIÉNATION DE L'ESPACE COMMUN (NON) EMPIÉTEMENT LÉGER
MAJORITÉ ART L 25 b SUFFISANTE



Décision	CA PARIS 3	31/01/1978
antérieure	TGI PARIS 18	04/06/1976
postérieure	CASS CIV 3 (Conf)	03/07/1979
Parties	MAURUGEON / HARFF	
Publication	RL 78 164	JCP 78 18950
	J NOT 78 66 NOTE DESIRY	

Le lot disposait déjà d'un garde manger empiétant de 20 cm sur la courette la construction modificative portait ... 45 cm cet empiètement.L'arrêt dispose que l'autorisation donnée aux époux Harff concernait le mode de jouissance des parties dans le cadre du règlement de copropriété et n'entraînait aucune aliénation de propriété .

Commentaire



3516

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÉTEMENT)
IMPRÉCISION DE LA DÉCISION D'ASSEMBLÉE EMPIÉTEMENT LÉGER
SUPPRESSION



Décision	CASS CIV 3	17/04/1991
antérieure	CA PARIS 11	15/03/1989

Parties	SDC BD DE BELLEVILLE / SAINT LEGER
Publication	IRC 92 47 RDI 91 377 LOY COP JUIN 91

Commentaire



4362

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (EMPIÈTEMENT)
ACTION EN SUPPRESSION (NON) EN RESTITUTION (OUI)
PRESCRIPTION DÉCENNALE (NON) TRENTENAIRE (OUI)



Décision	CASS CIV 3	24/02/1993
antérieure	CA PARIS 23	23/11/1990

Parties	SDC 22 RUE ST LOUIS EN L'ISLE / MICHAU	
Publication	IRC 93 119 NOTE CAPOULADE	D 93 IR 67
	LOY COP MAI 93	RDI 93 273

qu'en statuant ainsi alors qu'ayant pour objet de restituer aux parties communes ce qu'un copropriétaire s'était indument approprié, l'action du syndicat était une action réelle et n'était pas soumise ... laprescription decennale édictée par l'art L 42 1, la Cour d'appel a violé

Commentaire

L'action tendait à la démolition d'un mur de remise empiétant sur unecour commune. L'action en suppression d'ouvrage est réelle s'il y a enpiètement sur les parties communes, personnelle dans le cas contraire.Solution inutilement compliquée. Dans tous les cas,il y a violation dela charte commune.



985

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (FERMETURE DE LOGGIA)
ACTION EN SUPPRESSION (SYNDICALE)
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision TGI PARIS 8 1 24/05/1988

Parties SDC 1/9 RUE PIXERECOURT / AWNY ET BOUDET
Publication RL 89 103 SOMM RDI 89 3 395

Commentaire



986

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES (FERMETURE DE LOGGIA)
ACTION EN SUPPRESSION (SYNDICALE)
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE



Décision TGI PARIS 8 1 05/07/1988

Parties SDC RUE DE L'EPEE DE BOIS / MEPPEIL
Publication IRC OCT 89 RDI 89 3 395
RL 89 103 SOMM

* Le tribunal note qu'il n'y a pas eu appropriation des parties commu-^{*} nes. Donc il ne s'agit pas d'une action en revendication mais d'une^{*} action fondée sur le règlement de copropriété, donc d'une action per^{*} sonnelle pour laquelle la prescription de dix ans joue. La résolution^{*} tendant ... la suppression de la loggia doit être annulée.

Commentaire



1337

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION D'UNE ASSEMBLÉE SUIVIE D'UN REFUS
ATTEINTE AUX DROITS ACQUIS (NON)
DÉCISION INITIALE NON DÉFINITIVE LORS DU REFUS



Décision

TGI NICE 4

30/06/1988

Parties SDC RESIDENCE LE CHEVERNY / KARSENTY

Publication IRC 89 125

Le syndicat qui a autorisé des travaux affectant les parties communes ne porte pas atteinte ... un droit acquis si une nouvelle assemblée revient sur cette décision avant que la première ne soit devenue définitive par expiration du délai de contestation de l'art L 42.

Commentaire



1939

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION JUDICIAIRE (REFUS D')
TRAVAUX NE CONSTITUANT PAS UNE AMÉLIORATION
CONSTATATION INSUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 14/03/1973
antérieure CA PARIS 15/06/1971

Parties SDC 21 AV MARCEAU / SCI 21 AV MARCEAU
Publication GP 73 I 472 NOTE MORAND RL 73 400 NOTE VIATTE
AJPI 73 805 NOTE BOUYEURE

que pour faire droit ... cette action et refuser ... la sté L.. l'autori sation de maintenir lesdits aménagements l'arr^t attaqué se borne ... déclarer que ceux ci n'entrent pas dans la catégorie des travaux vi- sés ... l'art L 30 et qu'ils ne constituent pas une amélioration [...] qu'en fondant sur cette seule affirmation sa décision ...

Commentaire

Le domaine d'application des art L 25,L 26 et L 30 demeure bien difficile à circonscrire ! L'installation d'une terrasse de café fermée parait de toute évidence entrer dans la catégorie des travaux affectant les parties communes et effectués aux frais de certains copropriétaires.



2029

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
POSE DE VELUX
NÉCESSITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 19 B

20/12/1989

Parties SDC 49 bis RUE BIZET / HENNEBO

Publication LOY COP MARS 90

RDI 90 245 NOTE GIVERDON

Le tribunal relève que l'installation ne modifie pas la pente de toiture et n'est pas assimilée ... une ouverture de fenê tres au regard des règles d'urbanisme.

Commentaire

Les affirmations du tribunal, en ce qui concerne les règles d'urbanisme sont sujettes à caution. En toute hypothèse la pose de velux doit être accompagnée de grandes précautions techniques relatives à l'établissement des solins et un contrôle technique syndical paraît souhaitable.



2037

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
VENTILATION D'UN RESTAURANT
REMPLACEMENT DE LA PRÉCÉDENTE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 7 B 07/12/1989

Parties SCI PARIS ETOILE / GIMENEZ
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2948

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DE L'ASSEMBLÉE
AUTORISATION DU SYNDIC INOPÉRANTE



Décision	CASS CIV 3	30/05/1972
antérieure	CA AIX	04/11/1970

Parties	STEIN / MODERNA PRESSING	
Publication	RL 72 479 NOTE VIATTE D 72 SOMM 194	JCP 72 II 17174 NOTE GUILLOT

Commentaire



2949

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
DÉCISION DE PRINCIPE EN L'ABSENCE DE PROJET
INEXISTENCE



Décision

CASS CIV 3

26/06/1973

Parties /

Publication IRC 74 31

Commentaire



4633

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
TRAVAUX SUPPLÉMENTAIRES ÉTRANGERS A L'AUTORISATION
SUPPRESSION



Décision

antérieure

CASS CIV 3

12/05/1993

CA VERSAILLES

12/04/1991

Parties

SDC LES RIVES DE BAGATELLE / UNIMAG

Publication

RDI 93 420

LOY COP JUIL 93 281

Commentaire



4842

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
AUTORISATION DE CHANGEMENT D'ACTIVITE COMMERCIALE
AUTORISATION IMPLICITE DES TRAVAUX (NON)



Décision

CA PARIS 19

05/07/1993

Parties

SDC 31 RUE DE BOURGOGNE / TORTU

Publication

LOY COP DEC 93

* L'assemblée avait autorisé la transformation d'une boucherie en res-* taurant mais refusé la suppression d'un mur porteur. L'autorisation* de changement de commerce ne pouvait impliquer corrélativement l'au-* torisation de travaux qui auraient comporté un risque pour l'immeu-* ble.

Commentaire



5364

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
ATERMOIEMENTS DU SYNDICAT SURSIS PROLONGE
REFUS DÉGUIsé



Décision	CASS CIV 3	19/07/1995
antérieure	CA PARIS 23	13/07/1993

Parties	SDC 7 AV BEAUCOUR / SCHROEDER	
Publication	LOY COP NOV 95	BULL CNAB IDF RDI 95 795

Commentaire



5393

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DE L'ASSEMBLÉE
AUTORISATION DU SYNDIC INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 B 25/11/1994

Parties SDC 21 RUE MASSENET / SCI PRAT RONGIER
Publication RDI 95 151
LOY COP JUIN 95

Commentaire



5436

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE EXCLUSIVE DE L'ASSEMBLÉE
AUTORISATION DU CONSEIL SYNDICAL INOPÉRANTE



Décision

CASS CIV 3

25/01/1995

Parties SDC 9 RUE CONSTANTINE / SCI 12 PLACE DES TERREAUX
Publication AJPI 95 891 NOTE LEOST

Commentaire



5479

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE
NÉCESSITÉ (OUI)
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 23/11/1994

Parties SDC 32 RUE POPINCOURT / STE SAMAX
Publication LOY COP MAI 95

Commentaire

Les travaux consistaient en une remise en l'état d'origine de la partie commune concernée. L'autorisation de l'assemblée pour ce faire est nécessaire. A noter que des remises en l'état d'origine sont fréquemment demandées par les Architectes des Bâtiments de France.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
AUTORISATION PRÉALABLE



Décision CASS CIV 3 02/02/1999

Parties DONET / ARENZANA
Publication Loy cop avril 1999 110

Commentaire



514

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
AUTORISATION REFUSÉE



Décision	CA PARIS	24/11/1981
postérieure	CASS	18/05/1983
Parties	/	
Publication	Inédit	

Commentaire



952

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE (ART L 30) (OUI)
CONFORMITÉ A LA DESTINATION SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 18/05/1983
antérieure CA PARIS 24/11/1981

Parties SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ / MOOS
Publication RL 83 494 NOTE BERTHAULT GP 83 2 PAN 267
DS 83 IR 430

que pour débouter Mme M.. l'arr[^]t énonce [...] que les conditions d' application de l'art L 30 ne sont pas reunies dès lors que les tra- profitent seulement ... Mme M.. et que les autres copropriétaires ne pourront utiliser les installations réalisées;qu'en statuant par ces seuls motifs la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire



1827

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
AUTORISATION REFUSÉE
PERCEMENT D'UN MUR DE REFEND



Décision

TGI PARIS 2

23/11/1970

Parties SDC / COHEN

Publication GP 71 1 SOMM 41 NOTE MORAND

Commentaire

Avis conforme de M. Morand. Il nous paraît nécessaire de distinguer les améliorations et les travaux affectant les parties communes. Ceux-ci, en tout cas, nous paraissent pouvoir bénéficier à un seul copropriétaire.



3392

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
PERCEMENT D'UN MUR COMMUN AUTORISATION (OUI)
CONFORMITÉ A DESTINATION DE L'IMMEUBLE SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 13/02/1991
antérieure CA AIX 4 23/02/1989

Parties SDC 130 RUE JEAN JAURES / ALLEDRA
Publication LOY COP AVRIL 91 D 92 SOMM 141 NOTE BOUYEURE
ADM OCT 91 NOTE GUILLOT RL 92 41

que pour débouter ...l'arr[^]t attaqué retient que les travaux envisa- gés,qui n'auraient pour objet que d'améliorer le lot des ép^x A... et qui ne répondent pas ... l'inter[^]t de la collectivité,ne peuvent [^]tre considérés comme des travaux d'amélioration au sens de l'art L 30 ; qu'en statuant ainsi la Cour a violé

Commentaire

Il faut torturer les textes pour faire du percement d'un mur commun u-ne amélioration de l'immeuble en copropriété ! Quoiqu'il en soit,pourrejeter la demande,les juridictions peuvent relever le défaut de con-formité avec la destination de l'immeuble, voire la gêne apportée auxautres copropriétaires.



3740

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
PERCEMENT D'UN MUR COMMUN AUTORISATION (OUI)



Le percement d'une porte dans un mur commun est une amélioration pouvant être autorisée judiciairement bien qu'elle ne profite qu'à un bénéficiaire unique et sans qu'il y ait aliénation partielle du

Décision

CASS CIV 3

22/10/1970

Parties

PETEL ES QUAL / GOURVENNEC

Publication

RL 71 174

JCP 71 II 16580 NOTE GUILLOT

AJPI 71 343 NOTE CABANAC

Commentaire



3741

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
FERMETURE DE TERRASSE DE CAFÉ AUTORISATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 14/03/1973
antérieure CA PARIS 15/06/1971

Parties SDC 21 AV MARCEAU / SCI 21 AV MARCEAU
Publication GP 73 I 472 NOTE MORAND RL 73 400 NOTE VIATTE
AJPI 73 805 NOTE BOUYEURE (*)

que pour faire droit ... cette action et refuser ... la sté R..l'autori- sation de maintenir lesdits aménagements, l'arr^t attaqué se borne ... déclarer que ceux ci n'entrent pas dans la catégorie des travaux vi- sés ... l'art L 30 et qu'ils ne constituent pas en effet une améliora- tion au sens de cette disposition légale ; ...casse .

Commentaire

Voir article de Me Bouyeure in AJPI 73 786 : Les modifications apportées par les propriétaires de boutique à la façade de l'immeuble encopropriété. L'aménagement d'une terrasse de café peut apporter une amé- lioration à la façade mais doit relever a priori du régime des travauxaffectant les parties communes,comme d'interet avant tout commercial.



3742

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
RECEVABILITÉ DE LA DEMANDE (ART L 30) (OUI)
CONFORMITÉ A LA DESTINATION SUFFISANTE



Décision CASS CIV 3 18/05/1983
antérieure CA PARIS 24/11/1981

Parties SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ / MOOS
Publication RL 83 494 NOTE BERTHAULT GP 83 2 PAN 267
DS 83 IR 430

que pour débouter Mme M.. l'arr[^]t énonce [...] que les conditions d' application de l'art L 30 ne sont pas reunies dès lors que les tra- profitent seulement ... Mme M.. et que les autres copropriétaires ne pourront utiliser les installations réalisées;qu'en statuant par ces seuls motifs la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire



3837

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BÉNÉFICIAIRE UNIQUE
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN AUTORISATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 13/02/1991
antérieure CA AIX 4 23/02/1989

Parties SDC 130 RUE JEAN JAURES / ALLEDRA
Publication RL 92 42 D 92 SOMM 141 NOTE BOUYEURE

que pour refuser ... l'arrêt retient que les travaux envisagés, qui n'auraient pour objet que d'améliorer le lot ... et qui ne répondent pas à l'intérêt de la collectivité, ne peuvent être considérés comme des travaux d'amélioration au sens de l'art L 30; qu'en statuant ainsi si la Cour a violé ...

Commentaire



2904

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CIRCUIT DE CHAUFFAGE
AMÉNAGEMENT DE STUDIOS DANS LOCAUX NON CHAUFFES
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 30/04/1990

Parties	SDC 119 RUE DE LONGCHAMP / SCI CHAMPANEUIL
Publication	ADM AOUT 90 SOMM D 90 IR 168 RDI 90 407

il est de règle que les travaux ... exécuter ... l'intérieur d'un lot peuvent l'être librement, même s'ils affectent dans une certaine mesure les parties communes de ce lot (murs, canalisations, planchers ou plafonds) dès lors qu'ils ne portent atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni ... la solidité ou ... l'aspect de l'immeuble .

Commentaire

Le principe posé est admissible mais la pratique exige une plus grande prudence. Des aménagements de cette nature exigent un contrôle syndical très vigilant. L'aménagement doit encore laisser la possibilité d'aménagements identiques futurs pour les autres lots. Cela pourrait être considéré comme une condition de tout octroi d'autorisation.



1334

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
MISE EN CONFORMITÉ DE LOCAUX D'HABITATION
REFUS FAUTIF DE L'ASSEMBLÉE



Décision TGI NICE 4 01/06/1988

Parties SDC RESIDENCE LE FREMONT / MELKI

Publication IRC 89 123

La possibilité technique des travaux résultant d'une expertise, le tri-bunal enjoint au syndicat de choisir l'une des solutions faute de quoi le copropriétaire pourra faire exécuter la solution de son choix. Une indemnité de 5.000 f lui est allouée

Commentaire



2369

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision	CA PARIS 1 URG	13/10/1983
antérieure	TGI CRETEIL REF	29/07/1983

Parties	STE CDA CREMATIC / CHAPLAIN
Publication	D 84 IR 382 NOTE GIVERDON

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
MISE EN CONFORMITÉ DE LOCAUX D'HABITATION
REFUS FAUTIF DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA PARIS 23 B 27/04/1990

Parties SDC 14 RUE DU COMMERCE / CHAFFOTEAUX
Publication LOY COP JUIL 90

Commentaire



2598

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
MISE EN CONFORMITÉ DE LOCAUX D'HABITATION
REFUS FAUTIF DE L'ASSEMBLÉE



Décision

TGI NICE 4

01/06/1988

Parties SDC RESIDENCE LE FREMONT / MELKI

Publication IRC 89 123

La possibilité technique des travaux résultant d'une expertise, le tribunal enjoint au syndicat de choisir l'une des solutions faute de quoi le copropriétaire pourra faire exécuter la solution de son choix. Une indemnité de 5.000 f lui est allouée

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION
AUTORISATION JUDICIAIRE



Décision TGI PONTOISE 08/07/1976

Parties SDC RESIDENCE SARCELLES / WARSZAUER
Publication GP 77 1 SOMM 128 J NOT 77 81 NOTE DESIRY

Commentaire



3194

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
BRANCHEMENTS D'AUTRES LOTS RÉALISÉS
REFUS DE L'ASSEMBLÉE ABUS DE MAJORITÉ



Décision CA PARIS 23 B 30/11/1990

Parties SDC 1 RUE ST MAUR / SCI ST MAUR ROQUETTE
Publication LOY COP FEV 91

Commentaire



5788

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
BRANCHEMENT SUR CONDUITES COMMUNES
MISE EN CONFORMITÉ DE LOCAUX D'HABITATION CHAMBRE DE SERVICE
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI) ART L 25 b



Le raccordement de nouvelles évacuations d'eaux usées aux chûtes communes, a fortiori lorsqu'il impose le passage de canalisations en parties communes, est soumis à autorisation de l'assemblée.

Décision CA PARIS 23 B 19/09/1997 Confirmation

Parties SDC 56 RUE DE LISBONNE / STE LENOTRE

Publication LOY COP janv. 1998 26

Commentaire

> Les chambres de service constituées, on l'a vu par ailleurs, en lots principaux, n'étaient pas pourvues de dispositif d'évacuation des eaux usées. La société propriétaire a réalisé, pour y remédier, non seulement des travaux intérieurs mais des passages de canalisations en couloirs communs et le branchement sur les descentes communes, le tout sans autorisation préalable de l'assemblée. La sanction normale est le retour à la case départ : suppression des installations litigieuses en parties communes et demande d'autorisation à l'assemblée.

> De telles installations relèvent également des dispositions de l'article L 25 h), dans la rédaction de la loi du 31 décembre 1985. Elles visent la réalisation des ouvrages permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement (Loi 67-561 du 12/07/1967 art 1).

> Abstraction faite des problèmes juridiques, de telles installations posent souvent de réels problèmes techniques, trop souvent occultés à l'occasion de dangereux bricolages.



5333
**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CHAUFFAGE MODIFICATIONS INTÉRIEURES
ÉQUILIBRAGE GÉNÉRAL RENDU NÉCESSAIRE
AUTORISATION NÉCESSAIRE (OUI)



Décision

CA PARIS 23

12/05/1995

Parties

SDC 3 RUE THEODORE ROUSSEAU / ATAMNA

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CLÔTURE AUTORISÉE D'UN PARKING
GÊNE A PARKING VOISIN PAR EMPIÈTEMENT
DÉMOLITION



Décision CASS CIV 3 03/05/1990

Parties PICARD / FAVALLI
Publication IRC 90 210

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONDUIT D'ÉVACUATION D'UNE CHAUDIÈRE A GAZ
MAJORITÉ NÉCESSAIRE
ART L 25 b



Décision TGI PARIS 8 17/12/1970

Parties SDC 15 AV EMILE DESCHANEL / DUJOUR
Publication GP 71 1 394

Commentaire



1604

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONDUIT D'ÉVACUATION DE FUMÉES
ACTIVITÉ COMMERCIALE CONTESTÉE (RESTAURANT RAPIDE)
REFUS JUSTIFIÉ DE L'ASSEMBLÉE



Décision CA VERSAILLES 1 30/11/1988

Parties SDC / BELKACEM

Publication GP 16/09/88 SOMM

RL 90 34 SOMM

La demande avait pour but de permettre la ventilation d'un restaurant dont l'installation était contestée. L'installation nécessitait au sur-plus l'acquisition d'un droit de mitoyenneté.

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONSTRUCTION D'UN BALCON
MAJORITÉ ART. 26



Décision TGI MARSEILLE 31/03/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2696

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONSTRUCTION D'UNE CHEMINÉE EXTÉRIEURE
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION (OUI)
AUTORISATION LÉGITIME DE L'ASSEMBLÉE



Décision CASS CIV 3 07/11/1978

Parties SDC 32 BD MONT BORON / PAQUIER
Publication GP 79 1 SOMM 19 D 79 IR 442 NOTE GIVERDON

Commentaire



1168

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONSTRUCTION D'UNE TERRASSE
AUTORISATION RÉGULIÈRE PAR L'ASSEMBLÉE
ACTION D'UN COPROPRIÉTAIRE IRRECEVABLE



Décision

CASS CIV 3

19/01/1983

Parties

/

Publication

ADM JUIL 83

Commentaire



1339

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONSTRUCTION D'UNE VÉRANDA
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REFUS DE RATIFICATION A POSTERIORI VALIDITÉ

**Décision**

TGI NICE 4

30/06/1988

Parties SDC RESIDENCE LE CHEVERNY / KARSENTY

Publication IRC 89 125

que c'est dans la limite de ses pouvoirs et conformément ... l'intérêt collectif que l'assemblée a refusé d'autoriser a posteriori cette construction portant atteinte ... l'harmonie générale de la façade et pour laquelle les époux K... n'avaient pas obtenu d'autorisation administrative .

Commentaire



6109
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONSTRUCTION D'UNE VÉRANDA SUR TERRASSE PRIVATIVE
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
AUTORISATION POSTÉRIEURE DE NE PAS DÉMOLIR ÉQUIVALENTE



En présence de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, effectués sans autorisation préalable de l'assemblée, celle ci peut a posteriori autoriser la non démolition de la véranda litigieuse

Décision	CASS CIV 3	19/11/1997	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES	13/10/1995	

Parties	JENOT / BLANCHARD
Publication	LOY COP février 1998 56

Commentaire

> C'est sur une terrasse reconnue privative que les consorts Blanchard ont construit une véranda sans autorisation préalable de l'assemblée alors que cette construction portait atteinte à l'aspect extérieur de l'immeuble.

> On peut admettre que l'autorisation postérieurement accordée de ne pas démolir cette construction équivalait à une autorisation préalable. Envisagée d'une manière complète, la situation est pourtant plus complexe qu'il n'y paraît, ou du moins pourrait l'être. Si la construction, même sans être une surélévation, ne peut être rangée parmi les installations légères, il y a appropriation du droit à construire ; il y a extension du volume privatif, donc augmentation corrélative de la quote part des parties communes et de la contribution aux charges. M. Jenot se prévalait à juste titre, semble-t-il de l'article 39 du règlement exigeant l'unanimité pour la création de nouveaux locaux à usage privatif.

> On retiendra néanmoins un principe : l'assemblée peut autoriser a posteriori une construction élevée irrégulièrement. Encore faut-il à notre avis que la décision de l'assemblée soit accompagnée de certaines formalités pour que la décision de l'assemblée ne soit pas réduite à la manifestation d'une simple tolérance.



5702

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CONTRÔLE DES TRAVAUX PAR L'ARCHITECTE DU SYNDICAT
HONORAIRES DE L'ARCHITECTE A CHARGE DU SYNDICAT (ART. L 10)



Décision CA PARIS 23 B 13/01/2000

Parties SDC 175 RUE DE LA POMPE / ANGLES

Publication AJDI 2000 259

Commentaire



4125

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
COUVERTURE D'UNE TERRASSE
ATTEINTE A L'HARMONIE DE L'IMMEUBLE
REFUS DE L'ASSEMBLÉE JUSTIFIE



Décision CA PARIS 23 A 10/04/1991

Parties SDC RUE LOBINEAU / DEBBASCH

Publication LOY COP JUIN 91

Commentaire



5148
**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
CRÉATION D'UNE FENÊTRE
OUVERTURE PRÉEXISTANTE VENTILATION DE CHAUFFERIE
ATTEINTE A L'HARMONIE ESTHÉTIQUE (NON)



Décision CASS CIV 3 02/02/1994

Parties LAROCHE / MICHAUX

Publication RL 94 291 SOMM

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DALLE PARTIE PRIVATIVE (RC)
AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision CASS CIV 3 24/12/1990

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



86

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ARRÊT DES TRAVAUX EN COURS D'EXÉCUTION
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRÉS (OUI)



Décision CA PARIS 18/04/1984

Parties GARDIN / PERRIN
Publication Inédit

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ENSEIGNE



Décision CA PARIS 23 A 20/10/1986

Parties SDC 50 RUE DE LONDRES / SPS
Publication Inédit

Commentaire



137

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR



Décision CASS CIV 3 21/12/1987
antérieure CA ORLEANS 12/12/1985

Parties SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ / MOOS

Publication JCP 88 21005 ADM JUIL 88 SOMM NOTE GUILLOT
D 88 338 NOTE ATIAS

Commentaire

Notons que l'exécution de la remise en l'état antérieur peut permettre au copropriétaire demandeur de formuler à nouveau sa demande. On peut considérer qu'il s'agit d'une solution d'adjudant borné mais, en cette matière la jurisprudence doit se montrer particulièrement rigoureuse.



244

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACTION EN SUPPRESSION D'ATTEINTE AUX PARTIES COMMUNES
ACTION PERSONNELLE PRESCRIPTION DÉCENNALE (OUI)



Décision CASS CIV 3 12/01/1988
antérieure CA CHAMBERY 28/05/1986

Parties PEPIN / LO IACONO
Publication Inédit LOY COP FEV 88
ADM AOUT 88 SOMM NOTE GUILLOT GP 88 1 PAN 56

Mais attendu qu'ayant constaté que l'action ne tendait qu'... la sup - pression d'ouvrages affectant l'aspect extérieur de l'immeuble,réali sés sans autorisation régulière,l'arr ̂t en a exactement déduit qu'el le était soumise ... la prescription de dix ans .

Commentaire

La Cour estime qu'il s'agit d'une action personnelle et non réelle



332

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR
RÉPARATION PÉCUNIAIRE (NON)



Décision	CASS CIV 3	01/12/1981	Cassation
antérieure	CA LYON 1	24/02/1980	
Parties	RIGANESE / JACQUEMOT		
Publication	Inédit		GP 82 1 PAN 146

Commentaire



354

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACCORD TACITE CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CASS CIV 3 13/04/1988
antérieure CA PARIS 2 01/10/1986

Parties MASUET XENA / SEUX
Publication Inédit ADM FEV 89 SOMM

L'immeuble répondait aux critères d'application du statut.Le SCP n'a -vait jamais fonctionné.Les travaux affectant les parties communes n'a-vaient fait l'objet d'aucune décision d'assemblée.La Cour d'Appel a -vait admis l'accord tacite des copropriétaires.La Cour de Cassation retient qu'... défaut de décision d'assemblée il n'y pas d'autorisation.

Commentaire



360

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	20/04/1988
antérieure	CA PARIS 23	13/10/1986

Parties	SDC 15 RUE DE LA POMPE / APPERT	
Publication	Inédit	D 88 IR 124
	D 89 237 NOTE CAPOULADE	JCP 88 IV 218

le copropriétaire qui a, de sa propre autorité et sans autorisation de l'A.G procédé ... des travaux affectant les parties communes ou l'a spect extérieur de l'immeuble, ne peut demander en justice l'autorisation de les réaliser .

Commentaire

La Cour de Cassation confirme ainsi sa jurisprudence sur ce point. La solution pratique doit être approuvée. Le fondement juridique est une astuce justifiant la solution pratique. A moins que le tout ne soit une réaction épidermique à une manière d'agir écartant avec mépris l'intervention judiciaire prévue par la loi ?



361

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACTION INDIVIDUELLE EN SUPPRESSION
RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/05/1988
antérieure	CA BASTIA	23/09/1986

Parties	MARIANI / LIBERATORIO
Publication	Inédit

Commentaire



451

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
AUTORISATION ADMINISTRATIVE INOPÉRANTE
TERRASSE DE CAFÉ



Décision

CA PARIS

02/10/1980

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



476

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION



Décision

CASS CIV 3

05/05/1981

Parties ARNOUX ES QUAL / FELIX

Publication Inédit

Les travaux effectués sur les parties privatives, affectaient l'harmonie de l'immeuble.

Commentaire



497

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION (OUI)
DOMMAGES INTÉRÊTS (NON)



Décision CASS CIV 3 13/10/1981
antérieure CA AIX EN PROVENCE 08/11/1979

Parties SDC RESIDENCE NOEL / CACHELET
Publication Inédit D 82 IR 290 NOTE GIVERDON
GP 82 1 PAN 90

Commentaire



499

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE



Décision

CASS CIV 3

16/06/1975

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE



Décision CASS CIV 3 06/05/1980

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE



Décision CASS CIV 3 14/10/1981

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



515

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION (OUI)
DOMMAGES INTÉRÊTS (NON)



Décision CASS CIV 3 01/12/1981 Cassation
24/02/1980

Parties RIGANESE / JACQUEMOT

Publication Inédit GP 82 1 PAN 146

Commentaire



538

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
INTERDICTION DES TRAVAUX



Décision

TGI REIMS REF

03/04/1986

Parties GARDIN / PERRIN

Publication Inédit

Commentaire



571

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DÉMOLITION (NON)



Décision

CA PARIS 23

19/01/1982

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



607
*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DÉMOLITION



Décision CASS CIV 23/04/1985

Parties EBTEHAJ' /
Publication Inédit

Le fait que des autorisations aient été données dans le passé pour destravaux identiques est indifférents

Commentaire



767

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	21/12/1987
antérieure	CA ORLEANS	12/12/1985

Parties	SDC RESIDENCE JEAN MERMOZ	/	MOOS
Publication	RL 88 230		ADM JUIL 88 SOMM NOTE GUILLOT
	D 88 338 NOTE ATIAS		D 89 237 NOTE CAPOULADE

Le juge n'est plus en mesure de déterminer les modalités d'exécution.

Commentaire



769

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
VENTILATION CRÉÉE SUR INJONCTION ADMINISTRATIVE
VÉRIFICATION DE L'EXISTENCE D'UNE AMÉLIORATION NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 02/03/1988
antérieure CA PARIS 10/06/1986

Parties SDC 19 QUAI ST MICHEL / SCHINIOTAKIS

Publication ADM OCT 88 SOMM NOTE GUILLOT
LOY COP AVRIL 88

Le copropriétaire restaurateur installe une ventilation, sans autorisation, conformément ... une injonction administrative. Sur sa demande faite a posteriori, l'assemblée refuse. La Cour le déboute : les travaux étant faits, elle ne peut plus imposer ses conditions. La Cour de Cassation estime qu'il convenait de rechercher s'il s'agissait d'une amélioration.

Commentaire

La distinction entre les améliorations et les travaux affectant les parties communes demeure mal comprise.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ANTENNE ÉMETTRICE
SUPPRESSION



Décision TGI MARSEILLE 3 16/12/1986

Parties SDC 100 BD VAUBAN / GUILLEY
Publication ANN LOY 88 781

Commentaire



837

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON) SUPPRESSION



Décision

TGI PARIS 8

29/06/1988

Parties SDC 9 RUE CAMPAGNE PREMIERE / LEGRIS
Publication RL 88 475 SOMM

Commentaire



841

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ENSEIGNE SUPPRESSION



Décision	CA PARIS 23 A	15/06/1988
postérieure	CASS CIV 3 (Conf)	24/10/1990
Parties	SDC 29 AV DU CHATEAU / STE SHOPPING VIDEO	
Publication	LOY COP OCT 88	D 88 IR 226

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REMISE EN ÉTAT DES LIEUX (PORTE COCHÈRE)



Décision CA PARIS 1 A 24/04/1984

Parties SDC RUE CAROLINE / IMPRIMERIE PAILHE
Publication RL 84 379 SOMM

Commentaire



935

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
OUVERTURE DANS UN MUR DE REFEND
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR



Décision	CASS CIV 3	14/12/1982
antérieure	CA BORDEAUX	07/01/1981

Parties	STE DUPONT REYNAUD GRASSET / MARIN
Publication	RL 83 85 GP 83 1 PAN 90 ANN LOY 83 464

Commentaire



936

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
CONSTRUCTION D'UNE SALLE D'EAU SUR UNE COUR
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR



Décision	CASS CIV 3	07/12/1982
antérieure	CA BASTIA	12/05/1981

Parties	SECONDI / LEONETTI
Publication	RL 83 108

Commentaire



955
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DOMMAGES ET INTÉRÊTS (NON)
DÉMOLITION (OUI)



Décision CASS CIV 3 18/06/1975

Parties STE ESNAULT / STE INTERCOOP
Publication RL 76 130 GP 75 2 SOMM 224

qu'en statuant ainsi, sans relever que l'exécution en nature de la condamnation était impossible, les juges du second degré n'ont pas donné de base légale Application de l'art 1143 C Civ.

Commentaire

Cette position doit être fermement approuvée. La sanction d'une modification abusive des parties communes doit être la remise en état d'origine, sauf impossibilité matérielle qui doit être caractérisée par le Juge. C'est pratiquement la seule solution disponible pour assurer le respect de la règle par des copropriétaires peu scrupuleux. Le coût de la remise en état ne saurait ici être pris en considération. L'infraction doit être sanctionnée d'une manière particulièrement sévère lorsqu'elle s'intègre à une opération marchande.



1011

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

05/11/1977

Parties /

Publication J NOT 78 31653

Commentaire



1016

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DÉMOLITION



Décision

CA PARIS 23

11/10/1988

Parties SDC 17 RUE RAMBUTEAU / STE MARAIS BEAUBOURG
Publication LOY COP NOV 88 D 88 IR 276

Commentaire



1018

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

26/09/1988

Parties SDC 6 RUE ETIENNE MARCEL / NISSENSOHN

Publication LOY COP NOVEMBRE 88

Commentaire



1074

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON) REMISE EN ÉTAT DES LIEUX



Décision CA PARIS 23 A 07/02/1989

Parties SDC 4 RUE ORDENER / ZOUZOUT

Publication LOY COP AVRIL 89

Commentaire



1125

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RATIFICATION ULTÉRIEURE NON CONTESTÉE
DEMANDE DE SUPPRESSION RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

03/07/1979

antérieure

CA AIX

22/12/1977

Parties

PAILLER / VERZILLI

Publication

D 80 IR 236

GP 80 1 PAN 35

Commentaire



1360

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION (OUI)
PREUVE D'UN PRÉJUDICE NÉCESSITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	05/10/1977
antérieure	CA CAEN	12/12/1975

Parties	SUPIOT / BRETON	
Publication	RL 77 575	GP 78 1 68
	JCP 78 18893 NOTE ATIAS	J NOT 78 97 NOTE DESIRY

la Cour d'appel énonce que les travaux entrepris [...] n'ont causé aucun préjudice ... S.. qui n'ont aucun intérêt légitime ... se plaindre de l'absence d'autorisation préalable de leur part qu'ils n'auraient pu refuser sans abus de droit; qu'en statuant ainsi [alors que l'AG n'a pas délibéré sur l'autorisation], la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

La Cour de Cassation adopte à juste titre une position très radicale à ce sujet. Il est strictement interdit d'exécuter des travaux affectant les parties communes sans autorisation préalable de l'assemblée. La situation ne peut être confortée que par une ratification a posteriori.



1644

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRÈS (OUI)
DÉMOLITION



Décision

CA PARIS 1 A

12/09/1989

Parties SDC RESIDENCE ILE DE FRANCE / CHONG SI TSAON
Publication LOY COP OCT 89

qu'en l'absence de toute autorisation dont la preuve n'est même pas rapportée qu'elle ait été sollicitée, la réalisation de ces travaux entrepris au mépris des dispositions susvisées [...], sont constitutifs (sic) d'un trouble manifestement illicite que le juge des référés doit faire cesser même en présence d'une contestation sérieuse

Commentaire



1647

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA VERSAILLES 4 17/02/1989

Parties SDC LES JARDINS DE SILLY / CURTET
Publication RL 89 342

Commentaire



1830

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RATIFICATION ULTÉRIEURE (ART L 25 b)
DEMANDE EN NULLITÉ DE LA RATIFICATION MAL FONDÉE



Décision TGI PARIS 8 17/12/1970

Parties SDC 15 AV EMILE DESCHANEL / DUJOUR
Publication GP 71 1 394

Commentaire



1899

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
FERMETURE D'UNE LOGGIA
SUPPRESSION COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRES (OUI)



Décision CA PARIS 14 06/07/1989

Parties SDC 9 RUE ADELAIDE LAHAYE / NAREZZO

Publication D 89 IR 238

Commentaire



1927

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
TERRASSE DE CAFÉ
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 14/12/1973
antérieure TGI PARIS 8 20/10/1972

Parties SDC 24 RUE FRANCOIS I / SCI LUZIG
Publication ADM MARS 75 GP 74 2 802 NOTE MORAND

que la fixation d'une terrasse, même amovible, contre la façade d'un immeuble constituait une modification de son aspect, qui ne pouvait être imposée aux copropriétaires contre leur volonté.

Commentaire



1958

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RATIFICATION ULTÉRIEURE PAR SYNDICAT SECONDAIRE
INCOMPÉTENCE NULLITÉ DE L'AUTORISATION



Décision	CASS CIV 3	26/04/1989	Cassation
antérieure	CA ROUEN	10/02/1987	

Parties	SDC RESIDENCE CUSTINE / STE PARISIENNE NOUVEAUX GARAGES
Publication	ADM MARS 90 NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi tout en retenant que la délibération du 10/4/86 ayant approuvé rétroactivement l'édification du passage couvert était sans valeur pour avoir été prise à l'initiative de simples syndicats secondaires, la Cour d'appel a violé

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SÉCURITÉ DES LOCAUX DU TRÉSOR PUBLIC LOCATAIRE
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE SUPPRESSION



Décision TGI CHALONS/SAONE 07/06/1988

Parties SDC / CHANLIAUD

Publication GP 04/02/90

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
NÉCESSITÉ DE SÉCURITÉ (VOLETS ROULANTS)
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE SUPPRESSION



Décision TGI CHALONS/SAONE 07/06/1988

Parties SDC / CHANLIAUD
Publication GP 04/06/88

Commentaire



2036

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
VENTILATION D'UN RESTAURANT
AUTORISATION NÉCESSAIRE MAJORITÉ ART L 26



Décision CA PARIS 7 B 07/12/1989

Parties SCI PARIS ETOILE / GIMENEZ
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



2102

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RATIFICATION ULTÉRIEURE PAR SYNDICAT SECONDAIRE



Décision	CA ROUEN	10/02/1987	Sur renvoi
antérieure	CASS CIV 3	18/06/1985	
postérieure	CASS CIV 3	26/04/1989	Cassation
Parties	SDC RESIDENCE CUSTINE / STE PARISIENNE NOUVEAUX GARAGES		
Publication			

Commentaire



2133

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR (NON) FERMETURE DE LOGGIA
AUTORISATION JUDICIAIRE ART 30 (OUI)



Décision CA LYON 17/02/1971
antérieure TGI LYON 30/04/1970

Parties SDC RESIDENCE DUGUESCLIN / BERTHELOT
Publication RL 72 48 NOTE VIATTE GP 71 2 747 NOTE MORAND
JCP 71 16880

pour aboutir ... la destruction d'une réalisation qu'il n'a eu que le tort de faire sans attendre l'avis des copropriétaires* La Courremarque par ailleurs que d'autres entorses ... l'harmonie de la façadeavaient été apportées dans le passé.

Commentaire



2167

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
FERMETURE D'UNE LOGGIA
POSSIBILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 12/01/1990

Parties SDC RESIDENCE LE JARDIN DES LYS / JANUEL
Publication LOY COP AVRIL 90 LOY COP AVRIL 90
D 90 IR 59

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR



Décision CA AIX 22/12/1987

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



2181

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE

SUPPRESSION



Décision

CA AIX

22/03/1988

Parties /

Publication JURISDATA 044956

Transformation d'une terrasse partie privative en pièce d'habitation;entraînant une modification de l'harmonie de la façade.

Commentaire



2185

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
BARREAUDAGE DE FENÊTRE
SUPPRESSION



Décision

CA PARIS 23

19/05/1989

Parties /

Publication JURISDATA 022503

Commentaire



2195

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
CLIMATISEUR EN FAÇADE
SUPPRESSION



Décision

CA AIX

24/05/1988

Parties /

Publication JURISDATA 044964

Commentaire



2243

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACTION INDIVIDUELLE
PRÉJUDICE PERSONNEL (OUI) RECEVABILITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	04/01/1990
antérieure	CA MONTPELLIER 1	12/01/1988

Parties	PARES / SCI BEL HORIZON
Publication	LOY COP MARS 90

Commentaire



2258

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
AUTORISATION ADMINISTRATIVE (PERMIS DE CONSTRUIRE)
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 A 13/02/1990

Parties SDC 23 RUE D'ODESSA / STE HO TOO MUCH
Publication LOY COP MAI 90

La validité du permis de construire ne peut justifier un empiètement sur les parties communes non autorisé par l'assemblée.

Commentaire

D'une manière générale, une autorisation administrative ne peut couvrir le vice provenant d'une infraction au règlement conventionnel de copropriété. Cf pour l'installation d'une terrasse de café ou d'une enseigne sur façade. Le syndicat peut-il par contre se prévaloir du défaut d'autorisation administrative ?



2329

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACTION INDIVIDUELLE EN SUPPRESSION
PRÉJUDICE PERSONNEL NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/12/1989
antérieure	CA TOULOUSE 1	07/12/1987

Parties	TOURNIER / LARAUCHE
Publication	LOY COP FEV 90

qu'en statuant ainsi sans répondre aux conclusions de T... faisant valoir que L... n'établissait pas l'existence d'un préjudice personnel justifiant la recevabilité de leur action, la C.A n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé (art 455 NCPC) .

Commentaire



2424

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	25/04/1990
antérieure	CA ROUEN	15/12/1987

Parties	GIROUX / ORLEACH	
Publication	IRC OCT 90	GP 90 2 PAN 136
	LOY COP JUIL 90	D 90 IR 126

qu'en statuant ainsi, alors que le copropriétaire qui, de sa propre autorité et sans autorisation de l'assemblée générale, a procédé ... des travaux affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble, ne peut demander en justice l'autorisation prévue au texte susvisé (art L 30-4), la cour d'appel a violé ..."; Arrêt de principe particulièrement vigoureux car les travaux étaient"

Commentaire

modestes et contribuaient à l'amélioration de l'aspect d'un petit appartement. Rappelons que la sanction de principe est la remise en l'état antérieur



2442

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION (NON)
DOMMAGES ET INTÉRÊTS



Décision TGI DIGNE 15/04/1970

Parties GAI / SAVANI
Publication AJPI 72 334 NOTE BOUYEURE

qu'en entreprenant les travaux sans cette autorisation, ils ont commis une faute justifiable de dommages et intérêts, encore qu'ils aient obtenu tardivement le permis de construire pour ces modifications.

Commentaire

La sanction de travaux affectant les parties communes sans autorisation préalable doit être impérativement la remise en l'état antérieur. A défaut les dommages et intérêts à envisager seraient systématiquement inclus dans le coût prévisible de l'opération et l'interdiction légale deviendrait sans objet.



2533

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
TERRASSE DE CAFÉ
AUTORISATION ADMINISTRATIVE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 14/12/1973
antérieure TGI PARIS 8 20/10/1972

Parties SDC 24 RUE FRANCOIS I / SCI LUZIG
Publication ADM MARS 75 GP 74 2 802 NOTE MORAND

que les sociétés L... ne peuvent se prévaloir vis ... vis du syndicat des copropriétaires de l'autorisation administrative, laquelle n'a pu porter atteinte aux droits d'un tiers .

Commentaire

Les occupants d'un lot ne peuvent se prévaloir d'une autorisation administrative quelconque qui n'a pour objet que la mise en conformité avec un règlement ou une obligation fiscale ou parafiscale, l'un et l'autre étranger aux obligations découlant du règlement de copropriété.



2534

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SOUSSION DES PLANS A L'ARCHITECTE DU SYNDICAT
ASSIMILATION A DEMANDE D'AUTORISATION (NON)



Décision CA PARIS 23 14/12/1973
antérieure TGI PARIS 8 20/10/1972

Parties SDC 24 RUE FRANCOIS I / SCI LUZIG
Publication ADM MARS 75 GP 74 2 802 NOTE MORAND

que la prétendue soumission des plans à l'architecte de l'immeuble ... ne pouvait suppléer à l'absence d'autorisation donnée dans les formes requises par l'art L 25

Commentaire



2581

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision

TGI PARIS 8

21/06/1975

Parties SDC 195 RUE DE PARIS / STE POT FRERES
Publication GP 77 2 SOMM 389

Commentaire



2587

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
TRAVAUX AMÉLIORANT L'ESTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE
MAINTIEN DES TRAVAUX ABSENCE DE PRÉJUDICE



Décision CA CAEN 12/12/1975

postérieure CASS CIV 3 05/10/1977

Parties SUPIOT / BRETON

Publication GP 77 1 SOMM 129

Commentaire

Position juridiquement insoutenable.



2599

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
TRAVAUX PRIVATIFS AVEC EMPIÈTEMENT SUR SOL COMMUN
PERMIS DE CONSTRUIRE INOPÉRANT DÉMOLITION



Décision CASS CIV 3 07/03/1990
antérieure CA MONTPELLIER 24/02/1988

Parties LOS CARCOS / JALBY
Publication IRC 90 209 NOTE CAPOULADE RL 90 339
LOY COP 90 233

que l'arrêt, qui énonce exactement que la validité du permis de construire modificatif est sans incidence sur la violation par L... des documents contractuels et qui retient ... que la construction de L.. empiète sur les parties communes...est, par ces motifs, et alors qu'aucune autorisation de l'assemblée n'est alléguée, légalement justifié

Commentaire

Il est de jurisprudence constante que la délivrance du permis de construire, mesure administrative, ne peut se substituer à l'autorisation de l'assemblée. Au surplus le dossier de demande de permis doit, dans cette hypothèse, comporter l'autorisation du syndicat !



2677

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
TRAVAUX EFFECTUES PAR UN ANCIEN COPROPRIÉTAIRE
RESPONSABILITÉ DE L'ACQUÉREUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 27/06/1978

Parties CABINET CHAUBE / MARIN

Publication GP 78 2 SOMM 350

D 79 IR 125 NOTE GIVERDON

Commentaire

On appréciera l'importance pratique et théorique de cette décision. On ne peut la justifier que par la notion d'obligation réelle.



2786

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	06/12/1989
antérieure	CA PARIS 23 A	25/11/1987

Parties	SDC 49 QUAI DE BOURBON / SCI BOURBON
Publication	CNIJ SCEI

Commentaire



3032

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRÈS (OUI)
DÉMOLITION * CLIMATISEUR EXTÉRIEUR



Décision CA PARIS 23 A 26/09/1990

Parties SDC 26 RUE DU CHEMIN VERT / TIRILLY
Publication LOY COP NOV 90

Commentaire



3117

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 06/10/1990

Parties SDC 28 RUE FONTAINE AU ROI / STE RAIDOT
Publication LOY COP 91 37

Commentaire

Jurisprudence constante, fondée ici sur la nécessité d'un refus préalable de l'assemblée pour la saisine utile du tribunal. On admet plus généralement que l'exécution prématurée des travaux interdit au Juge d'endéterminer les modalités.



3118

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ENSEIGNE SUPPRESSION



Décision CASS CIV 3 24/10/1990
antérieure CA PARIS 15/06/1988

Parties SDC 29 AV DU CHATEAU / STE SHOPPING VIDEO
Publication AJPI 91 511 SOMM GP 25/09/91 SOMM NOTE SOULEAU
D 92 SOMM 131 NOTE GIVERDON RDI 91 94

l'arr[^]t qui retient qu'aucune disposition du règlement de copropriété n'accordant de plein droit aux commerçants du rez de chaussée la possibilité de poser sur la façade de l'immeuble des enseignes lumineuses [...], Mmes L & M étaient dans l'obligation de solliciter, en faveur de leur locataire, l'autorisation de l'A.G ... cette fin ...

Commentaire

Jurisprudence constante. On peut se demander, s'agissant des enseignes; si le problème relève de l'utilisation des parties communes, utilisées comme support, ou véritablement de travaux affectant les parties communes. Le régime de l'art de l'art 25 b s'appliquant à des travaux, c'est dans ce cadre qu'il convient de placer ce genre de litige.



3192

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
POSE D'UN VELUX EN TOITURE
SUPPRESSION



Décision

CA PARIS 23 B

14/12/1990

Parties

SDC 4 BIS SQ DESNOUETTES / LOEB

Publication

LOY COP FEV 91

Commentaire



3285

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRÈS (OUI)
DÉMOLITION



Décision

antérieure

CASS CIV 3

CA POITIERS

09/01/1991

13/07/1989

Parties

Publication

SDC EURO FOCH FRANCE / ASSOCIATION D'HYGIENE

LOY COP MARS 91

Commentaire



3301

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RÉDUCTION DE DIMENSION DE FENÊTRES
RÉTABLISSEMENT A L'IDENTIQUE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision	CA VERSAILLES 1 1	29/11/1990
antérieure	TGI PONTOISE 2 B	07/09/1989

Parties	DARIB / GRANGE
Publication	ADM MARS 91 66

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DÉMOLITION SOUS ASTREINTE



Décision CA PARIS 23 B 18/01/1991

Parties SDC 7 VILLA SAIDA / ROSENBERG
Publication Inédit

Commentaire



3404

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REPLACEMENT D'EXISTANTS
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 06/03/1991
antérieure CA PARIS 23 A 19/04/1988

Parties SDC 7 RUE JEAN GOUJON / STE CHRISTIAN DIOR
Publication GP 91 2 PAN 185
LOY COP MAI 91

Commentaire



3414

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACTE PRIS PAR L'ASSEMBLEE SOUS RÉSERVES
RATIFICATION (NON)



Décision

CASS CIV 3

13/06/1990

Parties SDC 96 BD DU MONTPARNASSE / MAHIEU

Publication RL 91 66 SOMM

Commentaire



3461

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DÉMOLITION
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRES (OUI)



Décision	CASS CIV 3	06/03/1991
antérieure	CA PARIS 1 A	12/09/1989

Parties	SDC RESIDENCE ILE DE FRANCE / FITOUSSI
Publication	LOY COP MAI 91

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DÉMOLITION



Décision CASS CIV 3 20/03/1991

Parties /

Publication REV HUISS 91 410 DPGI BULL 169

Commentaire



3685

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACTION INDIVIDUELLE
PRÉJUDICE PERSONNEL (OUI) RECEVABILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 1 A 17/09/1991

Parties STE SOGECAP / COGIFI

Publication LOY COP DEC 91

Commentaire

Il s'agissait en l'espèce de la création d'un conduit de ventilation dans une cour commune, qui entraînait une obstruction de certaines fenêtres du lot de la demanderesse.



3686

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	08/10/1991
antérieure	CA MONTPELLIER	04/04/1990

Parties	SDC RESIDENCE LA PINEDE / SCI COTE ROCHEUSE
Publication	LOY COP DEC 91

Commentaire

Solution constante. La Cour d'appel avait accueilli favorablement la demande de validation a posteriori.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
OUVERTURE D'UN MUR MITOYEN
SUPPRESSION



Décision CASS CIV 3 08/10/1991

Parties FEUILLASSIER / FRANCOU

Publication RL 92 97

Commentaire



3833

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRES (OUI)
DÉMOLITION



Décision

CASS CIV 3

27/11/1991

Parties CAPET / BERNARD

Publication RL 92 108 SOMM

Commentaire



3947

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE EN SUPPRESSION
JUGE DES RÉFÈRES COMPÉTENCE (OUI)



Décision CA PARIS 1 URG 22/01/1992

Parties SDC 73 RUE DE MIROMESNIL / TBOUL
Publication LOY COP AVR 92

Commentaire



4046

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
VENTILATION TROUBLES DE JOUISSANCE
AUTORISATION JUDICIAIRE DE MISE EN CONFORMITÉ (NON)



l'installation sans autorisation de l'assemblée d'une ventilation affectant les parties communes ne peut faire l'objet d'une autorisation judiciaire a posteriori, en cas de trouble de jouissance

Décision

CA PARIS 23 A 22/04/1992

antérieure

TGI PARIS 8 2 14/06/1990

Parties SDC 3 CITE DE L'ALMA / REVIRON

Publication ADM NOV 92

Commentaire



4052

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RATIFICATION ULTÉRIEURE POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

CA AIX

28/01/1969

Parties

/

Publication

GP 69 2 64 NOTE MORAND

Commentaire



4053
*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
RATIFICATION ULTÉRIEURE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision

TGI PARIS

22/10/1974

Parties /

Publication

D 76 IR 66

Commentaire



4106

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
AUTORISATION ADMINISTRATIVE (PERMIS DE CONSTRUIRE)
CIRCONSTANCE INOPÉRANTE DÉMOLITION



Une autorisation administrative ne peut être substituée à une autorisation de l'assemblée pour l'exécution par un copropriétaire de travaux affectant les parties communes

Décision CASS CIV 3 07/03/1990
antérieure CA MONTPELLIER 24/02/1988

Parties LOS CARCOS / JALBY
Publication IRC 90 209 NOTE CAPOULADE RL 90 339
LOY COP 90 233

que l'arrêt, qui énonce exactement que la validité du permis de construire modificatif est sans incidence sur la violation par L... des documents contractuels et qui retient ... que la construction de L.. empiète sur les parties communes...est, par ces motifs, et alors qu'aucune autorisation de l'assemblée n'est alléguée, légalement justifié

Commentaire

Il est de jurisprudence constante que la délivrance du permis de construire, mesure administrative, ne peut se substituer à l'autorisation de l'assemblée pour l'exécution de travaux affectant les parties communes. Au surplus le dossier de demande de permis doit, dans cette hypothèse, comporter l'autorisation du syndicat.



4161

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR EXPLOITATION COMMERCIALE
SUPPRESSION (NON)



Décision CA PARIS 19 A 21/04/1992

Parties SDC 120 RUE DE TOLBIAC / HRYAZOVSKI
Publication LOY COP JUIL 92

Commentaire

Voici un nouveau pas franchi vers l'anarchie en matière de copropriété. Doit-on parler, ici encore, d'un gouvernement des Juges qui, dans certains cas, n'hésitent pas à enfreindre délibérément la Loi.



4245

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
VENTILATION D'UN RESTAURANT
SUPPRESSION JUGE DES RÉFÈRES COMPÉTENCE (OUI)



Décision

CA PARIS 19 B

15/04/1992

Parties

SDC 43 RUE DE LA GAITE / ARLABOSSE

Publication

LOY COP AOUT 92

Commentaire



4399
**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 24/11/1992

Parties SDC 22 AV DE ST OUEN / CHAUVIN DESFLEURS
Publication LOY COP MARS 93

Commentaire

Solution constante et salubre.



4586

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRES (OUI)
SUSPENSION DES TRAVAUX (OUI)



Décision

CA PARIS 23

04/12/1992

Parties

SDC 2 RUE SALNEUVE / STE ACTIPIERRE

Publication

LOY COP MAI 93

Commentaire

Les travaux comportaient des percements de murs, raccordement aux re-seaux communs, utilisation des couloirs de cave et installation d'une tourelle d'extraction sur le toit.



4621

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
COMPÉTENCE DU JUGE DES RÉFÈRÈS (OUI)
TROUBLE MANIFESTEMENT ILLICITE

**Décision**

CASS CIV 3

19/06/1985

Parties

SDC 90 AV D'IVRY / HUA

Publication

ADM JANV 86 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire

Application des nouvelles dispositions de l'art 809 NCPC. L'intervention du juge des référés n'est ni subordonnée à la preuve de l'urgence ni paralysée par l'existence d'une contestation sérieuse. En l'espèce la transformation des lieux sera finalement validée.



4632

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
ACTION INDIVIDUELLE EN SUPPRESSION
PRÉJUDICE PERSONNEL (NON) RECEVABILITÉ (NON)



Décision CASS CIV 3 12/05/1993
antérieure CA VERSAILLES 20/11/1990

Parties ESTEVES / PIEL
Publication LOY COP JUIL 93 RDI 93 409 et 426

Mais ayant constaté que les velux éclairaient exclusivement des locaux appartenant aux époux Piel, qu'ils ne permettaient pas d'exercer une vue sur la cour privative des requérants et qu'ils n'étaient pas visibles de cette cour, la Cour d'appel a souverainement retenu que les intéressés ne justifiaient pas d'un préjudice personnel ...

Commentaire



4966
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
RECEVABILITÉ (NON) SORTIE DE SECOURS



Un copropriétaire ne peut créer par percement de partie commune une sortie de secours sans avoir demandé l'autorisation de l'assemblée. A défaut la demande judiciaire est irrecevable.

Décision

antérieure

CASS CIV 3	19/01/1994
CA MONTPELLIER	06/02/1992

Parties

SDC RESIDENCE LE CARDINAL / STE FOIRE AUX TROUVAILLES

Publication

LOY COP AVR 94
RDI 94 303

Commentaire

Jurisprudence constante. La société avait créé une issue de secours pour laquelle elle avait reçu injonction administrative.



5394

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
TRAVAUX PRESCRITS PAR LA RÉGLEMENTATION
INJONCTION ADMINISTRATIVE INOPÉRANTE



Décision CA PARIS 23 B 25/11/1994

Parties SDC 21 RUE MASSENET / SCI PRAT RONGIER
Publication RDI 95 151
LOY COP JUIN 95

Commentaire

L'existence de prescriptions administratives dont la non exécution est susceptible d'entraîner des mesures conservatoires voire coercitives est inopposable au syndicat et ne peut justifier la réalisation de travaux affectant les parties communes sans autorisation préalable du syndicat.



5623
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
REMISE EN L'ÉTAT ANTÉRIEUR
ANCRAGE DE PLANCHER SUR GROS ŒUVRE PERCEMENT DE TRÉMIE



Le percement d'une trémie pour la réunion verticale de deux lots porte atteinte à une partie commune. Il exige l'autorisation préalable de l'assemblée générale.

Décision	CASS CIV 3	15/12/1999	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	05/12/1997	

Parties SDC 65/67 RUE DE LA TOMBE ISSOIRE / GROS
Publication LOY COP mars 2000 80

Attendu, d'autre part, qu'ayant retenu l'irrégularité de la construction du plancher intermédiaire dans les lots 144 à 148 et du percement de la dalle du plancher du lot 160, la cour d'appel en a exactement déduit, abstraction faite d'un motif surabondant, qu'il y avait lieu d'accueillir la demande de démolition de ces aménagements irréguliers et de remise des parties communes en l'état initial;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé

Commentaire

> On ne peut qu'approuver la solution et la sanction. Un cas particulier est celui des parties communes mises à disposition des copropriétaires de lots, telles que les conduites d'évacuation (chûtes) ou d'alimentation (colonnes) d'eau. Le raccordement à ces canalisations n'est pas, en principe, soumis à autorisation de l'assemblée mais encore faut-il qu'il soit conforme à la destination du lot et de l'élément considéré, comme aux prescriptions techniques et administratives. Il est ainsi interdit de raccorder un W-C à une évacuation d'eaux ménagères. Le raccordement à un conduit de ventilation est soumis à des contraintes techniques. D'une manière générale les interventions de cette nature exigent au minimum une concertation avec le syndic et les techniciens attachés à l'immeuble.

Ces prescriptions entrent suffisamment dans les règles élémentaires de la vie courante pour les techniciens et entrepreneurs soient tenus à une obligation de conseil à l'égard des donneurs d'ordre.

> Pour le percement de la dalle, un arrêt de la même Cour du 24/10/1990 avait adopté une solution contraire au motif que la dalle, placée entre deux lots ayant même propriétaire, avait un caractère privatif. Il est évident qu'une partie au moins de la dalle, qui est elle-même ancrée au gros œuvre doit être considérée comme partie commune. Le percement n'est pas interdit par principe mais doit faire l'objet d'une autorisation et d'une surveillance des travaux.



6026
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE RECEVABILITÉ (NON)
IMPOSSIBILITÉ DE FIXER LES CONDITIONS DE L'AUTORISATION



Le copropriétaire ayant réalisé sans autorisation des travaux affectant les parties communes n'est pas recevable à solliciter une autorisation judiciaire, le juge ne pouvant plus en fixer les conditions.

Décision CA PARIS 19 B 27/10/2000

Parties SDC 20 RUE FERDINAND DUVAL / SCI DU MARAIS
Publication AJDI 2001 35

Commentaire

> La position de la jurisprudence semble heureusement et fermement ancrée. Il est nécessaire de sanctionner les abus commis à cet égard. Le demandeur doit remettre les lieux en l'état d'origine avant de présenter une nouvelle demande, auprès de l'assemblée dans un premier temps, du Tribunal le cas échéant



2288

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
ÉQUIPEMENT COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DEMANDEUR NON CO INDIVISAIRE RECEVABILITÉ (NON)



Décision	TGI PARIS	17/04/1979
postérieure	CA PARIS	18/12/1980
Parties	SDC 6 AV DANIEL LESUEUR / GUISSET	
Publication	RTDC 79 640 NOTE GIVERDON	RDI 79 378
	D 79 IR 450 NOTE GIVERDON	

Le propriétaire de locaux au 7^e étage, desservis par l'escalier de service, ne peut demander l'extension de l'escalier principal ou de son ascenseur, celui-ci étant la propriété indivise des appartements des étages desservis.

Commentaire



2289

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
DÉFAUT DE PROPRIÉTÉ INDIVISE DE LA PARTIE VISÉE
EXTENSION DE LA COURSE DE L'ASCENSEUR



Décision	CA PARIS	18/12/1980
antérieure	TGI PARIS	17/04/1979

Parties	SDC 6 AV DANIEL LESUEUR / GUISET
Publication	DS 81 IR 213 NOTE GIVERDON RDI 81 116

Le propriétaire de locaux au 7^e étage, desservis par l'escalier de service, ne peut demander l'extension de l'escalier principal ou de son ascenseur, celui-ci étant la propriété indivise des appartements des étages desservis.

Commentaire

Solution conforme à la position sur ce point de la Cour de Cassation. Elle se justifie dans la pratique par la nécessité de lutter contre la pratique consistant à acquérir, à bas prix, des locaux accessoires pour les transformer en locaux de meilleur standing bénéficiant des équipements prévus à l'origine pour les lots principaux.



2290

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉFAUT DE QUALITÉ DU DEMANDEUR
ÉQUIPEMENT COMMUN A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
DEMANDEUR NON COINDIVISAIRE



Décision CASS CIV 3 21/02/1978

Parties SDC 3 RUE DE CHARTRES / DOULADOURE
Publication RL 78 271 IRC OCT 78 167
D 78 IR 431 JCP 78 II 267 NOTE ATIAS

les dispositions de l'art L 30 al 4 sont inapplicables en l'espèce car elles supposent du demandeur la qualité de propriétaire indivis de l'élément d'équipement commun ou des parties communes dont l'aménagement est sollicité .

Commentaire



2802

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION A L'ASSEMBLÉE
QUESTION NE FIGURANT PAS A L'ORDRE DU JOUR
REFUS SIMPLE AVIS (NON) DÉCISION CONTESTABLE (OUI)



Décision CASS CIV 3 04/07/1990
antérieure CA REIMS 27/01/1988

Parties SDC 7 RUE DES CAPUCINES / STE PARISIENNE DE MODE
Publication LOY COP AOUT 90 D 91 524 NOTE ATIAS (*)
AJPI 91 25 IRC FEV 91 NOTE CAPOULADE

que la Cour d'appel [...] a retenu souverainement que les termes employés dans le procès verbal établissaient que l'assemblée générale avait refusé de donner son accord ... la demande de branchement et qu'elle avait ainsi pris une décision susceptible d'être opposée ... la Sté ..si cel le ci ne l'avait pas contestée ;

Commentaire

Cet arrêt est justifié par une rédaction défectueuse du procès verbal. La question ne figurant pas à l'ordre du jour, il convenait de faire état de l'impossibilité pour l'assemblée de prendre une décision. Une décision figurant au procès verbal est définitive à défaut de contestation judiciaire régulière.



5606

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION A L'ASSEMBLÉE
DOCUMENTS ANNEXES DÉFAUT
VALIDITÉ DE L'AUTORISATION DONNÉE (NON)



Une demande d'inscription complémentaire à l'ordre du jour doit être accompagnée des éléments d'information sur son objet et d'un projet de résolution dans les cas prévus par le statut

Décision CA PARIS 23 A 24/02/1999 Infirmer

Parties SDC 37 RUE MONTMARTRE / PINELLE

Publication LOY COP Juil 1999 201

[A l'occasion d'une assemblée générale de l'immeuble, un ordre du jour complémentaire est diffusé comportant notamment : 1) Le cabinet C. , gérant de Mr Moussaoui, copropriétaire (...) demande l'additif des points suivants : a) montage d'un extracteur de fumées sur le haut du conduit d'évacuation des fumées de l'immeuble. L'avis n'est accompagné ni d'un projet de résolution ni d'éléments d'information relatifs aux travaux projetés. L'autorisation néanmoins donnée par l'assemblée est arguée de nullité par Mme Pinelle dont la demande est rejetée par le TGI.]

La Cour relève

> l'absence de projet de résolution

> le laconisme de la question, ne fournissant pas aux copropriétaires les renseignements utiles et suffisants pour décider leur vote, ne pouvant ainsi pallier l'absence de projet de r"ésolution

> la simple indication de la nature des travaux souhaités sans fourniture des informations élémentaires sur le projet (caractéristiques et performances de l'appareil à installer, sujétions de pose et d'entretien, etc...)

> l'absence d'indication sur la majorité nécessaire pour le décision à prendre

Elle annule en conséquence l'autorisation accordée.

Commentaire

> Cette décision décrit des pratiques déplorables et les méfaits de l'ordre du jour complémentaire. Il s'agissait vraisemblablement de remédier à la diffusion d'odeurs en provenance d'un local commercial inadapté aux nécessités d'exploitation de l'activité pratiquée, voire de permettre à l'exploitant de déférer à une injonction administrative. Aucune précaution n'avait été prise à cet égard, on peut le penser, lors de la conclusion du bail.

> Le gérant professionnel du lot devait donc, en prévision de l'assemblée, demander au locataire, la communication d'un dossier technique relatif à l'installation nécessaire, en contrôler la suffisance et la fiabilité, et l'adresser à son confrère syndic pour que la question soit portée à l'ordre du jour initial. Cette procédure pouvait s'accompagner d'une concertation avec le conseil syndical susceptible de régler avant l'assemblée les difficultés pouvant apparaître. On sait que les installations d'extracteurs posent des problèmes multiples.

> La Cour aurait admis la suppléance des annexes par la fourniture des informations dans le projet de résolution.

> Se pose ici le problème de la possibilité pour le syndic de contrôler les demandes d'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour et celui de son obligation de conseil. Quitte à diffuser la demande, ne devait il pas attirer l'attention des copropriétaires sur l'irrégularité de sa formulation ? La Cour précise que des conditions semblent avoir été adjointes à l'autorisation accordée par des copropriétaires qui ont eu le souci de ne pas porter atteinte aux droits d'un copropriétaire titulaire de locaux commerciaux. Cette heureuse ambiance, peu fréquente dans des cas semblables, est troublée par la réaction d'une copropriétaire dont on peut comprendre les craintes.

> La pratique des locations commerciales, dans les immeubles en copropriété, n'est pas aisée de nos jours. Occulter les difficultés éventuelles lors de la conclusion du bail n'est pas une bonne méthode et va souvent à



5607

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION A L'ASSEMBLÉE
DOCUMENTS ANNEXES DÉFAUT
SUFFISANCE DU PROJET DE RÉOLUTION POSSIBILITÉ (OUI)



La suffisance des informations figurant dans le projet de résolution peut pallier l'absence de documents annexes joints à une demande d'autorisation de travaux affectant les parties communes,

Décision CA PARIS 23 A 24/02/1999 Infirmer

Parties SDC 37 RUE MONTMARTRE / PINELLE

Publication LOY COP Juil 1999 201

[A l'occasion d'une assemblée générale de l'immeuble, un ordre du jour complémentaire est diffusé comportant notamment : 1) Le cabinet C., gérant de Mr Moussaoui, copropriétaire (...) demande l'additif des points suivants : a) montage d'un extracteur de fumées sur le haut du conduit d'évacuation des fumées de l'immeuble. L'avis n'est accompagné ni d'un projet de résolution ni d'éléments d'information relatifs aux travaux projetés. L'autorisation néanmoins donnée par l'assemblée est arguée de nullité par Mme Pinelle dont la demande est rejetée par le TGI.]

La Cour relève

- > l'absence de projet de résolution
 - > le laconisme de la question, ne fournissant pas aux copropriétaires les renseignements utiles et suffisants pour décider leur vote, ne pouvant ainsi pallier l'absence de projet de r"ésolution
 - > la simple indication de la nature des travaux souhaités sans fourniture des informations élémentaires sur le projet (caractéristiques et performances de l'appareil à installer, sujétions de pose et d'entretien, etc...)
 - > l'absence d'indication sur la majorité nécessaire pour le décision à prendre
- Elle annule en conséquence l'autorisation accordée.

Commentaire

- > Cette décision décrit des pratiques déplorables et les méfaits de l'ordre du jour complémentaire. Il s'agissait vraisemblablement de remédier à la diffusion d'odeurs en provenance d'un local commercial inadapté aux nécessités d'exploitation de l'activité pratiquée, voire de permettre à l'exploitant de déférer à une injonction administrative. Aucune précaution n'avait été prise à cet égard, on peut le penser, lors de la conclusion du bail.
- > Le gérant professionnel du lot devait donc, en prévision de l'assemblée, demander au locataire, la communication d'un dossier technique relatif à l'installation nécessaire, en contrôler la suffisance et la fiabilité, et l'adresser à son confrère syndic pour que la question soit portée à l'ordre du jour initial. Cette procédure pouvait s'accompagner d'une concertation avec le conseil syndical susceptible de régler avant l'assemblée les difficultés pouvant apparaître. On sait que les installations d'extracteurs posent des problèmes multiples.
- > La Cour aurait admis la suppléance des annexes par la fourniture des informations dans le projet de résolution.
- > Se pose ici le problème de la possibilité pour le syndic de contrôler les demandes d'inscription de questions complémentaires à l'ordre du jour et celui de son obligation de conseil. Quitte à diffuser la demande, ne devait il pas attirer l'attention des copropriétaires sur l'irrégularité de sa formulation ? La Cour précise que des conditions semblent avoir été adjointes à l'autorisation accordée par des copropriétaires qui ont eu le souci de ne pas porter atteinte aux droits d'un copropriétaire titulaire de locaux commerciaux. Cette heureuse ambiance, peu fréquente dans des cas semblables, est troublée par la réaction d'une copropriétaire dont on peut comprendre les craintes.
- > La pratique des locations commerciales, dans les immeubles en copropriété, n'est pas aisée de nos jours. Occulter les difficultés éventuelles lors de la conclusion du bail n'est pas une bonne méthode et va souvent à



6240
aaa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION A L'ASSEMBLÉE OMISE
RATIFICATION ULTÉRIEURE POSSIBILITÉ (OUI) ABUS DE MAJORITÉ (NON)
PERCEMENT D'UNE SORTIE DE SECOURS MAINTIEN (OUI)



La création d'une issue de secours sans demande préalable d'autorisation de l'assemblée peut faire l'objet d'une ratification ultérieure sans abus de majorité

Décision CA PARIS 23 A 19/12/2001 Confirmation

Parties STE CABINET PERRIN / STE MAC DONALD'S FRANCE

Publication

Commentaire

- > N'ayant pas sollicité préalablement l'autorisation de l'assemblée, l'auteur de l'infraction ne pouvait solliciter une autorisation judiciaire mais il pouvait sans nul doute demander la ratification ultérieure. De son côté l'assemblée pouvait refuser la ratification et demander le rétablissement des lieux en l'état antérieur.
- > La ratification ayant été adoptée, ne se posait plus que le problème d'un éventuel abus de majorité.



741

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
REFUS DU TRIBUNAL MESURE D'INSTRUCTION PRÉALABLE
SURÉLEVATION



Décision CA VERSAILLES 07/11/1983

Parties SDC 23 BD GENERAL DE GAULLE / DOMINGUEZ

Publication RL 85 386 NOTE BERTHAULT

Commentaire



1124

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
AGRANDISSEMENT D'UNE FENÊTRE ET AVANCÉE LÉGÈRE
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION AUTORISATION



Décision CASS CIV 3 03/07/1979
antérieure CA PARIS 3 31/01/1978

Parties MAURUGEON / HARFF

Publication GP 79 2 SOMM 503

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
OUVERTURE DE FENÊTRES ET CRÉATION DE CHEMINÉES
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION (OUI)



Décision CASS CIV 3 22/03/1983

Parties SDC RESIDENCE JONQUET / ALDOZA
Publication GP 83 2 PAN 222

Commentaire



5770
a

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
ANNULATION DE LA DÉCISION DE REFUS PAR L'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE REFUS PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE RECEVABILITÉ (NON)



Une demande d'autorisation judiciaire d'exécuter des travaux affectant les parties communes ne peut être fondée sur une décision de refus émanant d'une assemblée générale judiciairement annulée.

Décision	CASS CIV 3	26/01/2000	Rejet
antérieure	CA PARIS 23	03/10/1997	

Parties SDC 138 AV GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU
Publication LOY COP avril 2000

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. Batteau, propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 22 mars 1993, lui ayant refusé l'autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes, et a demandé l'autorisation judiciaire de procéder à ces travaux ;

Attendu que M. Batteau fait grief à l'arrêt de le déclarer irrecevable en sa demande alors, selon le moyen 1) qu'en retranchant derrière un moyen soulevé d'office, sans avoir provoqué au préalable un débat contradictoire sur ce moyen, la Cour d'Appel a méconnu l'art. 16 NCPC ; 2) qu'en toute hypothèse, si les juges ne peuvent se substituer à l'assemblée générale des copropriétaires pour accorder l'autorisation prévue par l'art. L 30 qu'en cas de refus de cette assemblée générale, la circonstance que la résolution qui a refusé au copropriétaire de réaliser les travaux sollicités a été annulée pour vice de forme, ne saurait lui interdire d'exercer un recours judiciaire ; que, dès lors, en statuant comme elle l'a fait, la Cour d'Appel a violé l'art. L 30 alinéa 4

Mais attendu qu'ayant annulé toutes les décisions votées lors de l'assemblée générale litigieuse, en raison de l'irrégularité de la composition du bureau de cette assemblée, la Cour d'Appel en a, sans violation du principe de la contradiction, déduit, à bon droit, que la demande d'autorisation judiciaire des travaux formée par M. Batteau ne pouvait qu'être déclarée irrecevable en l'absence d'un refus préalable valide de l'assemblée générale des copropriétaires.

Commentaire

> La décision ci dessus s'insère dans un tissu de relations relations conflictuelles entre les parties. Le 09/10/1997, la 19e chambre B de la Cour de Paris rendait un autre arrêt entre les mêmes parties, portant sur d'autres aspects des travaux, apparemment importants, projetés dans cet immeuble.

> Quoiqu'il en soit, en présence d'un refus d'autorisation opposé par l'assemblée du 22 mars 1993, M. Batteau a cru devoir tout à la fois contester la validité de l'assemblée et demander au juge l'autorisation d'exécuter les travaux. Le juge a constaté l'irrégularité de la tenue l'assemblée et la nullité consécutive de toutes les résolutions adoptées, en ce compris celle refusant l'autorisation. Il en a logiquement déduit l'absence de refus d'autorisation puis l'irrecevabilité de la demande d'autorisation judiciaire. Le raisonnement est parfaitement logique.

> On peut regretter avec M. Vigneron l'effet pervers de l'interaction des procédures. On peut aussi penser, l'examen des différentes décisions rendues entre les parties, que la Cour d'Appel n'a pas été fâchée de laisser entendre à l'intéressé qu'il aurait pu se contenter d'aller au plus urgent : obtenir l'autorisation d'effectuer les travaux sollicités



5771
aaa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
ANNULATION DE LA DÉCISION DE REFUS DE L'ASSEMBLÉE
DÉFAUT DE REFUS PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE RECEVABILITÉ (NON)



Une demande d'autorisation judiciaire d'exécuter des travaux affectant les parties communes ne peut être fondée sur une décision de refus émanant d'une assemblée générale judiciairement annulée.

Décision	CA PARIS 23	03/10/1997	
antérieure	TGI PARIS 8 3	05/12/1995	
postérieure	CASS CIV 3	26/01/2000	Rejet
Parties	SDC 138 AV GÉNÉRAL LECLERC / BATTEAU		
Publication	LOY COP 1996 86 2°		

Commentaire

> La solution est logique. M. Batteau a obtenu l'annulation de la décision de l'assemblée refusant l'autorisation qu'il sollicitait. Dès lors le refus de l'assemblée n'existe plus. Par suite sa demande d'autorisation judiciaire, qui exige un refus préalable de l'assemblée ne peut prospérer.

> M. Batteau aurait mieux fait de solliciter l'autorisation judiciaire directement sans demander la nullité de la décision de refus qu'il devait produire devant le Tribunal !



311

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE RÉSERVÉE AU SEUL COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision CA PARIS 23 B 25/02/1981

Parties /

Publication Inédit

DS 83 IR 335

Commentaire



3112

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE RÉSERVÉE AU SEUL COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision	CA PARIS 23 A	08/10/1990
antérieure	TGI BOBIGNY 5	27/03/1990

Parties	SDC 25 RUE LEGION D'HONNEUR / STE WWM
Publication	ADM JANV 91 73

Commentaire

Solution constante, bien que les décisions soient peu nombreuses sur ce problème. En dehors du problème posé par l'existence ou non d'un lien juridique entre le locataire et le syndicat, il est normal que le propriétaire soit appelé à intervenir sur une telle initiative de son lo-cataire.



3693

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE RÉSERVÉE AU SEUL COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision	CA PARIS 23 A	04/06/1991
antérieure	TGI PARIS 8 2	13/07/1989

Parties	SDC 3 RUE BONAPARTE / DU MOULIN DE LABARTHETE
Publication	ADM FEV 93 NOTE AUBERT LOY COP OCT 91

Considérant que l'autorisation de l'art L 25b, ainsi qu'il résulte de termes mêmes de ce texte dont les dispositions sont d'ordre public, ne peut être donnée qu'à un propriétaire ou groupe de propriétaires; qu'il en résulte que le locataire, qui est un tiers vis ... vis du syndicat des copropriétaires, ne peut bénéficier par lui même ...

Commentaire

La solution est évidente alors surtout qu'une telle autorisation ne saurait être demandée contre le gré du bailleur. Rappelons toutefois le problème posé parfois par des injonctions administratives relatives à l'exploitation d'un fonds.



4679

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEMANDEUR NON COPROPRIÉTAIRE (LOCATAIRE)
RECEVABILITÉ (NON)
DEMANDE RÉSERVÉE AU SEUL COPROPRIÉTAIRE BAILLEUR



Décision	CASS CIV 3	16/06/1993
antérieure	CA DOUAI	31/01/1991

Parties	SDC 53 BD CARNOT / STE TECHNIQUE FRANCAISE	
Publication	IRC 93 378 NOTE CAPOULADE	LOY COP OCT 93
	RDI 93 410	RL 94 193 NOTE BOUYEURE

Qu'en statuant ainsi, alors qu'il n'existe aucun lien de droit entre le syndicat des copropriétaires et la société locataire et que le co-propriétaire bailleur a seule qualité pour invoquer les dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, la Cour d'Appel a violé ...

Commentaire

Solution constante et, sur ce point, incontestable. Une injonction administrative était à l'origine de travaux qui avaient fait l'objet d'une autorisation du syndic sans décision de l'assemblée.



1813

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DÉMOLITION D'UNE CORNICHE DÉCORATIVE
ATTEINTE A L'ESTHÉTIQUE DE L'IMMEUBLE
REFUS



Décision

CA AIX

08/10/1969

Parties

/

Publication

ANN LOY 70 1082

Commentaire



1102

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEVANTURE
DEVANTURE PARTIE PRIVATIVE
AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision	CASS CIV 3	26/04/1979
antérieure	CA BASTIA	07/11/1977

Parties	SDC RESIDENCE LE BOSQUET / AGOSTINI
Publication	RL 79 433 ADM FEV 80 GP 79 2 406 D 80 IR 236 NOTE GIVERDON

Commentaire



1814

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEVANTURE
POUVOIR SOUVERAIN DU JUGE DU FOND



Décision CASS CIV 3 30/05/1972
antérieure CA AIX 04/11/1970

Parties STEIN / MODERNA PRESSING

Publication RL 72 479 NOTE VIATTE JCP 72 II 17174 NOTE GUILLOT
D 72 SOMM 194 AJPI 73 804

qu'en relevant que,selon le règlement de copropriété,le local sur lequel la devanture a é té installée a une destination commerciale,les juges du fond ont sou verainement estimé que cette devanture était conforme ... cette desti- nation,et exprimé qu'elle était conforme ... la destination de l'immeu ble,et que non seulement elle n'a pas nui ... l'harmonie ...

Commentaire



3363

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEVANTURE



Décision

TGI PARIS

05/01/1977

Parties /

Publication D 78 IR 120

Commentaire



3458

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEVANTURE
DEVANTURE PARTIE PRIVATIVE (RC)
AUTORISATION NÉCESSAIRE (OUI)



Décision

CA PARIS 23 A

20/03/1991

Parties

SDC 177 RUE DE COURCELLES / SCI COURCELLES PEREIRE

Publication

ADM MAI 91 60

LOY COP MAI 91

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEVANTURE
AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision CA MONTPELLIER 17/10/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



5395

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
DEVANTURE
MODIFICATION DE LA FAÇADE
AUTORISATION PRÉALABLE NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 25/11/1994

Parties SDC 21 RUE MASSENET / SCI PRAT RONGIER
Publication RDI 95 151
LOY COP JUIN 95

Commentaire

Les devantures sont habituellement considérées comme parties privatives susceptibles d'être modifiées sans autorisation. L'arrêt ne comporte aucune précision à ce sujet.



3359

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ENSEIGNE



Décision

TGI PARIS

26/10/1974

Parties /

Publication D 76 IR 68

Commentaire



3360

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ENSEIGNE



Décision

TGI PARIS

29/06/1976

Parties /

Publication D 76 IR 311

Commentaire



3361

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ENSEIGNE
OBSTRUCTION DE VENTILATIONS



Décision

TGI PARIS

26/06/1975

Parties /

Publication D 76 IR 68

Commentaire



3104

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ESCALIER INTÉRIEUR ENTRE DEUX LOTS SUPERPOSÉS
ABSENCE DE GÊNE POUR LES AUTRES COPROPRIÉTAIRES
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA VERSAILLES 1 1 29/10/1990
antérieure TGI NANTERRE 1 24/10/1988

Parties SDC 18 RUE BORGHESE / BIHN
Publication ADM JANV 91 72 RL 91 287 SOMM
D 92 SOMM 132 NOTE LAFOND (*)

Commentaire

La solution de la Cour de Versailles est contestable dans la mesure où les travaux envisagés affectent directement une partie commune de l'immeuble ce qui implique au moins un contrôle technique du syndicat. Dans le même sens voir la note de M. Lafond.



443

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ESCALIER PRINCIPAL DESSERVANT LES ÉTAGES NOBLES
DEMANDE D'EXTENSION A L'ÉTAGE DES CHAMBRES
REJET



Décision

CA PARIS 1 B

24/07/1980

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



2603

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
ÉVACUATION SUR DESCENTE COMMUNE
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION
AUTORISATION JUDICIAIRE



Décision

TGI PONTOISE

08/07/1976

Parties

SDC RESIDENCE SARCELLES / WARSZAUER

Publication

GP 77 1 SOMM 128

J NOT 77 81 NOTE DESIRY

Commentaire



88

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
EXÉCUTION PAR UN LOCATAIRE
AUTORISATION DU SYNDICAT
OBLIGATION POUR LE LOCATAIRE DE S'EN ASSURER (OUI)



Décision CASS CIV 3 29/10/1986
antérieure CA PARIS 23 A 06/03/1985

Parties SZTERN / BOUTBOUL

Publication Inédit ADM MARS 88 NOTE GELINET
D 87 299

Commentaire

Cette décision insiste à nouveau sur le fait qu'il existe un lien juridique entre les occupants de l'immeuble, quel que soit leur titre, et le syndicat. Ce lien reste mal défini mais on admet maintenant que toute personne (locataire, entrepreneur, etc.) est réputée connaître la nécessité de respecter le statut des parties communes, et de la copropriété.



1163

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
EXÉCUTION PAR UN LOCATAIRE



Décision

CA PARIS 15 B

02/12/1982

Parties

/

Publication

D 83 IR 335 NOTE GIVERDON

Commentaire



1976

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
EXÉCUTION PAR UN LOCATAIRE
DÉFAUT D'AUTORISATION PRÉALABLE
SUPPRESSION RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE



Décision TGI CHALONS/SAONE 07/06/1988

Parties SDC / CHANLIAUD

Publication GP 04/02/90

Il s'agissait de volets roulants installés par le Trésor Public, locataire, pour des raisons de sécurité.

Commentaire



6202
aaa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
EXPLOITATION LICITE D'UNE RÔTISSERIE
INSTALLATION D'UNE GAINÉ D'EXTRACTION DE FUMÉE ET TOURELLE
GÊNES PRÉVISIBLES AUTORISATION (NON)



En présence d'une rôtisserie licitement exploitée, les gênes pouvant résulter de l'installation d'une gaine d'extraction de fumée ne permettent pas d'autoriser ces travaux affectant les parties communes.

Décision CA PARIS 23 B 24/01/2002

Parties /

Publication

Commentaire

> Cette décision présente l'intérêt de prendre en considération une gêne prévisible pour refuser l'autorisation d'installer une gaine d'extraction de fumée permettant la ventilation d'une rôtisserie dont la licéité d'exploitation n'était pas contestée.



2578

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
EXPROPRIATION PARTIELLE DANS UNE COPROPRIÉTÉ
DÉMOLITION DES BÂTIMENTS EXPROPRIÉS
DÉFAUT D'AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 11/06/1975

Parties DUBOIS / VILLE DE NICE

Publication GP 75 2 SOMM 187

Commentaire

Hypothèse particulièrement intéressante. L'autorité ayant bénéficié de l'expropriation se trouve purement et simplement intégrée à la copropriété s'il n'y pas eu en même temps expropriation de la partie correspondante du terrain d'assise.



2295

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
EXTENSION AU 7^e ÉTAGE DE L'ESCALIER PRINCIPAL
AUTORISATION (NON)

**Décision**

CA PARIS 23

24/09/1986

Parties

/

Publication

JURISDATA 025247

Ces travaux porteraient atteinte ... la destination bourgeoise de l'im -meuble, le 7^e étage étant destiné ... l'habitat du personnel domestique de l'immeuble.

Commentaire

C'est précisément contre cette prétendue ségrégation sociale que s'était élevé M. Giverdon dans son commentaire de l'arrêt SDC 6 Avenue Daniel Lesueur. Il est raisonnable de sauvegarder l'organisation technique et sociale d'un immeuble telle qu'elle a été voulue à l'origine et acceptée, voire souhaitée, par les acquéreurs successifs.



2179

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
FAUX PLAFOND INSTALLÉ DANS UNE PARTIE PRIVATIVE
ABSENCE DE GÊNE POUR LES VOISINS
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE



Décision CA PARIS 23 30/11/1988

Parties SDC 55 RUE GRENETA / MANCIER

Publication JURISCL COPPTE F 64 Nø 31

Cette installation affecte les parties communes dans la mesure où les ancrages du faux plafond sont scellés dans la dalle plancher haut.

Commentaire



5334
**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
FENÊTRES POSE DE CHÂSSIS DOUBLE VITRAGE
MODIFICATION DE L'ASPECT EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE (OUI)
AUTORISATION NÉCESSAIRE (OUI)



Décision

CA PARIS 23

12/05/1995

Parties

SDC 3 RUE THEODORE ROUSSEAU / ATAMNA

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
FERMETURE D'UNE LOGGIA
CLAUSE D'HARMONIE (RC)
INTERDICTION



Décision CASS CIV 3 07/11/1978

Parties SDC RESIDENCE LE CHAMBORD / VERRIEUX
Publication GP 79 1 SOMM 20 RL 79 42

Commentaire



2001

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
FERMETURE D'UNE TERRASSE DE CAFÉ
NOTION D'AMÉLIORATION



Décision CASS CIV 3 14/03/1973
antérieure CA PARIS 15/06/1971

Parties SDC 21 AV MARCEAU / SCI 21 AV MARCEAU
Publication GP 73 I 472 NOTE MORAND RL 73 400 NOTE VIATTE
AJPI 73 805 NOTE BOUYEURE (*)

que pour faire droit ... cette action et refuser ... la sté R..l'autori- sation de maintenir lesdits aménagements, l'arr^t attaqué se borne ... déclarer que ceux ci n'entrent pas dans la catégorie des travaux vi- sés ... l'art L 30 et qu'ils ne constituent pas en effet une améliora- tion au sens de cette disposition légale ; ...casse .

Commentaire

Voir article de Me Bouyeure in AJPI 73 786 : Les modifications apportées par les propriétaires de boutique à la façade de l'immeuble en copropriété. L'aménagement d'une terrasse de café peut apporter une amélioration à la façade mais doit relever a priori du régime des travaux affectant les parties communes,comme d'intérêt avant tout commercial.



4277

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
FERMETURE DE LOGGIA
HARMONIE ESTHÉTIQUE (CLAUSE D')
INTERDICTION



Décision

CASS CIV 3

07/10/1992

antérieure

CA MONTPELLIER

24/09/1990

Parties

SDC RESIDENCE LES GOELANDS / MATHON

Publication

RL 92 462 SOMM

LOY COP DEC 92

RDI 92 121

Commentaire

Cpr CA Versailles 14/06/90 (3657) et CA Paris 27/11/91 (4038) qui autorisent des installations légères sur balcons notamment (Paris) pour assurer la protection d'un enfant (rideau de canisses).



3586

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UN TREILLAGE SUR LE BALCON
AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision

CA VERSAILLES

14/06/1990

Parties /

Publication

JURISDATA

Commentaire

De la généralisation d'une telle pratique résulterait incontestablement des conséquences désastreuses.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UNE CUVE A ESSENCE DANS LE SOL
MAJORITÉ ART 26 NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 16/01/1979

Parties VASLIN / PIEDALLU

Publication GP 79 1 SOMM 221

D 79 IR 443 NOTE GIVERDON

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UNE GLACE DE SÉCURITÉ POUR LOT AU REZ DE CHAUSSÉE
AUTORISATION (OUI)



Décision CA PARIS 23 03/02/1986

Parties /
Publication IRC 86 69

Commentaire



4989

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UNE VÉRANDA
MAJORITÉ ART 25 b (OUI)
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE * POSSIBILITÉ



Décision	CA PARIS 23 B	05/11/1993
antérieure	TGI PARIS 8 1	18/02/1992

Parties	SDC 1 BIS RUE LEDION / RATIE	
Publication	LOY COP MAI 94	ADM AVRIL 94 67

Commentaire



4990

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION D'UNE VÉRANDA
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE (Art 30-1)
RISQUES D'INTRUSION * REFUS



Décision

CA PARIS 23 B

05/11/1993

antérieure

TGI PARIS 8 1

18/02/1992

Parties

SDC 1 BIS RUE LEDION / RATIE

Publication

LOY COP MAI 94

ADM AVRIL 94 67

Commentaire



982

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION DE BACS A MAZOUT INDIVIDUELS EN COUR
CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE (OUI)
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE VALABLE



Décision CASS CIV 26/10/1971

Parties SDC 29 AV DES LIERRES / PEYRE
Publication RL 72 168 JCP 71 16941
AJPI 72 1179 NOTE CABANAC

Commentaire



3364

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
INSTALLATION DE SALLE DE BAINS DANS UNE COURETTE



Décision

TGI PARIS

13/07/1976

Parties /

Publication D 76 IR 313

Commentaire



6191
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
LOT BOUTIQUE LIVRE BRUT DE DÉCOFFRAGE
POSE DES VITRINES AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)
PARACHÈVEMENT NÉCESSAIRE DU LOT



La pose des vitrines d'un lot boutique livré brut de décoffrage relève du parachèvement du local et n'exige aucune autorisation préalable de l'assemblée générale

Décision CA PARIS 23 B 13/09/2001

Parties SDC 49 RUE ARCHEREAU / SCI API

Publication LOY COP avril 2002 106

Commentaire



6192
aaa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
LOT CONSTITUE PAR JOUISSANCE PRIVATIVE ET DROIT DE CONSTRUIRE
EXERCICE DU DROIT DE CONSTRUIRE
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ NON VÉRIFIÉE PAR LE JUGE



Un lot comportant la jouissance exclusive d'une parcelle de terrain commun et le droit de construire, le Juge doit rechercher la nécessité ou non d'une autorisation de l'assemblée pour l'exercice du droit.

Décision CASS CIV 3 14/02/1996 Cassation

Parties ETS GREINER / TOP IMMO EURL

Publication RDI 1996 264 note Giverdon

Commentaire

> Le lot de Top Immo comporte la jouissance exclusive et particulière d'une parcelle déterminée du terrain commun et le droit de construire. Il est affecté d'une quote part des parties communes. La société ayant exercé son droit de construire, un autre copropriétaire conteste et demande la démolition des parties édifiées.

> Le tribunal fait droit à cette demande en vertu de l'article L 37 considérant qu'il s'agit d'un droit accessoire aux parties communes dont il convient de constater la caducité.

> La cour d'appel infirme. Top Immo a fait valoir que le droit de construire, inclus dans la définition du lot, en constitue la substance même. Il s'agit donc d'un droit privatif ne relevant pas de l'art. L 37.

> Le pourvoi des Ets Greiner soutient que l'exercice d'un droit de construire, fut-il privatif, dans le cadre de la jouissance exclusive d'une parcelle commune affectait les parties communes et nécessitait une autorisation de l'assemblée. La Cour de cassation s'est contentée de reprocher à la Cour d'appel de ne pas avoir vérifié la nécessité ou non d'une telle procédure. Elle admet la réalité du problème posé sans fournir la réponse, ce qui est normal.

> On relève trois considérations matérielles : 1) la notion de volume d'espace incluse dans le droit de jouissance exclusive d'une parcelle C'est en fait la partie privative du lot 2) l'opportunité d'un accord de l'assemblée sur les modalités d'exercice d'un droit de construire 3) le défaut de conformité à l'objet de l'institution d'un ensemble de clauses organisant, en l'espèce, une opération de construction et non la division, même prévisionnelle, d'un bâtiment futur. Ces éléments constituent des données primordiales du problème posé. On attend la solution avec intérêt.



341

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
LOT DESSERVI UNIQUEMENT PAR ESCALIER DE SERVICE
DEMANDE D'ACCÈS A L'ESCALIER PRINCIPAL (NON)



Décision

CA PARIS 23 B

18/02/1980

Parties /

Publication Inédit

Commentaire



2497

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
MAJORITÉ PRÉVUE PAR L'AG : MAJORITÉ ART 26
MAJORITÉ ART 25 OBTENUE
AUTORISATION ACCORDÉE (NON)

**Décision**

TGI PARIS 8

25/02/1972

Parties SDC 35 BD MAGENTA / RAJNA

Publication GP 72 2 735

L'assemblée a statué, croyant que la majorité nécessaire était celle de l'art 26. Cette majorité n'a pas été obtenue mais celle de l'art 25 l'a été. Le tribunal considère que l'autorisation n'est pas accordée. En effet les copropriétaires ont quitté l'assemblée pensant ... un refus. Certains auraient peut-être contesté la décision.

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
MISE EN CONFORMITÉ DE LOGEMENTS AVEC LES NORMES
REEMPLACEMENT D'EXISTANTS (VENTILATION)
APPLICATION DE L'ART 25 h (NON)



Décision CA PARIS 7 B 07/12/1989

Parties SCI PARIS ETOILE / GIMENEZ
Publication LOY COP MARS 90

Commentaire



762

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
MODIFICATION DE FAÇADE
DÉFAUT DE PUBLICATION DE L'AUTORISATION DONNÉE
INOPPOSABILITÉ AUX ACQUÉREURS ULTÉRIEURS

**Décision**

CASS CIV 3

07/06/1983

Parties NEUMANN / PLAISANT

Publication GP 19/11/83 PAN

Commentaire

Si les travaux étaient déjà exécutés lors de l'acquisition par les copropriétaires demandeurs, la solution est critiquable, car ils avaient eu connaissance de la consistance de l'immeuble en visitant. Sinon la responsabilité du syndic peut être engagée pour n'avoir pas signalé la résolution prise dans la note d'information préalable.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
MODIFICATION DE L'INSTALLATION DE CHAUFFAGE DU LOT
AUTORISATION NÉCESSAIRE (OUI)



Décision CA PARIS 25 21/09/1989

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
MODIFICATION DE RÉPARTITION INTÉRIEURE DU LOT
AUTORISATION NÉCESSAIRE (NON)



Décision CA PARIS 1 24/03/1988

Parties /
Publication Inédit

Commentaire

L'implantation d'une cuisine aux lieu et place d'une salle à manger modifie les risques (bruits, inondations) courus par l'appartement inférieur. Quid alors de la responsabilité particulière de l'auteur des modifications dans ce cas.



2003

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
NÉCESSITE D'UNE AMÉLIORATION (NON)
CONFORMITÉ A LA DESTINATION SUFFISANTE (IMMEUBLE)
INSTALLATION DE BACS INDIVIDUELS A MAZOUT EN COUR



Décision CASS CIV 3 26/10/1971

Parties SDC 29 AV DES LIERRES / PEYRE
Publication RL 72 168 JCP 71 16951
AJPI 72 1179 NOTE CABANAC

que l'arrêt relève qu'il s'agissait de l'autorisation donnée ... certains copropriétaires d'effectuer ... leurs frais des travaux affectant les parties communes..., ce qui excluait l'application ... l'espèce des dispositions de l'art L 30 al 1, qui concerne les améliorations dont le coût est réparti entre les copropriétaires en proportion ...

Commentaire

Précision importante apportée par cette décision : la double majorité de l'art L 30 1 ne s'applique pas, - et cela est logique -, à des travaux affectant des parties communes et financés par certains copropriétaires. Ces derniers ne supposent donc pas une amélioration de l'immeuble.



3482

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
NOTION D'AMÉLIORATION
POUVOIR SOUVERAIN DES JUGES DU FOND
PERCEMENT D'UNE PORTE



Le percement d'une porte dans un mur commun est une amélioration pouvant être autorisée judiciairement bien qu'elle ne profite qu'à un bénéficiaire unique et sans qu'il y ait aliénation partielle du

Décision

CASS CIV 3

22/10/1970

Parties

PETEL ES QUAL / GOURVENNEC

Publication

RL 71 174

JCP 71 II 16580 NOTE GUILLOT

AJPI 71 343 NOTE CABANAC

Commentaire



2069

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
OUVERTURE DE LUCARNES POUR AMÉNAGEMENT DE COMBLES
NÉCESSITÉ POUR LE JUGE DE QUALIFIER LES COMBLES
INCERTITUDE SUR LA QUALIFICATION CASSATION



Décision CASS CIV 3 14/02/1990

Parties SDC 10 RUE D'ESTIENNE D'ORVES / BOKOBZA
Publication RL 90 445 ADM AOUT 90 SOMM NOTE GUILLOT

qu'en statuant ainsi sans rechercher ... l'usage ou ... l'utilité de qui cette partie du bâtiment C était réservée, la Cour d'Appel n'a pas donné de base légale ... sa décision .

Commentaire

La Cour s'était bornée à constater que rien ne permettait de penser que le comble constituait une partie privative, alors que l'assemblée avait autorisé le propriétaire présumé à ouvrir une lucarne.



1331

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PARKING BLOC PROTÉGEANT UN PARKING PRIVATIF
NÉCESSITÉ D'UNE AUTORISATION PRÉALABLE (NON)



Décision

TGI NICE

13/06/1988

Parties SDC 12 BD DUBOUCHAGE / OLLIER

Publication IRC 89 121

que les aménagements effectués par O... sur ses emplacements de parkings ne sont donc : - ni contraire à la destination des lots ; - ni contraires à la destination de l'immeuble ou à l'esthétique de celui ci ; - ni constitutifs de gêne pour les autres copropriétaires aux droits desquels ils ne portent nullement atteinte .

Commentaire



6104
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PARKING BLOC PROTÉGEANT UN PARKING PRIVATIF
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (NON)
ASPECT DISCRET ANCRAGE LÉGER ET SUPERFICIEL



L'installation d'un dispositif d'interdiction d'accès à un emplacement de parking privatif n'exige pas l'autorisation préalable de l'assemblée s'il est d'aspect discret et n'exige qu'un scellement léger.

Décision	CASS CIV 3	19/11/1997	Rejet
antérieure	CA VERSAILLES	29/06/1995	

Parties	SDC RÉSIDENCE LE BOIS DE BOULOGNE / PORTIER
Publication	LOY COP janv. 1998 27

Commentaire

> On trouve dans d'autres décisions une solution contraire, qui peut être justifiée par des circonstances d'espèce, en particulier lorsque le scellement peut endommager une étanchéité. D'une manière générale on peut souhaiter que des dispositifs identiques soient préconisées pour respecter l'uniformité esthétique.

> De cette décision M. Vigneron tire des conséquences relatives à la pose de plaques professionnelles qui peuvent paraître excessives car l'opposition des copropriétaires, qui n'est pas toujours justifiées, est alors fondée sur des considérations fondamentalement différentes.



5335
**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PARQUET REMPLACEMENT PAR DALLES DE MARBRE
CHAPE EN CIMENT DE SUPPORT
AUTORISATION NÉCESSAIRE (OUI)



Décision

CA PARIS 23

12/05/1995

Parties

SDC 3 RUE THEODORE ROUSSEAU / ATAMNA

Publication

LOY COP OCT 95

Commentaire



1577

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PARTICIPATION FINANCIÈRE DU SYNDICAT
AUTORISATION ART L 30 POSSIBILITÉ (NON)
TRAVAUX AUX FRAIS D'UN COPROPRIÉTAIRE SEULEMENT



Décision

CASS CIV 3

22/01/1974

Parties

SDC RUE ROMARIN / VIGLIANO

Publication

RL 74 231

GP 74 1 SOMM 86

JCP 74 17690

L'article susvisé ne donnant aux tribunaux le pouvoir d'autoriser un copropriétaire ... exécuter des travaux affectant les parties communes de l'immeuble que dans le cas où ceux-ci doivent être exécutés aux seuls frais de ce copropriétaire .

Commentaire



614
a

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
AUTORISATION
ASSEMBLÉE DE TOUS LES COPROPRIÉTAIRES CONCERNÉS



La validité d'une décision relative à une partie commune à certains copropriétaires exige la participation de chacun des copropriétaires concernés au scrutin

Décision	CASS CIV 3	18/06/1985	Cassation
antérieure	CA PARIS	27/09/1983	
postérieure	CA ROUEN	10/02/1987	
Parties	SDC RESIDENCE CUSTINE / STE PARISIENNE NOUVEAUX GARAGES		
Publication	Inédit		

qu'en statuant ainsi, tout en constatant que cette cour terrasse était une partie commune non seulement aux lots des bâtiments A et B, d'une part, C et D d'autre part, mais aussi au lot constitué du garage initial et de son agrandissement ultérieur, la Cour d'appel a violé

Commentaire



3649

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
TRAVAUX AFFECTANT L'HARMONIE GENERALE DE L'IMMEUBLE
ASSEMBLÉE TOUS BÂTIMENTS NÉCESSITÉ (OUI)



Décision	CA PARIS 23 A	10/04/1991
antérieure	TGI MEAUX	09/11/1989

Parties	SDC LES TERRASSES DE LA VALLEE / JOSQUIN
Publication	ADM JUIL 91 SOMM 47

Commentaire



5759
a

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PARTIE COMMUNE A CERTAINS COPROPRIÉTAIRES
AUTORISATION



Décision	CA PARIS	27/09/1983	
postérieure	CASS CIV 3	18/06/1985	Cassation
Parties	SDC RESIDENCE CUSTINE / STE PARISIENNE NOUVEAUX GARAGES		
Publication			

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT



Décision

TGI PARIS

08/07/1976

Parties /

Publication D 76 IR 313

Commentaire



3852

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR COMMUN



Décision

CA PARIS

03/03/1988

Parties /

Publication D 88 IR 99

Commentaire



2521

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR COMMUN
CONFORMITÉ A LA DESTINATION VERIFICATION NECESSAIRE



Décision CASS CIV 3 29/05/1973

Parties SDC 1 IMPASSE CHOUQUET / PALOMBO
Publication GP 73 2 938 NOTE MORAND

Commentaire



1107

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN
NON CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
NULLITÉ DE LA DÉCISION D'AUTORISATION



Décision CASS CIV 3 13/02/1979
antérieure CA PARIS 1 23/05/1977

Parties SCI ST GERMAIN / BREFFORT
Publication RL 79 315 D 779 IR 442
GP 79 1 SOMM 221

Il s'agissait d'une ouverture souhaitée pour l'extension au 67 Boulevard St Germain de l'Étude de Me Demortreux. La Cour d'Appel avait retenu l'accroissement des circulations et des risques de vol pour annuler l'autorisation d'ouverture donnée par l'assemblée générale.

Commentaire



1108

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN
NON CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION DE L'IMMEUBLE
NULLITÉ DE LA DÉCISION D'AUTORISATION

**Décision**

CA PARIS 1

23/05/1977

Parties BREFFORT / SCI ST GERMAIN 67

Publication RL 77 531

D 78 IR 24

J NOT 78 35 NOTE VIATTE

l'autorisation accordée porte donc atteinte aux droits des autres copropriétaires en ce qu'elle augmentera pour eux la gêne résultant de la circulation dans l'immeuble et les risques de vol; qu'elle est contraire ... la destination de l'immeuble en ce que ces inconvénients résulteront [de l'utilisation des deux immeubles].

Commentaire



1109

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN
IMPOSSIBILITÉ DE PRINCIPE (NON)
VÉRIFICATION DE LA CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION



Décision

CASS CIV 3

14/12/1976

Parties SDC 35 BD MAGENTA / BLEJEAN

Publication RL 77 298 NOTE VIATTE

GP 77 1 SOMM 93

JCP 77 18713

RTDC 77 350 NOTE GIVERDON

qu'en statuant ainsi sans rechercher les divers éléments de fait per mettant de constater que la résolution de l'AG portait atteinte ... la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie par la Loi,la Cour d'appel n'a pas donné de base légale ...

Commentaire



3116

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN
AUTORISATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE
NÉCESSITE (OUI) * MAJORITÉ ART 25 (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 06/10/1990

Parties SDC 28 RUE FONTAINE AU ROI / STE RAIDOT
Publication LOY COP 91 37

Commentaire

La jurisprudence est souvent plus exigeante en ce qui concerne la majorité nécessaire, estimant que l'ouverture implique une véritable appropriation de la partie correspondante du mur.



4875

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN AVEC IMMEUBLE VOISIN
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE (ART 25b ET 34-4)
VALIDITÉ (OUI)



Décision

CA PARIS 23

09/11/1993

Parties

SDC 9 RUE RUHMKORFF / LEVY

Publication

LOY COP FEV 94

Commentaire



5198

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UN MUR MITOYEN AVEC IMMEUBLE VOISIN
IMPOSSIBILITÉ DE PRINCIPE (NON)
CONFORMITÉ A LA DESTINATION EN L'ESPÈCE (NON)



Décision CA PARIS 23 05/12/1994

Parties SDC 14 AV PRESIDENT KENNEDY / BENSOUSSAN
Publication LOY COP MARS 1995

Commentaire

Le percement avait pour but la réunion de deux cabinets importants d'avocats. La CA fait référence à la distinction qu'il convient d'établir entre les cabinets classiques et les groupements modernes susceptibles de troubler la jouissance de l'immeuble.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE



Décision CA PARIS 23 A 13/03/1980

Parties /
Publication D 80 IR 445 NOTE GIVERDON

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE



Décision

TGI PARIS

26/05/1977

Parties /

Publication D 78 IR 131

Commentaire



3483

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE
ALIÉNATION DE PARTIE DU MUR (NON)



Le percement d'une porte dans un mur commun est une amélioration pouvant être autorisée judiciairement bien qu'elle ne profite qu'à un bénéficiaire unique et sans qu'il y ait aliénation partielle du

Décision

CASS CIV 3

22/10/1970

Parties

PETEL ES QUAL / GOURVENNEC

Publication

RL 71 174

JCP 71 II 16580 NOTE GUILLOT

AJPI 71 343 NOTE CABANAC

Commentaire



3684

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE
OUVERTURE INVISIBLE ENTRE BÂTIMENTS D'HABITATION
CONFORMITÉ A LA DESTINATION (OUI)



Décision CA PARIS 1 D 24/09/1991

Parties SDC 23 RUE DESCOMBES / WOLFF
Publication LOY COP DEC 91

Commentaire



2352

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE DANS UN MUR COMMUN
ALIÉNATION DE PARTIE DU MUR
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 23/03/1990

Parties SDC 3 PLACE DU TERTRE / SCI ERGIPE

Publication LOY COP JUIN 90

Il s'agissait de l'ouverture d'une porte dans un mur commun pour créer un accès direct sur rue au profit d'une galerie d'art.

Commentaire

Raisonnement apparemment logique. Poussé à l'extrême il entraînerait une quasi impossibilité d'exploitation de l'art. 25 b. L'unanimité n'est d'ailleurs nécessaire que lorsque la partie aliénée est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. En l'espèce la solution est satisfaisante sur le plan pratique.



2135

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE DANS UN MUR COMMUN
UNANIMITÉ NÉCESSAIRE (OUI) CONSTITUTION D'UNE SERVITUDE
AUTORISATION ART L 26 VALIDITE (NON)



Décision	CA ROUEN 1	12/03/1968
antérieure	TGI ROUEN	08/02/1967

Parties	CAVELIER / MARAIS
Publication	GP 68 1 370

La cour estime qu'il s'agit d'un véritable acte d'aliénation constitutif d'une servitude de passage au profit du lot sur les parties communes. Voir Cabanac GP 68 & Doctr 141.

Commentaire



3193

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT D'UNE PORTE DANS UN MUR COMMUN
ABSENCE DE REFUS DE L'ASSEMBLÉE (NON CONSULTÉE)
AUTORISATION JUDICIAIRE IMPOSSIBLE AVANT DÉCISION



Décision

CA PARIS 23 B

30/11/1990

Parties SDC 1 RUE ST MAUR / SCI ST MAUR ROQUETTE
Publication LOY COP FEV 91

Commentaire



4601
aaa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT ENTRE DEUX ESCALIERS
AMÉLIORATION (OUI)
ACCÈS AUX CHAMBRES PAR ASCENSEUR (OUI)



Décision CASS CIV 3 10/02/1993
antérieure CA PARIS 23 08/02/1991

Parties SDC 25 RUE DE LA TERRASSE / SABLAYROLLES
Publication LOY COP AVRIL 93
RL 93 217 SOMM

Commentaire



1130

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERCEMENT ENTRE DEUX ESCALIERS UNANIMITÉ (NON)
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE REJET
AUGMENTATION EXAGÉRÉE DES CIRCULATIONS



Décision CA PARIS 23 B 20/09/1979

Parties SDC 11 RUE JOUFFROY / POIRIER

Publication D 80 273 NOTE SOULEAU

Commentaire



2890

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE
AUTORISATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE
PERMIS DE CONSTRUIRE INOPÉRANT * DÉMOLITION



Décision CASS CIV 3 07/03/1990
antérieure CA MONTPELLIER 24/02/1988

Parties LOS CARCOS / JALBY
Publication IRC 90 209 NOTE CAPOULADE RL 90 339
LOY COP 90 233

que l'arrêt, qui énonce exactement que la validité du permis de construire modificatif est sans incidence sur la violation par L... des documents contractuels et qui retient ... que la construction de L.. empiète sur les parties communes...est, par ces motifs, et alors qu'aucune autorisation de l'assemblée n'est alléguée, légalement justifié

Commentaire

Il est de jurisprudence constante que la délivrance du permis de construire, mesure administrative, ne peut se substituer à l'autorisation de l'assemblée. Au surplus le dossier de demande de permis doit, dans cette hypothèse, comporter l'autorisation du syndicat !



2891

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE
AUTORISATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision

CE

22/03/1985

Parties /

Publication GP 11/09/85 PAN 7

Commentaire

Solution fort heureuse. Un obstacle supplémentaire se trouve ainsi pla-cé sur la route des copropriétaires abusifs.



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE
AUTORISATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CE 06/06/1986

Parties SDC 80 RUE CARDINET /
Publication GP 24/12/86 PAN 3 DR ADM 86 390
JCP NOT 86 II 234 NOTE STEMMER

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE
AUTORISATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision CE 10/07/1987

Parties /
Publication REC LEBON 87 267

Commentaire



TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE



Décision

CE

10/03/1989

Parties BARREAU /

Publication Inédit

Commentaire



4954

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE
AUTORISATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE



Décision

CE 6 & 2 S/S

28/07/1993

Parties

SCI ATRIUM GOLFE DE ST TROPEZ /

Publication

RDI 94 105 NOTE GIVERDON (*)

Commentaire



1059

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE SURÉLÉVATION
AUTORISATION PRÉALABLE DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE
OBLIGATION DE VÉRIFIER LE RESPECT DES CONDITIONS



Décision

CE 2 & 6 SS

20/01/1989

Parties COMMUNE DE GENNEVILLIERS /

Publication GP 19/04/89 SOMM

L'assemblée avait donné une autorisation de surélévation sous réserve de l'accord des propriétaires mitoyens. Le permis avait été délivré sans vérification préalable de cet accord.

Commentaire



613

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PERMIS DE CONSTRUIRE (DEMANDE EN NULLITÉ DE)
DEMANDE EN NULLITÉ D'ASSEMBLÉE INDÉPENDANTE
RECEVABILITÉ DES DEUX DEMANDES



Décision

CE

29/05/1985

Parties SDC 6 RUE DES CLAMARTS /

Publication Inédit

JCP NOT 86 II 1 NOTE STEMMER

Commentaire



5480

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
PRESCRIPTION ACQUISE
SUPPRESSION PROVISOIRE POUR TRAVAUX COMMUNS
OPPOSITION A RÉTABLISSEMENT * RECEVABILITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

04/11/1995

Parties

SDC 251 RUE ST DENIS / SEGALIS

Publication

LOY COP MAI 95

Commentaire



640

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
REFUS D'AUTORISATION PAR L'ASSEMBLÉE
REHAUSSEMENT DE TOITURE
LIMITATION DES VUES D'UN COPROPRIÉTAIRE REFUS



Décision

CASS CIV 3

11/12/1984

Parties SDC 465 AV GENERAL DE GAULLE / DRAHI

Publication ADM JUIN 85

Commentaire



5560
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
REFUS D'AUTORISATION PAR L'ASSEMBLÉE
DESTINATION DU LOT
ACTIVITÉ CULTUELLE (NON) NÉCESSITÉ DE TRAVAUX GÉNANTS



Décision	CA PARIS 23	12/06/1992	
antérieure	TGI PARIS 8 1	10/07/1990	
postérieure	CASS CIV 3	20/07/1994	Cassation
Parties	SDC 10 RUE BARYE / FOYER CULTUREL MYRIAM ZANO		
Publication	LOY COP OCT 92 RDI 92 537		ADM MAI 93 SOMM 58

L'article 3 du règlement de copropriété définit très précisément la destination de l'immeuble comme étant l'usage mixte d'habitation et de bureaux professionnels et commerciaux.

L'installation d'un lieu de culte, qui suppose l'affectation des locaux à des activités confessionnelles et non leur simple mise à disposition par un copropriétaire dans le cadre de sa liberté d'usage de son lot et de sa liberté de pensée, n'entre pas dans les prévisions de ce texte.

En outre elle porte atteinte à la destination de l'immeuble dans la mesure où elle crée des nuisances et des risques autres que ceux auxquels les copropriétaires ont contractuellement consenti et rend nécessaires des travaux importants affectant les parties communes et l'aspect extérieur de l'immeuble, qui ne peuvent être autorisés qu'aux conditions de majorité de l'article L. 25 b.

Commentaire

> Pour M. Aubert la destination de l'immeuble est dominante (Adm 07/92). Pour M. Giverdon, la clause précise concernant le lot l'emporte, la destination de l'immeuble n'ayant qu'un rôle subsidiaire. La notion d'activité culturelle reste difficile à cerner, mais le critère de la fréquentation et la disposition des accès sont primordiaux..

> En l'espèce la nécessité de travaux importants affectant les parties communes nous semble plus déterminante encore que l'interprétation du règlement de copropriété. L'acquéreur d'un lot ou le preneur à bail doit s'insérer dans l'immeuble tel qu'il se présente sans pouvoir imposer des travaux affectant les parties communes autres que des adaptations mineures. On peut ainsi recommander aux bailleurs de locaux professionnels ou commerciaux de faire établir par les preneurs une reconnaissance préalable de la conformité des lieux aux nécessités techniques de leur activité précisant, s'il y a lieu les travaux nécessaires susceptibles d'affecter les parties communes. Nonobstant les difficultés pratiques, il convient, le cas échéant de soumettre la conclusion du bail à la condition suspensive de l'autorisation syndicale d'exécuter ces travaux.

> Plus généralement il apparaît que la destination de l'immeuble n'est pas un critère suffisant pour contrôler la validité d'un refus d'exécution par l'assemblée générale, sauf à y inclure un droit à la conservation de la consistance et de l'aspect de l'immeuble. L'importance des travaux et des modifications consécutives doit être prise en compte, plus encore que la gêne occasionnelle et temporaire que leur exécution peut provoquer.



5561
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
REFUS D'AUTORISATION PAR L'ASSEMBLÉE
DESTINATION DU LOT
ACTIVITÉ CULTUELLE (OUI) CONFORMITÉ (OUI) GÈNE NON PROUVÉE



Décision CASS CIV 3 20/07/1994
antérieure CA PARIS 23 12/06/1992

Parties SDC 10 RUE BARYE / FOYER CULTUREL MYRIAM ZANO
Publication ADM JUIL 95 NOTE GELINET LOY COP DEC 94
RDI 94 690

qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que le règlement de copropriété stipulait que l'immeuble était destiné à l'usage mixte d'habitation et bureaux professionnels ou commerciaux, et que n'importe quel commerce ou artisanat pouvait être exercé dans les locaux du rez de chaussée, la Cour d'appel qui n'a pas précisé en quoi l'activité culturelle était de nature à causer des risques et des nuisances excédant ceux qui pouvaient résulter de la destination de l'immeuble, n'a pas donné de base légale

Commentaire

> Rappelons nos observations à la suite de l'arrêt rendu par la Cour d'Appel. En fait l'affectation culturelle rendait nécessaires des travaux importants affectant les parties communes de l'immeubles. Les uns concernaient la façade de l'immeuble, les autres étaient exigés par la Préfecture de Police. L'assemblée générale avait refusé l'autorisation d'exécuter ces travaux et c'est ce refus qui était déféré à Justice.

> La Cour d'Appel l'avait validé en faisant valoir d'une part la non conformité de l'activité culturelle avec les dispositions du RC relatives à la destination de l'immeuble, d'autre part les risques et nuisances liés aux travaux évoqués. La seconde partie de sa motivation était sans doute plus convaincante et la Cour de Cassation semble en avoir fait complètement abstraction.

> Il serait souhaitable de poser en principe absolu qu'un acquéreur ou un preneur à bail ne saurait imposer à une copropriété des bouleversements substantiels des parties communes pour l'exercice d'une activité. Il leur appartient de trouver des locaux dont la consistance et l'environnement permettent cet exercice au prix d'aménagements raisonnables.



5679

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
REFUS D'AUTORISATION PAR L'ASSEMBLÉE
TRAVAUX NÉCESSAIRES A L'EXPLOITATION COMMERCIALE
ACTIVITÉ JUGÉE CONFORME A LA DESTINATION REFUS INJUSTIFIÉ



Décision CASS CIV 3 20/07/1999 Cassation

Parties SDC LES JARDINS DE LONGJUMEAU / STE BUROBOUTIC II

Publication RDI 1999 4 686

Commentaire



1075
a

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
REFUS D'AUTORISATION PAR L'ASSEMBLÉE
DEMANDE D'AUTORISATION JUDICIAIRE
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 06/03/1989

Parties SDC 1 BD BESSIERES / COUTOU
Publication LOY COP AVRIL 89 RDI 89 256

La demande d'autorisation judiciaire prévue par l'art.L 30 al 4,en casde refus d'autorisation de travaux par l'assemblée est,en fait,une contestation de la résolution prise.Elle est donc soumise au délai prévupar l'art 42.

Commentaire



163

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE FINITIONS PAR UN COPROPRIÉTAIRE
EXÉCUTION AUX FRAIS DU RÉNOVATEUR
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 2 A 28/10/1986

Parties MARCONNET / VIARS

Publication Inédit

On notera que les travaux necessitent une autorisation de l'assemblée générale. Cette autorisation aurait elle été exigée si le rénovateur a-vait rempli spontanément ses obligations ?

Commentaire



2162

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RÉNOVATION DE L'IMMEUBLE
PARACHÈVEMENT DES TRAVAUX PRÉVUS
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 A 07/05/1984

Parties STE FRANCE ERMITAGE / MOREIL & SIIF
Publication RL 85 38 SOMM

Commentaire



6166

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
RÉTABLISSEMENT D'UNE SITUATION ANTÉRIEURE
RÉOUVERTURE D'UNE FENÊTRE OBTURÉE
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE (OUI)



Les travaux privés affectant les parties communes sont soumis à autorisation de l'assemblée même s'il s'agit de rétablir une situation antérieure.

Décision CA LYON 6 25/04/2001

Parties SDC 15 RUE JUSTIN GODARD / BOUTHENET

Publication LOY COP février 2002 52

Commentaire



1935

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
SYNDICAT SECONDAIRE
PARTIES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIÉTAIRES
COMPÉTENCE DU SYNDICAT PRINCIPAL



Décision TGI PARIS 02/06/1973

Parties SDC 117 RUE D'ALESIA / SCI PARIS ALESIA
Publication ADM MARS 75 GP 74 2 803 NOTE MORAND

Il s'agissait de travaux dans un passage charretier établi sous le bâtiment rue, établi en syndicat secondaire, mais desservant aussi le bâtiment du fond. Le règlement fait état d'une servitude de passage, terme qualifié d'impropre par le tribunal, le sol étant commun.

Commentaire



1489

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TERRASSE DE CAFÉ SUR TROTTOIR (INSTALLATION)
HABITATION BOURGEOISE AVEC UN SEUL COMMERCE
DÉFAUT DE CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION



Décision CASS CIV 3 29/10/1974
antérieure CA PARIS 23 A 08/11/1972

Parties SDC 9 AV DU BEL AIR / BARROSO
Publication RL 75 505 GP 75 1 SOMM 18
RTDC 75 341/347 NOTE GIVERDON JCP 75 17929 NOTE GUILLOT

...qu'elle a pu estimer que l'installation d'une terrasse couverte n'était pas conforme ... la destination d'un immeuble ... usage d'habitation bourgeoise, ne comportant qu'un seul local commercial ;

Commentaire



3343

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TERRASSE DE CAFÉ SUR TROTTOIR (INSTALLATION)
HABITATION BOURGEOISE AVEC UN SEUL COMMERCE
DÉFAUT DE CONFORMITÉ AVEC LA DESTINATION



Décision CA PARIS 23 A 08/11/1972

postérieure CASS CIV 3 29/10/1974

Parties SDC 9 AV DU BEL AIR / BARROSO

Publication AJPI 73 802

puisqu'aussi bien l'installation d'une terrasse couverte n'est pas conforme ... la destination d'un immeuble d'habitation bourgeoise ne comportant qu'un seul local commercial et ne saurait être imposé aux copropriétaires contre leur volonté .

Commentaire

Cette solution doit être approuvée. Elle présente en outre l'avantage de fait d'écarter les candidats restaurateurs en restreignant la rentabilité potentielle d'un local susceptible d'être affecté à l'usage de restaurant.

6218
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRANSFORMATION D'UN PARKING EN BOX FERME
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE
ATTEINTE A DESTINATION ET ASPECT DE L'IMMEUBLE (OUI)



La transformation d'un emplacement de parking en box fermé sans autorisation de l'assemblée est une atteinte à la destination et à l'aspect de l'immeuble et un abus du droit de se clore

Décision CA RENNES 4 05/07/2001

Parties TELLIER / CHLEMAIRE

Publication

La transformation par un copropriétaire d'une place de parking souterrain en bande en garage fermé requiert l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Elle constitue une atteinte à la destination de l'immeuble, un parking en bande étant conçu spécialement pour fonctionner sans séparations internes, ainsi qu'une atteinte à l'aspect de l'immeuble, les travaux réalisés étant visibles par tous les usagers du sous-sol. Elle constitue en outre un abus du droit de se clore.

Commentaire

> L'exigence d'une autorisation de l'assemblée pour la transformation d'un emplacement de parking en box fermé n'est pas douteuse. La reconnaissance en l'espèce d'un abus de se clore est pourtant excessive car le droit établi par l'article 647 du Code civil ne bénéficie qu'au propriétaire d'un héritage, titulaire d'un droit de propriété au sens le plus absolu du terme. Ce n'est évidemment pas le cas d'un copropriétaire, en particulier lorsqu'il s'agit d'un emplacement de parking, habituellement considéré comme un droit de jouissance privative sur une surface définie de partie commune (sol ou dalle).

> La mention surabondante de cet abus montre combien reste importante la notion de propriété dans le cadre juridique particulier qu'en la copropriété.



6219
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRANSFORMATION D'UN PARKING EN BOX FERME
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE NÉCESSAIRE
ABUS DU DROIT DE SE CLORE (OUI)



La transformation d'un emplacement de parking en box fermé sans autorisation de l'assemblée est une atteinte à la destination et à l'aspect de l'immeuble et un abus du droit de se clore

Décision CA RENNES 4 05/07/2001

Parties TELLIER / CHLEMAIRE

Publication

La transformation par un copropriétaire d'une place de parking souterrain en bande en garage fermé requiert l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires. Elle constitue une atteinte à la destination de l'immeuble, un parking en bande étant conçu spécialement pour fonctionner sans séparations internes, ainsi qu'une atteinte à l'aspect de l'immeuble, les travaux réalisés étant visibles par tous les usagers du sous-sol. Elle constitue en outre un abus du droit de se clore.

Commentaire

> L'exigence d'une autorisation de l'assemblée pour la transformation d'un emplacement de parking en box fermé n'est pas douteuse. La reconnaissance en l'espèce d'un abus de se clore est pourtant excessive car le droit établi par l'article 647 du Code civil ne bénéficie qu'au propriétaire d'un héritage, titulaire d'un droit de propriété au sens le plus absolu du terme. Ce n'est évidemment pas le cas d'un copropriétaire, en particulier lorsqu'il s'agit d'un emplacement de parking, habituellement considéré comme un droit de jouissance privative sur une surface définie de partie commune (sol ou dalle).

> La mention surabondante de cet abus montre combien reste importante la notion de propriété dans le cadre juridique particulier qu'en la copropriété.



3342

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRANSFORMATION DE DEVANTURE
CONFORMITÉ AVEC LE BON ASPECT DE L'IMMEUBLE
POSSIBILITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 A 08/11/1972

postérieure CASS CIV 3 29/10/1974

Parties SDC 9 AV DU BEL AIR / BARROSO

Publication AJPI 73 802

Commentaire



4879

**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRANSFORMATION DE DEVANTURE
INCOMPATIBILITÉ AVEC L'HARMONIE ET L'ESTHÉTIQUE
DÉCISION D'INTERDICTION (AG) VALIDITÉ (OUI)



Décision CA PARIS 23 17/09/1993

Parties SDC 2 IMPASSE DES PEINTRES / SCI PIGALLE CLICHY
Publication LOY COP MARS 93

Commentaire

La décision est intéressante en ce qu'elle concerne une devanture, partie privative qui bénéficie habituellement d'une certaine indulgencejurisprudentielle. Mais il s'agissait de transformer un restaurant ensex shop, d'ou, dans doute, l'appréciation dévère de la Cour.



307
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX DANS UNE PARTIE PRIVATIVE
OUVERTURE EN TOITURE
AUTORISATION PRÉALABLE NÉCESSAIRE



La réalisation d'une ouverture dans la toiture pour améliorer l'éclairage d'une partie privative exige une autorisation préalable de l'assemblée générale

Décision

antérieure

CASS CIV 3	10/03/1981
CA TOULOUSE	04/12/1978

Parties

SDC 68 RUE DES DEMOISELLES / CARRIERE

Publication

JCP 82 19765 NOTE GUILLOT	AJPI 82 217 NOTE BOUYEURE
	GP 81 2 PAN 267

Commentaire



308

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX DANS UNE PARTIE PRIVATIVE
BRANCHEMENT SUR UNE CANALISATION COMMUNE
AUTORISATION PRÉALABLE NÉCESSAIRE



Décision CASS CIV 3 10/03/1981
antérieure CA TOULOUSE 04/12/1978

Parties CARRIERE / OTEGI

Publication Inédit AJPI 82 217 NOTE BOUYEURE
JCP 82 19765 NOTE GUILLOT GP 81 2 PAN 267

Commentaire



2353

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX DANS UNE PARTIE PRIVATIVE
BRANCHEMENT SUR UNE CANALISATION COMMUNE
AUTORISATION PRÉALABLE NÉCESSAIRE



Décision CA PARIS 23 B 09/03/1990

Parties MARREC / JEFFAUT

Publication Inédit

Commentaire

Solution conforme à la loi. Il est vrai qu'elle implique, pour la modernisation des appartements, une procédure assez lourde. Les dispositions de l'art. 25 h n'apportent pas de solution plus rapide, mais confirment la nécessité d'une autorisation. Rappelons que les branchements sauvages provoquent de nombreuses difficultés techniques.



1861

*

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX EXÉCUTES PAR UN LOCATAIRE
AUTORISATION PRÉALABLE DONNÉE PAR LE SYNDIC
AUTORISATION IRRÉGULIÈRE BONNE FOI DU LOCATAIRE



Décision

CA PARIS 7

28/02/1972

Parties SDC 5 RUE PERRAULT / STE FLORIDA COUTURE

Publication ADM JUIL 72

considérant qu'en cet état la sté F a pu légitimement penser qu'elle traitait avec un mandataire agissant dans la limite de ses pouvoirs normaux et engageant, contrairement ... ce qu'ont décidé les premiers juges, la copropriété.

Commentaire



434
**

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR LA SÉCURITÉ DES SALARIES
OBLIGATION POUR LE SYNDICAT DE LES ACCEPTER (OUI)



Décision TGI PARIS 8 08/07/1980

Parties SDC 99 BD DE GRENELLE / SCI PONDICHERY GRENELLE
Publication Inédit IRC FEV 81 32

que l'assemblée n'aurait pu, sans commettre un abus de droit refuser l'autorisation sollicitée, celle-ci relevant de l'application de règles de droit d'ordre public et tendant à la protection de la sécurité des travailleurs

Commentaire

> L'exécution de travaux affectant les parties communes pour les besoins d'une activité professionnelle ou commerciale dans une partie privative pose souvent des problèmes. On admet ici qu'il s'agit d'une activité régulièrement autorisée.

> A l'occasion d'une acquisition ou d'une mise en location, la vérification préalable de la conformité des locaux avec les exigences de l'exploitation doit être effectuée. La nécessité de travaux très importants doit inciter à ne pas réaliser l'opération. A défaut un état des travaux affectant les parties communes doit être établi et il est conseillé de prévoir les conditions dans lesquelles l'autorisation de l'assemblée va être demandée. Son obtention peut constituer une condition de l'opération envisagée. Un passage en force, exécution de travaux sans autorisation préalable, doit être sanctionné sévèrement. La location de locaux manifestement inadaptés à l'usage prévu est souvent constatée.

> Les transformations imposées par une modification ultérieure de la réglementation posent des problèmes plus complexes. Ils se présentent rarement lorsque les locaux étaient dès l'origine conformes aux besoins de l'activité prévue, plus fréquemment dans les cas limites. On ne peut admettre comme principe absolu ni l'opposabilité au syndicat des modifications de ce type, ni l'interdiction a priori de les réaliser. Chaque cas est un cas d'espèce.

> La nécessité des travaux peut être liée à une évolution interne de l'activité (augmentation du nombre des salariés, modification du matériel utilisé). Ici encore on doit admettre que des locaux adaptés à une petite exploitation ne le sont plus lorsqu'elle prend une extension justifiant un éventuel déplacement.



4657
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX SUR ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN
ASSIMILATION (OUI)



Décision	CA PARIS 23 B	15/11/1991
antérieure	TGI CRETEIL 5	28/12/1989

Parties	SDC 5 RUE MARECHAL FAYOLLE / LOUVET
Publication	ADM MARS 92 52

Commentaire



4658
aa

TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES
TRAVAUX SUR ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN
CONTRIBUTION FINANCIÈRE DES SEULS UTILISATEURS
AUTORISATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE NÉCESSAIRE



Décision	CA PARIS 23 B	15/11/1991
antérieure	TGI CRETEIL 5	28/12/1989

Parties	SDC 5 RUE MARECHAL FAYOLLE / LOUVET
Publication	ADM MARS 92 52

Commentaire

Nonobstant la contribution financière des seuls utilisateurs, l'autorisation d'effectuer les travaux doit être soumise au vote de tous lescopropriétaires.



TRAVAUX OBLIGATOIRES
MODALITÉS D'EXÉCUTION
LIBERTÉ DU SYNDICAT



Décision CA VERSAILLES 1 16/09/1985

Parties /
Publication RL 86 40 SOMM

Commentaire



242

*

TRAVAUX OBLIGATOIRES
RAVALEMENT TRAVAUX SUR IMMEUBLE VOISIN ENVISAGES
RISQUE DE DÉGRADATIONS
NULLITÉ DE L'INJONCTION ADMINISTRATIVE



Décision

CE 2 & 6

28/02/1986

Parties SDC 30 RUE PIAT / VILLE DE PARIS

Publication Inédit

Erreur manifeste du maire qui délivre une injonction de ravalement a -lors qu'une rénovation doit avoir lieu et qu'une construction voisineest envisagée dans un avenir proche.

Commentaire



212

*

TRAVAUX OBLIGATOIRES
SÉCURITÉ INCENDIE
OBLIGATION ADMINISTRATIVE D'UNE LIAISON TÉLÉPHONE
VALIDITÉ (OUI)



Décision CE 2 & 5 24/07/1987

Parties DAMMAN /

Publication Inédit

Imposition par le maire,pour la sécurité incendie,d'une liaison télé-phonique et d'un droit d'accès aux parties communes et aux locaux techniques Validité Oui

Commentaire



1409

*

TRIBUNAL D'INSTANCE
EXTENSION DE COMPÉTENCE EN CAS D'EXCEPTION
NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DE CHARGES (OUI)



Décision TI PARIS 5 20/12/1973

Parties SDC 223 RUE ST JACQUES / ROVATI
Publication RL 76 156 NOTE VIATTE GP 74 2 865 NOTE KISCHINEWSKY
ADM OCT 75 JCP 75 II 18114 NOTE GUILLOT

attendu qu'en vertu de l'art 16 D 58 1284 le tribunal d'instance peut retenir sa compétence s'agissant d'un moyen de défense et non d'une demande principale mais qu'en l'état il ne possède pas les éléments nécessaires ...

Commentaire

Selon M. Viatte la décision doit être approuvée mais il ne peut décider une nouvelle répartition. Telle est bien la position du Tribunal en donnant pour seule mission à l'expert de vérifier l'utilité des différents éléments d'équipement commun correspondant aux charges réclamées Cette possibilité de défense est heureusement peu connue !!



2536

TRIBUNAL D'INSTANCE
EXTENSION DE COMPÉTENCE EN CAS D'EXCEPTION
NULLITÉ DE DÉCISION D'ASSEMBLÉE (OUI)



Décision

CASS CIV 3

05/02/1985

Parties

SDC 81 RUE GENERAL DE GAULLE / GUINDY

Publication

RDI 86 107

GP 85 SOMM 245

D 85 IR 431

Commentaire



3077

*

TRIBUNAL D'INSTANCE
EXTENSION DE COMPÉTENCE EN CAS D'EXCEPTION
NULLITÉ DE LA RÉPARTITION DES CHARGES (OUI)



Décision TI PARIS 5 20/12/1973

Parties SDC 223 RUE ST JACQUES / ROVATI

Publication RL 76 156 NOTE VIATTE GP 74 2 865 NOTE KISCHINEWSKI
ADM OCT 75 JCP 75 II 18114 NOTE GUILLOT

Application de l'art 16 D 28/12/58. Le Tribunal d'instance peut également statuer sur une exception de nullité d'une assemblée générale ou de décision d'assemblée générale. On rappelle toutefois le problème posé par le jeu éventuel de la prescription ou du délai prévu art L 42.

Commentaire



4193

**

TRIBUNAL D'INSTANCE
EXTENSION DE COMPÉTENCE EN CAS D'EXCEPTION
INTERPRÉTATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
EXTENSION (OUI)



Décision

antérieure

CA VERSAILLES 1 1

26/03/1992

TI ANTONY

11/10/1991

Parties

SDC 106 RUE DE BAGNEUX / DUFORESTEL

Publication

ADM OCTO 92 SOMM

Commentaire



6313
aaa

COPRO

UNION DE SYNDICATS
ACTION EN NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE DE L'UNION DE SYNDICATS
ACTION INDIVIDUELLE RECEVABILITÉ (NON)
COPROPRIÉTAIRES NON MEMBRES DE L'ASSEMBLÉE DE L'UNION



Les copropriétaires, qui ne sont pas membres des assemblées d'une union de syndicats, ne peuvent agir en nullité de ces assemblées ou des décisions qu'elles prennent.

Décision	CASS CIV 3	26/02/2003	Rejet
antérieure	CA Chambéry	18/09/2000	

Parties UNION DE SYNDICATS LES VOLNETS / PETIT PERRIN

Publication LOY COP juin 2003 145

Commentaire

> Les ambiguïtés abondent dans l'environnement institutionnel des syndicats de copropriétaires ! Si l'immeuble est inscrit dans le périmètre d'une association syndicale, les copropriétaires sont membres de l'association. Si le syndicat fait partie d'une union de syndicats, les copropriétaires ne sont pas membres de l'assemblée de l'union. Le décret d'application de la loi SRU mettra peut être un peu d'ordre dans tout cela.

> En l'espèce une installation de chauffage est commune à trois syndicats. Ils ont décidé de constituer une union de syndicats pour la gestion de la chaufferie et de divers autres services communs. Une curiosité : l'union est chargée de la préservation de l'harmonie architecturale des trois immeubles qui font partie d'un même ensemble.

> Le syndic est également commun. Il est aussi syndic de l'union. De ce fait, il est seul à l'assemblée de l'union, président, scrutateur, secrétaire et représentant délibérant et votant. Sans critique pour l'intéressé, il est évident que la situation est étonnante.

> La généralisation, souhaitée par certains des unions de syndicats, impose un statut cohérent. La loi SRU s'est bornée à créer un conseil de l'union, composé d'un représentant de chaque membre. En général les unions fonctionnent correctement. Certains estiment pourtant que, si le principe des unions est une bonne chose, l'organisation peut laisser apparaître des abus criants. On ne peut ouvrir largement les portes au prix de difficultés certaines de gestion et générer ainsi un nouveau contentieux. Pour autant, l'irrecevabilité absolue d'actions individuelles, seraient-elles en quelque sorte obliques (ou ut singuli comme on voudra), est difficile à concevoir. On court même le risque de voir certaines actions, justifiées ou non, se porter vers la voie pénale de manière inutile.



UNION DE SYNDICATS
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONTESTATION
MODALITÉS



Décision CA MONTPELLIER 1 20/04/1989

Parties SDC PORT NATURE I / MALOU
Publication RL 90 88 SOMM

Commentaire



2883

**

UNION DE SYNDICATS
CHAUFFAGE
COMPTAGE OBLIGATOIRE (ART L 131-3 CCH)
APPLICATION (NON) * OBLIGATION LIMITÉE AUX LOTS



Décision CA PARIS 23 A 27/06/1990

Parties SDC 3 RUE DE ROZENWALD / SCP 48 RUE DE VOUILLE
Publication LOY COP OCT 90

L'obligation de comptage ne concerne que les locaux occupés ... titreprivatif mais non les immeubles dépendant d'une installation commune.

Commentaire

Solution juridiquement inattaquable mais techniquement absurde. Il est évident que dans une telle hypothèse le comptage des calories est indispensable pour permettre une répartition correcte entre les diversimmeubles concernés. Le texte est insuffisant mais les statuts de l'union l'étaient certainement aussi.



4160
aa

UNION DE SYNDICATS
CHAUFFAGE
COMPTAGE OBLIGATOIRE (ART 131-3 CCH)
NULLITÉ DES STIPULATIONS STATUTAIRES (NON)



Décision	CASS CIV 3	08/07/1992
antérieure	CA PARIS 23 A	27/06/1990

Parties	SDC 3 RUE DE ROZENWALD / UNION SDC ILOT LABROUSTE
Publication	AJPI 94 123 NOTE GELINET LOY COP OCT 92 RDI 92 546 GP 93 I PAN 56

La Cour de Cassation relève qu'il n'est pas établi que la disparité résulte d'une erreur d'estimation, condition impérative. Par ailleurs la répartition des charges ne constitue pas un partage d'indivision.

Commentaire

Le problème de l'application éventuelle des l'article 131-1 CCH n'est pas purgé pour autant



4449
aa

UNION DE SYNDICATS
CONTRIBUTION AUX CHARGES (CHAUFFAGE)
ASSIMILATION A UN PARTAGE
RESCISION POSSIBILITÉ (NON)



Décision	CASS CIV 3	08/07/1992
antérieure	CA PARIS	27/06/1990

Parties	SDC 3 RUE DE ROZENWALD / UNION SDC ILOT LABROUSTE
Publication	AJPI 94 123 NOTE GELINET LOY COP OCT 92 RDI 92 546

Commentaire

Les juristes sont pleins d'imagination ! Il est bien évident que la répartition des frais de chauffage dans une union de syndicats ne peut être assimilée au partage d'une communauté indivise.



UNION DE SYNDICATS
NATURE JURIDIQUE
ASSOCIATION (OUI)



Décision CASS SOC 04/04/1990
antérieure CA VERSAILLES 23/11/1987

Parties UNION TOUR FIAT / COMITE D'ENTREPRISE UNION TOUR
Publication Inédit

Commentaire



5294
aa

UNION DE SYNDICATS
RÉFÉRENCE EXPLICITE AU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ
CONTESTATION DES ASSEMBLÉES
DÉLAI ART L 42 AL 2 APPLICATION (OUI)



Décision CA PARIS 19 08/03/1995

Parties SDC 311 RUE ROSENWELD / UNION SYNDIC RESID DE L'ILOT
Publication LOY COP AOUT 95

Commentaire



3265

UNION DE SYNDICATS
REPRÉSENTATION DES SALARIES
ASSIMILATION A UNE ASSOCIATION (OUI)
COMITÉ D'ENTREPRISE ART L 431 1 C TR APPLICATION



Décision CASS SOC 04/04/1990
antérieure CA VERSAILLES 23/11/1987

Parties UNION TOUR FIAT / COMITE D'ENTREPRISE UNION TOUR

Publication

Commentaire



6307
aa

COPRO

UNION DE SYNDICATS (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
SYNDIC UNIQUE DES SYNDICATS ET DE L'UNION SEUL PRÉSENT
COPROPRIÉTAIRE DEMANDEUR EN NULLITÉ DE L'ASSEMBLÉE
RECEVABILITÉ (NON) COPROPRIÉTAIRES NON MEMBRES DE L'UNION



Un copropriétaire d'un syndicat membre d'une union de syndicats n'est pas recevable à agir en nullité de l'assemblée de l'union. Les syndicats sont , seuls, membres de l'union.

Décision CASS CIV 3 26/02/2003 Rejet
antérieure CA CHAMBÉRY 08/09/2000

Parties SDC RÉSIDENCE LES VOLNETS I / PETIT PERRIN
Publication LOY COP juin 2003 137

Commentaire

- > La Cour de Cassation se borne ici à appliquer strictement les dispositions très insuffisantes du statut légal.
- > L'arrêt révèle, il est vrai, que le copropriétaire demandeur n'avait pas assigné l'union, pourtant dotée selon ses écritures de la personnalité morale, mais les trois syndicats qui en étaient membres.
- > La Cour admet que le syndic commun aux trois syndicats, également syndic de l'union, pouvait être la seule personne physique habilitée à " délibérer " et à prendre les décisions. Elle ajoute que les syndicats, seuls, étaient recevables à agir en nullité d'une telle assemblée, sans d'ailleurs évoquer son caractère insolite qui est parfaitement conforme aux textes.
- > La loi SRU n'a apporté aucun remède à cette anomalie évidente puisqu'elle se borne à instituer un conseil de l'union dont les membres n'ont pas qualité à assister à l'assemblée avec voix délibérative.



539
aa

URBANISME
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)
TERRAIN EN DEUX LOTS DONT UN CONSTRUCTIBLE
DÉTERMINATION DU C.O.S SUR LA SUPERFICIE TOTALE (OUI)



S'agissant d'un lot constitué par un droit de construire, le C.O.S doit être déterminé en fonction de la superficie totale du terrain d'assiette de la copropriété

Décision CE 5 & 7 SS 24/07/1987

Parties SCI 46 QUAI DE JEMMAPES /

Publication Jurisclasseur adm

Considérant qu'aux termes de l'article R 123-22 2° du Code de l'urbanisme le coefficient d'occupation des sols s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire.

Qu'en l'espèce, comme il a été dit ci dessus, la SCI 46 quai de Jemmapes avait qualité pour présenter une telle demande en prenant pour assiette la totalité de la parcelle appartenant à la copropriété indivise; qu'ainsi le moyen tiré de ce que la densité de la construction dont il s'agit excéderait celle résultant du coefficient d'occupation du sol appliqué à la seule superficie du lot n° 2 ne saurait être accueillie

Commentaire

> Nous sommes en présence de l'hypothèse classique d'une copropriété établie sur un terrain unique et comportant un lot n° 2 à construire. On doit seulement relever incidemment que la copropriété est antérieure à la loi du 10 juillet 1965, ce qui n'a pas d'incidence particulière en matière d'urbanisme. L'acquisition du lot 2 était d'ailleurs postérieure à la loi.

> C'est bien en fonction de la superficie totale du terrain d'assiette de la copropriété que doit être déterminé le coefficient d'occupation du sol.



URBANISME
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)
PRISE EN COMPTE DE L'ENSEMBLE DU TERRAIN SYNDICAL



Décision CE 5 & 3 SS 24/07/1987

Parties SCI 46 QUAI DE JEMMAPES /
Publication Inédit

Commentaire



6022
aaa

URBANISME

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

CHANGEMENT D'AFFECTATION DU LOT STOCKAGE --> BUREAUX

SOLDE DU DROIT DE CONSTRUIRE ABSORPTION SANS AUTORISATION



L'action individuelle fondée sur l'utilisation non autorisée du solde du droit de construire est une action réelle soumise à la prescription trentenaire, n'exigeant pas la preuve d'un préjudice personnel direct

Décision

CASS CIV 3

10/01/2001

Cassation

antérieure

CA PARIS

29/10/1998

Parties

BIARD / STE ARTHEME FAYARD

Publication

JCP G 2001 IV 1380

AJDI mai 2001 438 note Giverdon

[Viole l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 la cour d'appel qui fait application de la prescription édictée par cet article à l'action entre copropriétaires fondée sur la réalisation par l'un d'eux de modifications dans l'utilisation de ses lots ayant une incidence sur le coefficient d'occupation des sols de l'immeuble, alors que cette action fondée sur un droit accessoire aux parties communes est une action réelle née de la réglementation de l'urbanisme].

Commentaire

> Cette décision est intéressante à plusieurs points de vue. Elle concerne une copropriété constituée de trois lots dont deux appartenaient à l'éditeur bien connu. Celui effectue des modifications sur trois niveaux pour transformer des locaux de stockage en bureaux. Il absorbe ainsi le solde du droit de construire propre à l'immeuble. L'autre copropriétaire demande la remise des lieux en l'état d'origine, arguant de l'appropriation du solde du droit de construire sans autorisation de l'assemblée.

> Trois enseignements peuvent être tirés de l'arrêt

>> L'action est déclarée recevable sans exigence de la preuve d'un préjudice personnel distinct de celui subi par la collectivité des copropriétaires.

>> L'action est une action réelle. Le solde du droit de construire est donc intégré à la propriété de l'immeuble.

>> Cette action n'est pas soumise à la prescription décennale de l'art. L. 42.

> On peut ajouter qu'une opération de ce type doit être préparée avec le plus grand soin et l'assistance de techniciens compétents et avisés.

6272
aaa**URBANISME****IMPLANTATION DU BÂTIMENT DISTANCE DES LIMITES SÉPARATIVES
PARTIE SOUTERRAINE D'UNE CONSTRUCTION APPLICATION (NON)
PARTIE NON VISIBLE PERMIS DE CONSTRUIRE (OUI)**

Les prescriptions du POS relatives à la distance de l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas à une construction souterraine et non visible.

Décision

CE

11/02/2002

Parties /

Publication

Commentaire

> Il a déjà été jugé que la raison d'être des prescriptions relatives au respect d'une distance minimale des limites séparatives doit être recherché dans des considérations de protection du voisinage notamment en ce qui concerne l'hygiène (pour un parking CAA Lyon 31/12/1996 Ville de Cannes). Il faut y ajouter des considérations esthétiques tenant à l'organisation de l'urbanisme. C'est pourquoi le caractère d'invisibilité avait été cité comme renforçant la motivation de l'arrêt.

> En l'espèce, le Conseil d'Etat retient une motivation de même nature, pour une piscine.

> Cette solution n'est pas exclusive de l'obligation de respecter une certaine distance, même si elle est inférieure à la prescription générale.



818

URBANISME
PERMIS DE CONSTRUIRE MODIFICATIF
SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES CONSTITUÉ
DÉFAUT DE QUALITÉ DU PROMOTEUR



Décision CE 10 & 4 SS 08/07/1988

Parties SIMON /

Publication Jurisclasseur administratif

Commentaire

> Le promoteur d'un ensemble de villas souhaitait augmenter l'importance de son programme et avait déposé avec succès une demande de permis de construire modificatif. Certains lots étaient déjà vendus et occupés et le syndicat des copropriétaires se trouvait donc constitué. L'un des copropriétaires en place a donc contesté le permis délivré. Il a obtenu satisfaction. Le promoteur n'avait plus la maîtrise du terrain et toute demande devait être accompagnée d'une autorisation du syndicat des copropriétaires.



5424

USUFRUIT
ASCENSEUR (INSTALLATION D'UN)
USUFRUITIER AUTORISE A EFFECTUER DES AMÉNAGEMENTS
USUFRUITIER TENU DE SUPPORTER LE COÛT



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 16 RUE CLAUDE POUILLET / CHAUVIN
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire



USUFRUIT
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
CONVOCAATION
DÉCOMPTE DES VOTES



Décision	CA PARIS 19 B	05/10/1989
antérieure	TGI PARIS	13/06/1988

Parties	SDC 2 BIS RUE BUOT / PASTRE	
Publication	LOY COP DEV 89	JCP 89 G IV 425

Commentaire



4404

USUFRUIT
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
DROIT DE VOTE
NÉCESSITE D'UN MANDATAIRE COMMUN



Décision	TGI PARIS 8 1	13/06/1988	
postérieure	CA PARIS 19 B (Conf)	05/10/1989	
Parties	SDC 2 BIS RUE BUOT / PASTRE		
Publication	RL 89 102 SOMM	RDI 89 3 390 GP 88 SOMM 442	

Commentaire



USUFRUIT
ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
RÉDUCTION DES VOIX DU COPROPRIÉTAIRE MAJORITAIRE
LOT EN TOUTE PROPRIÉTÉ + LOT EN USUFRUIT (NON)



Décision	TGI PARIS 8 1	13/06/1988
postérieure	CA PARIS 19 B (Conf)	05/10/1989
Parties	SDC 2 BIS RUE BUOT / PASTRE	
Publication	RL 89 102 SOMM	RDI 89 3 390 GP 88 SOMM 442

Commentaire



USUFRUIT
CONTRIBUTION AUX CHARGES
GROSSES RÉPARATIONS



Décision CA PARIS 05/06/1985

Parties SDC 5 RUE DUFRENOY / CHATILLON
Publication Inédit

Usufruit et charges de grosses réparations. Le syndicat est créancier des nus propriétaires. Il y avait une clause de solidarité dans le règlement.

Commentaire



USUFRUIT
CONTRIBUTION AUX CHARGES



Décision CA PARIS 23 A 23/09/1986

Parties /
Publication Inédit

Commentaire



156

USUFRUIT
CONTRIBUTION AUX CHARGES
GROSSES RÉPARATIONS



Décision CA PARIS 23 B 23/10/1986

Parties SDC 5 RUE DUFRENOY / CHATILLON
Publication Loy cop 1987 48

Commentaire



1906

USUFRUIT
CONTRIBUTION AUX CHARGES
SOLIDARITÉ NU PROPRIÉTAIRE/USUFRUITIER
OPPOSABILITÉ AU SYNDICAT DU DÉMEMBREMENT



Décision CA PARIS 8 B 27/10/1989

Parties SDC 14 RUE FAYS / BOUCHET
Publication LOY COP DEC 89 JURISDATA 025063

Commentaire

> L'intérêt de cette décision réside dans le rappel de certains principes qui est fait par la Cour. En effet, le démembrement de la propriété du lot n'avait pas été notifié au syndic. Par ailleurs le règlement de copropriété ne comportait aucune clause spécifique pour la contribution aux charges.

> Il faut noter que les trois parties sont en cause : le syndic, l'usufruitier et le nu propriétaire. L'arrêt statue donc sur toutes les prétentions :

le syndic ne peut prétendre à une quelconque solidarité. Au demeurant il ignorait le nu propriétaire.
entre les titulaires de droit, la contribution s'établit en fonction des règles du droit commun
en vertu de l'article 605 C civ l'usufruitier n'est tenu qu'aux travaux d'entretien



5423

USUFRUIT
CONTRIBUTION AUX CHARGES
RAVALEMENT SANS REPRISE DE LA STRUCTURE
USUFRUITIER (OUI)



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 16 RUE CLAUDE POUILLET / CHAUVIN
Publication LOY COP AVRIL 95

Commentaire

L'usufruitier devait supporter le coût des travaux d'entretien. Le ravalement étant de type classique, sans reprise des structures, il doit supporter l'intégralité du coût.



5890
aaa

USUFRUIT
CONTRIBUTION AUX CHARGES
GROS TRAVAUX CHARGE DU NU-PROPRIÉTAIRE (OUI)
OBLIGATION DE LES FAIRE EXÉCUTER (NON) COMPTE EN FIN D'USUFRUIT



Sauf clause contraire entre parties, le nu-proprétaire a la charge des gros travaux mais n'est pas tenu de les faire exécuter. L'usufruitier en ayant avancé le coût récupère le capital en fin d'usufruit.

Décision CA PARIS 2 B 15/06/2000

Parties SDC 5 RUE DUFRESNOY / CHATILLON

Publication Loy cop janvier 2001 16

Qu'il n'y donc pas lieu de déclarer non écrite la clause aux termes de laquelle usufruitiers et nus-proprétaires sont solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges et ce, quelle que soit la nature des travaux exécutés

[..]

Considérant qu'il est sans intérêt pour la solution du présent litige, qui ne porte que sur le paiement des charges, conformément au règlement de copropriété et dans les termes de la loi de 1965, de rechercher si les travaux qui ont généré les dites charges correspondent à de grosses réparations incombant au seul usufruitier, observation faite que, d'une part le syndicat des copropriétaires ne conclut qu'à titre subsidiaire à l'encontre des nus-proprétaires et que, dans la mesure où la Cour confirme la condamnation de Mme Chatillon à l'égard de ce syndicat, elle n'a pas à examiner ce subsidiaire et que, d'autre part, à titre surabondant, à supposer même que les charges dont s'agit correspondent à de gros travaux ne dispose, avant la fin de l'usufruit, d'aucune action en répétition des sommes incombant aux nus-proprétaires, par elle avancées

Commentaire

- > Deux affirmations péremptoires dans cette décision :
- > La clause du règlement de copropriété prévoyant la solidarité de l'usufruitier et du nu-proprétaire pour le paiement des charges est licite
- > Elle s'applique sans qu'il y ait lieu de tenir compte, en fonction de leur nature, de celles qui doivent finalement incomber à l'un ou à l'autre. La Cour fait remarquer que l'usufruitier ne dispose d'aucune action en répétition contre le nu-proprétaire pour récupérer la part incombant à ce dernier. En effet l'usufruitier conserve la charge des gros travaux mais n'est pas tenu de les faire exécuter. Si le coût en est avancé par l'usufruitier, il en récupère le capital à la fin de l'usufruit en vertu de l'article 609 alinéa 3 du Code civil.
- > Par extrapolation on peut avancer qu'une solution identique pourrait être étendue, a fortiori, aux indivisaires
- > et, en outre, que le syndic serait dispensé d'effectuer, en cas d'usufruit, la ventilation des charges entre les deux deux titulaires de droit réel.
- > La décision vient à l'appui de l'arrêt de la Cour de Cassation du 23/02/2000 qui a retenu l'existence d'une obligation in solidum du propriétaire du lot et du bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation, en l'absence de toute clause du règlement de copropriété.
- > Ainsi apparaîtrait une évolution de la jurisprudence que l'on ne peut qu'approuver



5426
aaa

USUFRUIT
RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (NON)



Décision CA PARIS 23 21/12/1994

Parties SDC 16 RUE CLAUDE POUILLET / CHAUVIN

Publication LOY COP AVRIL 95

[La clause du règlement était ainsi rédigée : en cas de démembrement de la propriété d'un lot, la solidarité existera sans bénéfice de discussion pour toutes sommes afférentes audit lot entres les nus propriétaires et les usufruitiers. Il était ajouté : la créance du syndicat sera indivisible entre les nus propriétaires qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.]

La Cour fait référence aux articles L 23 et D8 qui ne comportent aucune disposition relative au paiement des charges.

Commentaire

> Sur ce point, l'arrêt marque un revirement puisque les deux sections de la 23e chambre de la Cour de Paris avaient admis la licéité d'une telle clause (04/12/1986 23 A ; 23/10/1986 23 B). L'arrêt déclare que la clause doit être considérée comme non écrite sans justifier sa position de manière pertinente. Les articles L 23 et D 6 ne traitent de l'usufruit qu'à des points de vue très particuliers et il est abusif de leur donner une portée qu'ils n'ont certainement pas.



5889
aaa

USUFRUIT
RECOUVREMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI) NATURE DES CHARGES INOPERANTE



La clause du règlement de copropriété stipulant que l'usufruitier et le nu-propiétaire sont solidairement tenus au paiement des charges à l'égard du syndicat est licite.

Décision CA PARIS 2 B 15/06/2000

Parties SDC 5 RUE DUFRESNOY / CHATILLON

Publication Loy cop janvier 2001 16

Qu'il n'y donc pas lieu de déclarer non écrite la clause aux termes de laquelle usufruitiers et nus-propiétaires sont solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges et ce, quelle que soit la nature des travaux exécutés

[..]

Considérant qu'il est sans intérêt pour la solution du présent litige, qui ne porte que sur le paiement des charges, conformément au règlement de copropriété et dans les termes de la loi de 1965, de rechercher si les travaux qui ont généré les dites charges correspondent à de grosses réparations incombant au seul usufruitier, observation faite que, d'une part le syndicat des copropriétaires ne conclut qu'à titre subsidiaire à l'encontre des nus-propiétaires et que, dans la mesure où la Cour confirme la condamnation de Mme Chatillon à l'égard de ce syndicat, elle n'a pas à examiner ce subsidiaire et que, d'autre part, à titre surabondant, à supposer même que les charges dont s'agit correspondent à de gros travaux ne dispose, avant la fin de l'usufruit, d'aucune action en répétition des sommes incombant aux nus-propiétaires, par elle avancées

Commentaire

- > Deux affirmations péremptoires dans cette décision :
- > La clause du règlement de copropriété prévoyant la solidarité de l'usufruitier et du nu-propiétaire pour le paiement des charges est licite
- > Elle s'applique sans qu'il y ait lieu de tenir compte, en fonction de leur nature, de celles qui doivent finalement incomber à l'un ou à l'autre. La Cour fait remarquer que l'usufruitier ne dispose d'aucune action en répétition contre le nu-propiétaire pour récupérer la part incombant à ce dernier. En effet l'usufruitier conserve la charge des gros travaux mais n'est pas tenu de les faire exécuter. Si le coût en est avancé par l'usufruitier, il en récupère le capital à la fin de l'usufruit en vertu de l'article 609 alinéa 3 du Code civil.
- > Par extrapolation on peut avancer qu'une solution identique pourrait être étendue, a fortiori, aux indivisaires
- > et, en outre, que le syndic serait dispensé d'effectuer, en cas d'usufruit, la ventilation des charges entre les deux deux titulaires de droit réel.
- > La décision vient à l'appui de l'arrêt de la Cour de Cassation du 23/02/2000 qui a retenu l'existence d'une obligation in solidum du propriétaire du lot et du bénéficiaire d'un droit d'usage et d'habitation, en l'absence de toute clause du règlement de copropriété.
- > Ainsi apparaîtrait une évolution de la jurisprudence que l'on ne peut qu'approuver



6000

USUFRUIT
RECouvreMENT DES CHARGES
SOLIDARITÉ USUFRUITIER/NU PROPRIÉTAIRE (CLAUSE RC)
LICÉITÉ DE LA CLAUSE (OUI)



Décision CA PARIS 23 B 23/10/1986

Parties SDC 5 RUE DUFRENOY / CHATILLON

Publication Loy cop 1987 48

Commentaire



2873
aa

VOIE PRIVÉE
ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION D'UNE VOIE PRIVÉE
PARTICIPATION DES PROPRIÉTAIRES AUX ASSEMBLÉES
SYNDICS DES IMMEUBLES RIVERAINS SANS QUALITÉ



Décision CA PARIS 23 A 11/07/1990

Parties ASL AV DE MONTESPAN / MADILHAC
Publication LOY COP OCT 90

qu'il résulte de l'acte constitutif de l'A.S.L qu'elle est soumise aux lois des 21/06/1865 et 22/07/13 et ainsi ... un statut juridique constituant une organisation différente expressément exclue du statut général de la copropriété aux termes de l'art L 1 al 2 .

Commentaire

Solution incontestable. Il en résulte, ce que la Cour précise, que les copropriétaires des immeubles riverains sont copropriétaires de la voie privée et doivent composer l'assemblée générale de l'association lorsque les syndics avaient seuls assisté aux assemblées générales.



3467
**

VOIE PRIVÉE
ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION D'UNE VOIE PRIVÉE
OBLIGATION RÉELLE RÉSULTANT DES STATUTS
LOI 22/07/1912 et L 10/07/1965 INAPPLICABLES



Décision TGI PARIS 8 2 06/04/1990

Parties SDC 7 COUR DES PETITES ECURIES / SCI DES PETITES ECURIES
Publication RL 91 199

Commentaire



4302

**

VOIE PRIVÉE

ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION D'UNE VOIE PRIVÉE

PARTICIPATION DES PROPRIÉTAIRES AUX ASSEMBLÉES

SYNDICS DES IMMEUBLES RIVERAINS SANS QUALITÉ



Décision

CA PARIS 1 B

26/11/1992

Parties

ASL ALLEE DES VISITANDINES / CANDILIS

Publication

D 93 IR 24

Commentaire



4343
aa

VOIE PRIVÉE

ASSOCIATION SYNDICALE DE GESTION D'UNE VOIE PRIVÉE
PARTICIPATION DES PROPRIÉTAIRES AUX ASSEMBLÉES
SYNDICS DES IMMEUBLES RIVERAINS SANS QUALITÉ



Décision

CA PARIS 23

27/10/1992

Parties

ASL COUR DES PETITES ECURIES / SCI DES PETITES ECURIES

Publication

LOY COP JANV 93

Commentaire

Dans la pratique, ce sont effectivement les syndics des immeubles riverains qui assistent aux assemblées. Ce sont effectivement les copropriétaires qui sont propriétaires indivis de la voie. Le syndicat n'est il pas néanmoins investi de la gestion des intérêts collectifs dans cette matière ?



6254
aa

VOIE PRIVÉE
SYNDICAT DE VOIE PRIVÉE CONSTITUÉ PAR LES RIVERAINS
IMMEUBLE NON BÂTI EN INDIVISION FORCÉE (NON)
STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ APPLICATION (OUI)



Le statut de la copropriété est applicable à une voie privée dont les propriétaires riverains se sont constitués en syndicat

Décision CASS CIV 3 11/10/2000 Cassation

Parties SDC IMPASSE BRIARE / STE Z

Publication Loy cop janvier 2001 18 note Vigneron

Commentaire



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)

3015



Décision

TGI PARIS 8 1

20/01/1988

Parties /

Publication GP 88 2 SOMM 152 NOTE MORAND

Commentaire



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRÔLE DES PRÉSENTS
CONTRÔLE A L'OCCASION DE CHAQUE VOTE (OUI)



Décision CA LYON 02/04/1981
antérieure TGI LYON 19/12/1979

Parties SDC IMMEUBLE NEPTUNE / ALLARD LATOUR
Publication Inédit GP 81 2 638
ADM JANV 82

Commentaire



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRÔLE DES PRÉSENTS
CONTRÔLE A L'OCCASION DE CHAQUE VOTE (NON)



Décision CA PAU 01/04/1980

Parties SDC JARDINS D'ARCADIE / BARDINET
Publication RL 81 98 SOMM D 81 IR 401 NOTE GIVERDON

Commentaire



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
CONTRÔLE DES PRÉSENTS
CONTRÔLE A L'OCCASION DE CHAQUE VOTE (NON)



Décision TGI PARIS 8 1 02/07/1980

Parties SDC 18 RUE DAUPHINE / BIGUET
Publication RL 81 271 GP 81 2 SOMM 236
D 81 IR 399 NOTE GIVERDON

Commentaire



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
DÉPOUILLEMENT ET PROCLAMATION DES VOTES
EXÉCUTION PENDANT L'ASSEMBLÉE OBLIGATOIRE



Décision CA PARIS 23 B 26/09/1986

Parties SDC 39 bis RUE MOLITOR / COULLET
Publication Inédit ADM MARS 88 SOMM NOTE GUILLOT

Commentaire



531

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INDIVISION ENTRE ÉPOUX



Décision

CA PARIS 23

09/05/1988

Parties SDC 18 AV DESCHANEL / AZOULAY

Publication Inédit

Commentaire



4268
aa

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
INDIVISION ENTRE ÉPOUX
MANDAT APPARENT DE L'ÉPOUSE SEULE PRÉSENTE (OUI)
OPPOSABILITÉ AU MARI (OUI) ART 815 ET 1540 (NON)



Décision	CA PARIS 23 B	11/09/1992
antérieure	TGI PARIS 8	20/02/1990

Parties	SDC 2 RUE TIMONIER / ANTONY	
Publication		ADM JANV 93
	ADM AOÛT 93 NOTE GUILLOT	

Commentaire

La solution peut faciliter le travail du syndic et du bureau mais n'est pas moins dangereuse alors surtout que la Cour admet l'inopposabilité au syndicat d'un éventuel dépassement de pouvoir.



1764

*

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION DU VOTE D'UN COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION AVANT PROCLAMATION
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI PARIS 8 13/07/1983

Parties SDC 48 QUAI DE JEMMAPES / ROSETTI

Publication AJPI FEV 84 81

que jusqu'... la proclamation du scrutin,tout coproprietaire peut modifier sa décision au vu des conséquences collectives que peut entraîner sa position individuelle .

Commentaire

Il s'agissait de conforter la majorité, insuffisante, obtenue pour la nomination du syndic



3792

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION DU VOTE D'UN COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION APRÈS PROCLAMATION DU VOTE
VALIDITÉ (NON)



Décision

CASS CIV 3

03/12/1971

Parties /

Publication JCP 72 II 16985

Commentaire



3793

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
MODIFICATION DU VOTE D'UN COPROPRIÉTAIRE
MODIFICATION APRÈS PROCLAMATION
VALIDITÉ (NON)



Décision

CA PARIS 23

29/01/1985

Parties /

Publication JURISDATA O20671

Commentaire



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VOTE A BULLETINS SECRETS
VALIDITÉ (NON)



Décision CA PARIS 23 B 28/11/1984

Parties /
Publication D 85 IR 428

Commentaire



92

*

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VOTE A MAINS LEVÉES
VALIDITÉ (OUI) DÉCOMPTE DES VOTES ENREGISTRE



Décision

antérieure

CASS CIV 3	02/07/1986
CA PARIS 23 B	04/10/1984

Parties

SDC 71 RUE DU THEATRE / DE SILVESTRE

Publication

Inédit
RL 80 319
D 80 IR 452 NOTE GIVERDON

Commentaire



1374

*

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VOTE A MAINS LEVÉES
VALIDITÉ (NON) * DÉCOMPTE DES VOTES OMIS



Décision TGI CHALONS S/ MARNE 09/12/1976

Parties ANGLADE / ROLIN

Publication RL 77 110

Ce n'est pas le vote ... main levée en soi qui est critiqué mais l'absence de tout relevé des votes dans le procès verbal, empêchant tout contrôle ultérieur utile des votes. Cette irrégularité était accompagnée de nombreuses autres anomalies.

Commentaire



2759
aa

COPRO



Décision

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VOTE A MAINS LEVÉES
DÉCOMPTE DES VOTES OMIS NULLITÉ (OUI)

TGI LYON

09/03/1967

Parties SDC RESIDENCE CHANTEGRILLET / MAZET
Publication IRC MAI 67 75

Commentaire

Ce n'est pas le vote à mains levées qui est en cause mais l'omission dans le procès verbal des noms des opposants. Le procès verbal mentionnait que les comptes avaient été adoptés à une forte majorité.



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VOTE A MAINS LEVÉES
VALIDITÉ (OUI)



Décision TGI MARSEILLE 3 17/11/1986

Parties SDC RESIDENCE BELLEVUE / CLARIOND
Publication ANN LOY 88 781

Commentaire



VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VOTE ORAL VALIDITÉ (OUI)
REPORT DU DÉTAIL DES VOTES NÉCESSITÉ (OUI)



Décision CASS CIV 3 30/04/1974

Parties SDC JARDINS D'ARCADIE / BARDINET
Publication Inédit

Commentaire



1763

VOTE (ASSEMBLÉE GÉNÉRALE)
VOTE PAR CORRESPONDANCE
INEXISTENCE
CONFIRMATION IMPOSSIBLE



Décision CA PARIS 23 B 02/12/1981

Parties / DYRDA
Publication D 82 IR 432 NOTE GIVERDON

Commentaire