

Copropriétaires

Le journal trimestriel des copropriétaires, des syndicats bénévoles et des conseils syndicaux

n° 129

S O M M A I R E

Copropriétaires vous répond	2
● Révocation du président du conseil syndical	
● Travaux sur partie mitoyenne entre deux copropriétés	
● Syndic bénévole et présentation d'un contrat écrit	
● Affichage dans les parties communes de la date de l'assemblée générale	
Actualités	3
● Report des assemblées générales en présentiel	
● Le retour du plan pluriannuel de travaux	
Focus	4
● les copros vertes	
● Vigilance sur le vote par correspondance	
Dossier	5/8
● Loi Elan : la mise à jour des règlements de copropriété	
- Les parties communes	
- Les parties communes à jouissance privatif	
- La mise à jour des règlements de copropriété suite à la loi Elan	
- Ce qu'il faut retenir	
- Textes utiles	
Réglementation	9
● La feuille de présence	
Jurisprudence	10/11

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET MAINMISE DU SYNDIC

Critiqué par beaucoup et alors même qu'il ne devait constituer qu'un mode supplétif de participation aux assemblées générales, le vote par correspondance se voit doter des atours de sauveur des copropriétaires. Et pour cause, qui songerait aujourd'hui à contester le fait que c'est grâce à lui que les assemblées générales peuvent se tenir ? Mais paradoxalement, n'est-ce pas là problématique ? Les « ordonnances Covid », en mettant en place des procédures dérogatoires de convocation et d'organisation des assemblées générales, ont fait du syndic le seul maître à bord puisqu'il peut imposer le vote par correspondance sans en référer préalablement au conseil syndical. Or, il ne s'agit pas d'un choix anodin. En effet, il est impossible de modifier, ne serait-ce qu'à la marge, la rédaction des résolutions inscrites à l'ordre du jour, sous peine pour le copropriétaire aventureux d'être assimilé à un défaillant et de voir son vote purement et simplement écarté. L'occasion pour certains syndicats de fixer alors une majoration importante de leurs honoraires ou d'imposer un contrat de trois ans sans que cela ne puisse faire l'objet de débats. Et si d'aucuns souhaiteraient s'y opposer et voter fermement contre, ce serait courir le risque de se retrouver sans syndic, avec toutes les conséquences qui en découlent (saisine du tribunal...). Nous ne saurions donc que trop recommander aux conseillers syndicaux d'être très vigilants en ce domaine et de se rapprocher suffisamment tôt de leur syndic pour caler avec lui la rédaction des résolutions portées à l'ordre du jour.

Copropriétaires n°129

Supplément à Cadre de Vie n°210 - Janvier/Mars 2021 - N° de commission paritaire : 0124 G 81987 - dépôt légal - 1^{er} trimestre 2020 - ISSN N°0221-5438X - Publication réalisée par la CLCV 59 bd Exelmans 75016 Paris - Directeur de la Publication : Jean-Yves Mano. Rédactrice en chef : Katy Le Moël. Coordination : David Rodrigues. Rédacteurs : Farid Bouteldja, Christian Jouin, David Rodrigues. Maquette : Philippe Régnier - Impression et routage : Rivet Presse 24 rue Claude-Henri-Gorceix, 87000 Limoges. Reproduction interdite sans autorisation de la CLCV.



Supplément à **Cadre de Vie** n°210 Janvier/Mars 2021
Prix du numéro : 3,20 €



Copropriétaires vous répond

Révocation du président du conseil syndical

Nous sommes plusieurs membres du conseil syndical à être en total désaccord avec notre président. En effet, ce dernier prend certaines décisions seul, sans nous en aviser, en nous mettant devant le fait accompli alors même qu'il est régulièrement absent de nos réunions. Dans ces conditions, il nous semble difficile de continuer à travailler avec celui-ci. Nous souhaiterions savoir s'il est possible de le démettre de ses fonctions, et, dans l'affirmative, comment procéder. JK (54)

Les textes ne prévoient pas la possibilité de démettre un conseiller syndical de ses fonctions, sous réserve qu'il ait toujours les qualités pour être membre du conseil syndical. Le copropriétaire qui vendrait son lot en cours de mandat perdrait ainsi son statut de conseiller syndical. En dehors de ces hypothèses, il appartient à l'assemblée générale de ne pas réélire cette personne à ce poste. Dans l'intervalle, et sous réserve des éventuelles dispositions de votre règlement de copropriété en ce domaine, rien ne vous interdit d'organiser un second vote en vue de désigner un nouveau président au sein de votre conseil syndical.

Travaux sur partie mitoyenne entre deux copropriétés

J'habite un immeuble mitoyen sur un côté. Nous envisageons la réfection du réseau d'eaux pluviales, mais il semble, d'après le cadastre, qu'il soit commun avec la copropriété voisine. Comment devons-nous procéder pour décider les travaux et partager les frais ? LC (27)

Il convient tout d'abord de vous référer à votre règlement de copropriété afin de vérifier si des dispositions spécifiques sont prévues au sujet de ce bien commun. A défaut, votre syndic devra se rapprocher du syndic de la copropriété voisine afin de coordonner le vote dans les deux assemblées générales respectives, du principe des travaux, de leur montant, et du mode de répartition entre les deux immeubles. Si vous faites partie du conseil syndical, nous vous recommandons de prendre contact avec le conseil syndical voisin afin de le sensibiliser au projet de réfection et définir, si possible à l'amiable, une convention équitable entre les deux copropriétés et qui n'aura plus qu'à être validée par l'assemblée.

Syndic bénévole et présentation d'un contrat écrit

Depuis quelques années, notre copropriété est gérée par un syndic bénévole, ce qui nous permet de réaliser des économies. J'ai cru comprendre qu'il devait présenter, lors de son élection, un contrat écrit, ce qui n'a jamais été le cas. Est-ce exact ? DH (38)

Si, pendant longtemps, un syndic bénévole devait présenter un contrat conforme au modèle type défini par le décret du 26 mars 2015, la réforme opérée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 a modifié quelque peu la donne. Désormais, cette obligation cesse lorsque le syndic n'est pas rémunéré. Rien ne lui interdit toutefois de présenter un contrat mais il devra alors respecter à la lettre le modèle type. On notera que cette disposition ne concerne que le cas où le copropriétaire ne se fait pas rémunérer. S'il prétend au versement d'une indemnité, autre que le remboursement des frais avancés, alors l'obligation de présenter un contrat conforme au modèle type s'impose. Il lui appartiendra, à cet effet, de renseigner l'article 8 relatif au défraiement et à la rémunération du syndic non-professionnel.

Affichage dans les parties communes de la date de l'assemblée générale

Notre syndic a convoqué d'office l'assemblée générale en imposant le vote par correspondance et n'a procédé à aucun affichage dans les parties communes en vue de nous informer préalablement de la date à laquelle elle se tiendrait. Lorsque je lui en ai fait part, il a indiqué que les ordonnances Covid permettent de déroger à cette obligation d'affichage. Qu'en est-il exactement ? AL (75)

Votre syndic est allé vite en besogne. Cette mesure est prévue par l'article 9 du décret du 17 mars 1967, lequel vise également les informations que doit contenir la convocation, à savoir, entre autres, le lieu de réunion. Si l'ordonnance du 25 mars 2020 prévoit effectivement une dérogation aux dispositions de l'article 9 précité, ce n'est que sur certaines mesures et non sur le texte dans son entier. A ce titre, lorsque l'assemblée générale se tient en visioconférence ou par correspondance, la convocation n'a pas à mentionner l'adresse du lieu de réunion. Mais, en dehors de ce point, les autres dispositions de l'article 9 perdurent de sorte que le syndic aurait dû afficher, dans un délai suffisant, la date de la prochaine assemblée générale. A défaut, il engage sa responsabilité dès lors qu'un copropriétaire justifie subir un préjudice (impossibilité d'inscrire la réalisation de travaux le concernant à l'ordre du jour par exemple).



REPORT DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES EN PRÉSENTIEL

Crise sanitaire oblige, les assemblées générales ne peuvent se tenir en présentiel. Et si certains syndicats ou copropriétaires insistent pour pouvoir organiser des réunions physiques (dans la cour de l'immeuble par exemple), c'est au mépris des règles de restrictions actuelles et du risque de se voir intenter une procédure pour mise en danger de la vie d'autrui. La situation n'ayant pas l'air de s'améliorer, les pouvoirs publics ont donc dû reconduire les mesures dérogatoires prises en ce domaine.

Ainsi, initialement fixées au 1^{er} avril 2021, sont prorogées jusqu'à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la fin de l'état d'urgence sanitaire :

- la possibilité pour le syndic d'imposer la tenue d'une assemblée générale entièrement à distance ou par le biais exclusif du vote par correspondance ;
- la faculté pour un mandataire de recevoir plus de trois mandats dès lors que le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires (contre 10 % normalement) ;
- la possibilité pour le syndic de décider seul des moyens et supports techniques permettant à l'ensemble des copropriétaires de participer à l'assemblée générale par visioconférence, audioconférence ou tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification, la transmission de leur voix, ainsi que la retransmission continue et simultanée des délibérations. D'ordinaire, un vote préalable de l'assemblée générale doit avoir lieu sur ces questions mais la survenue de la crise sanitaire a empêché les copropriétaires de se prononcer sur le sujet.

On notera que les pouvoirs publics sont passés d'une date fixe, calendaire (le 1^{er} avril, lui-même faisant suite au 31 janvier), à une date glissante qui est fonction de la fin de l'état d'urgence sanitaire. Pour le moment, celui-ci est fixé jusqu'au 1^{er} juin 2021 de sorte que les mesures dérogatoires relatives à la copropriété devraient s'achever au 1^{er} juillet 2021. Toutefois, il est fort probable que cette échéance soit à nouveau reportée, décalant d'autant la possibilité de tenir des assemblées générales en présentiel.

Attention, la date butoir du 31 janvier 2021 pour la désignation du syndic lorsque son mandat a pris fin entre le 12 mars 2020 et le 23 juillet 2020 inclus d'une part, et entre le 29 octobre 2020 et le 31 décembre 2020 inclus d'autre part, n'a pas été reportée. Cela signifie que les copropriétés concernées qui n'ont pas eu leur assemblée générale au 31 janvier au plus tard sont désormais dépourvues de syndic. Il leur faudra donc saisir le juge à cet effet.

Ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 modifiée par l'ordonnance n° 2021-142 du 10 février 2021.

Loi n° 2021-160 du 15 février 2021 prorogeant l'état d'urgence sanitaire.

LE RETOUR DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Grand absent de l'ordonnance de réforme de la copropriété, le plan pluriannuel de travaux (ou PPT) revient sur le devant de la scène par le biais du projet de loi Climat actuellement en débat au Parlement.

En l'état actuel du texte, les copropriétés de plus de quinze ans seraient tenues d'élaborer un plan pluriannuel de travaux comprenant :

- la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties requises pour l'établissement du diagnostic technique global (connaissances en matière de pathologies du bâtiment, en thermique ou en acoustique par exemple). Si un diagnostic technique global (ou DTG) a été réalisé, le PPT peut se fonder sur les conclusions de ce diagnostic. Le syndic inscrirait ensuite à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux qui sont votées à la majorité de l'article 24.

En parallèle, le fonds de travaux verrait ses modalités de

financement modifiées. Ainsi, le taux de cotisation serait de 2,5 % du montant des travaux compris dans le PPT, sans que cette somme ne puisse être inférieure à 5 % du budget prévisionnel. Le fonds de travaux serait utilisé pour faire face aux dépenses résultant :

- de l'élaboration du PPT, et, le cas échéant, du diagnostic technique global ;
- de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- des travaux urgents décidés par le syndic ;
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ainsi, l'obligation porterait sur l'élaboration d'un diagnostic et d'un PPT et non sur la réalisation des travaux proprement dits. Aller plus loin était encourir le risque, pour les auteurs du texte, de voir la mesure censurée par le Conseil constitutionnel au motif qu'elle porterait atteinte au droit de propriété. A voir comment les débats parlementaires enrichiront ces mesures.

LES COPROS VERTES

La CLCV s'associe à l'association QUALITEL et à ses partenaires, qui organisent de mars à juillet 2021, une campagne nationale d'information, de sensibilisation et de formation des syndics et des copropriétaires à l'éco-rénovation des copropriétés : le Tour des Régions des Copros Vertes.

Profitez d'un **programme gratuit et à la carte** pour tout savoir sur la rénovation énergétique de votre immeuble : type de travaux, aides et financement, actualité juridique, interlocuteurs locaux.



Des cas pratiques, ateliers, retours d'expérience et témoignages de professionnels et de copropriétaires vous seront proposés et vous donneront les clés d'une éco-rénovation réussie !

Pour en savoir plus sur le Tour des régions des Copros Vertes, rendez-vous sur : www.coprosvertes.fr

Le Tour des régions est un événement proposé par Les Copros Vertes, un dispositif d'intérêt général à but non lucratif.

VIGILANCE SUR LE VOTE PAR CORRESPONDANCE

La CLCV a toujours soutenu la possibilité pour un copropriétaire de voter par correspondance. Il s'agit, selon nous, d'un mode d'expression qui permet à celles et ceux n'ayant pas leur résidence principale dans la propriété en question de participer aux débats. C'est pourquoi nous avons accueilli très favorablement sa création par la loi ELAN de 2018, dispositif qui a ensuite été amélioré par l'ordonnance de réforme d'octobre 2019. Certes imparfait, il améliore cependant les possibilités d'expression de chacun, ce qui en soit est une bonne chose. L'ironie de la situation est que ce dispositif, loin de faire l'unanimité et censé n'être qu'un mode accessoire de participation aux assemblées générales aux côtés du vote en présentiel ou par le biais d'un mandataire, est devenu la norme.

En effet, face à la crise sanitaire, les syndics convoquent à tour de bras les assemblées générales en imposant le vote par correspondance, comme cela leur est permis à titre exceptionnel. S'il ne s'agit pas de revenir sur la situation actuelle, il n'en demeure pas moins que l'automatisme du recours au vote par correspondance est problématique. Tout d'abord, les auteurs de l'ordonnance du 25 mars 2020 n'ont pas cru nécessaire d'obliger le syndic à se rapprocher du conseil syndical avant de prendre sa décision sur les modalités d'organisation de l'assemblée générale. Celui-ci est donc seul décisionnaire et peut imposer son choix sans en référer préalablement aux conseillers syndicaux. Par ailleurs, rares sont les syndics qui informent par voie d'affichage dans les parties communes les copropriétaires de la

date de la prochaine assemblée générale, alors même que cette formalité préalable est obligatoire. Les copropriétaires sont ainsi mis devant le fait accompli.

Par ailleurs, l'automatisme du vote par correspondance pourrait être contestée, celui-ci n'étant possible, au regard de l'ordonnance du 25 mars 2020 précitée, qu'en cas d'impossibilité de recourir à l'organisation d'une assemblée générale se tenant en visioconférence. Si la taille de la copropriété et l'appétence ou non des occupants à manier l'outil informatique constituent des obstacles objectifs à l'organisation d'une assemblée dans ces conditions, il n'en demeure pas moins que des logiciels gratuits permettent facilement de tenir des réunions à distance, notamment pour les petites copropriétés. Et contrairement à ce qu'indiquent certains syndics, il n'est pas obligatoire de recourir à un logiciel sécurisé similaire à celui utilisé pour le recours à la convocation électronique à l'assemblée générale.

Enfin, il convient de ne pas oublier que toute modification rédactionnelle du bulletin de vote par correspondance entraîne automatiquement la requalification du vote en défaillant, écartant ainsi les voix du copropriétaire concerné (voir le dossier dans *Copropriétaires* n° 128). Il n'existe aucune marge de manœuvre, les seules options étant de cocher les cases POUR, CONTRE ou ABSTENTION. L'ordre du jour est donc totalement cristallisé, d'où l'importance pour le conseil syndical de prendre les devants et de se rapprocher suffisamment tôt du syndic afin de préparer, de concert, la prochaine assemblée générale.

Indice de référence des loyers (IRL)

Années	Valeurs	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2020	Indice	130,57	130,57	130,59	130,52
	Variation annuelle	+ 0,92 %	+ 0,66 %	+ 0,46 %	+ 0,20 %
	Date de publication	15/04/2020	16/07/2020	16/10/2020	17/01/2021
2019	Indice	129,38	129,72	129,99	130,26
	Variation annuelle	+1,70 %	+ 1,53 %	+ 1,20 %	+ 0,95 %
	Date de publication	11/04/2019	11/07/2019	15/10/19	15/01/20



LOI ELAN : LA MISE À JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

La loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite « Loi ELAN ») a introduit de nombreuses modifications dans le domaine de la copropriété, dont la principale est l'habilitation par ordonnance en vue de réformer la loi du 10 juillet 1965. C'est oublier les dispositions introduites concernant les parties communes spéciales, le droit de jouissance privatif et les tantièmes de charges qui y sont rattachés avec obligation, pour les copropriétaires, de mettre à jour le cas échéant leur règlement de copropriété.

A ce titre, bon nombre de syndics proposent des audits afin de s'assurer de la conformité du règlement aux nouvelles prescriptions légales. Car le temps presse : le délai imparti aux copropriétaires est de trois ans à comp-

ter de la promulgation de la loi ELAN et prendra donc fin le 23 novembre 2021. Or, compte tenu du contexte actuel, les mises à jour ont pris énormément de retard, avec toutes les conséquences susceptibles d'en découler.

Les parties communes spéciales

Les parties communes sont celles dont la propriété est indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement. Elles s'opposent, comme chacun sait, aux parties privatives, lesquelles relèvent de la propriété exclusive du copropriétaire. A cette fin, la loi du 10 juillet 1965 fournit une liste d'éléments susceptibles de constituer des parties communes dès lors que le règlement de copropriété est muet à ce sujet ou comporte des mentions contradictoires (un même équipement est mentionné à la fois comme partie privative ou commune).

Mais cette distinction a rapidement montré ses limites de sorte que la pratique a ensuite créé la notion de « parties communes spéciales ». Il s'agit des parties affectées, non pas à l'ensemble des copropriétaires, mais uniquement à certains d'entre eux. L'exemple type est la cage d'escaliers lorsque l'immeuble comporte plusieurs entrées ou plusieurs bâtiments. Les copropriétaires se voient ainsi attribuer des tantièmes de charges générales « spéciales », lesquelles se distinguent des charges spéciales. En effet, ces dernières ne concernent que les éléments d'équipement commun et sont déterminées en fonction de l'utilité objective dudit équipement envers chaque copropriétaire, tel l'ascenseur.

La création des parties communes spéciales est de limiter une trop grande mutualisation des dépenses communes et de les individualiser à l'échelle d'une cage d'escalier par exemple. Ainsi, la réfection du hall d'entrée d'un bâtiment ne sera supportée que par les copropriétaires concernés et non par ceux des autres bâtiments.

Toutefois, il ne faut pas perdre de vue que cette distinction au sein des charges générales n'est possible qu'en présence d'une clause expresse du règlement de copropriété. A défaut, les travaux, quand bien même ne concerneraient-ils qu'un seul bâtiment, doivent être répartis entre l'ensemble des copropriétaires conformément aux tantièmes généraux. C'est en ce sens qu'a statué la Cour de cassation, dans un arrêt en date du 7 décembre 2017 annulant ainsi la décision rendue par la Cour d'appel :

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis ;

Attendu que, pour rejeter la demande de M. et Mme X...en annulation des résolutions n° 4 et 4-1, l'arrêt retient que les paliers et les cages d'escaliers ne sont pas des parties communes générales à l'ensemble de la copropriété, mais des parties communes spéciales à certains copropriétaires des bâtiments concernés, lorsque seuls certains lotis en bénéficient, ou des parties communes spéciales à chaque bâtiment, lorsque l'ensemble des lotis constituant un bâtiment en bénéficient, et qu'il est légitime et régulier, au vu des dispositions du règlement de copropriété, que ces lots ne participent pas aux charges d'électricité, nettoyage, entretien et petites réparations de ces bâtiments ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'article 4 du règlement de copropriété énumère au titre des parties communes générales les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers, la cour d'appel, qui a dénaturé le règlement de copropriété, a violé le principe susvisé ;

Cette décision de la Haute juridiction rappelle donc la primauté du règlement de copropriété et l'impossibilité pour le juge d'aller à l'encontre des dispositions qu'il contient.

La loi ELAN de 2018 est venue confirmer la pratique en officialisant l'existence de ces parties communes spéciales, mais en y apportant quelques précisions. Tout d'abord, elles sont définies comme étant les parties « affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires ». Il n'est pas fait référence à l'ensemble des copropriétaires ou du syndicat de sorte que les parties communes spéciales sont bien spécifiques à quelques personnes uniquement.

Ensuite, la création de parties communes spéciales « est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles ». Il ne suffit donc pas que le règlement de copropriété définisse des parties communes spéciales, il doit en sus fixer une grille de répartition des charges ad hoc. Ce qui signifie qu'à contrario, s'il manque l'un de ces éléments, un copropriétaire pourrait contester en justice les



dispositions du règlement de copropriété. C'est pour cela que le législateur a accordé un délai afin de permettre la mise en conformité des règlements. Mais cette obligation de

mise à jour ne se limite pas uniquement à cette hypothèse : elle vise également les parties communes grevées d'un droit de jouissance privatif.

Les parties communes à jouissance privatif

Comme il l'avait fait pour les parties communes spéciales, le législateur a poursuivi son travail consistant à confirmer la pratique en l'officialisant en quelque sorte. Ainsi le droit de jouissance privatif est-il également consacré au sein de la loi du 10 juillet 1965.

La partie commune à jouissance privative est la partie commune affectée à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Ce droit de jouissance est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché et ne peut en constituer la partie privative. Ces précisions entraînent deux conséquences.

La première consiste en l'affirmation du caractère réel et non personnel du droit de jouissance privatif. Autrement dit, ce droit de jouissance est conféré à un lot et non à une personne en particulier et se transmet ainsi aux copropriétaires successifs. Or, dans la pratique, cela n'est pas toujours le cas. En effet, il peut arriver que le droit de jouissance privatif résulte d'un vote en assemblée générale, tel copropriétaire demandant par exemple à bénéficier d'une cour intérieure. L'autorisation personnelle ainsi conférée ne se transmettait pas en cas de vente et il appartenait à l'acquéreur d'en solliciter une à son tour. Du moins avant la loi ELAN car désormais, ce droit étant rattaché au lot, la simple autorisation de l'assemblée générale sera inopérante.

La seconde remarque concerne la précision opérée par le législateur selon lequel la partie commune en question ne

peut en aucun cas constituer la partie privative du lot auquel le droit de jouissance est rattaché. Cela signifie qu'un copropriétaire ne peut s'approprier la parcelle en question, ni la vendre. De même, il ne peut invoquer l'usucapion, c'est-à-dire la prescription acquisitive et considérer que passé un certain délai, la partie commune deviendrait automatiquement sa pleine propriété. Le texte reprend ici la position de la Cour de cassation en ce domaine¹.

Le règlement de copropriété doit préciser, le cas échéant, les charges que le titulaire du droit de jouissance supporte. Sur ce point, il convient de rappeler que la partie concernée est un élément commun. En conséquence, les travaux y afférant incombent à l'ensemble des copropriétaires en fonction de leurs quotes-parts, sauf dispositions contraires du règlement de copropriété. Dans la pratique, tout ce qui concerne le gros œuvre (étanchéité d'une toiture terrasse par exemple) relève des charges communes, le reste incombant au copropriétaire bénéficiaire du droit de jouissance.

Enfin et surtout, l'existence des parties communes à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. Par conséquent, le droit de jouissance conféré par la seule assemblée générale et qui n'aurait pas été ensuite consacré dans le règlement de copropriété pourrait tout à fait être contesté. D'où la nécessité de mettre à jour ce document, au même titre que pour les parties communes spéciales.

La mise à jour des règlements de copropriété suite à la loi ELAN

Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la loi ELAN, c'est-à-dire jusqu'au 23 novembre 2021, pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 portant sur les parties communes spéciales et l'existence d'un droit de jouissance privatif. A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale la question de la mise en conformité du règlement.

Suite à la crise sanitaire et au retard pris dans l'organisation des assemblées générales, de nombreuses copropriétés n'ont pas encore pu statuer sur la mise à jour de leur règlement et il est quasi certain que l'échéance de 2021 ne sera pas respectée dans la plupart des cas. A tel point qu'ici et là, les représentants des professionnels et des associations de consommateurs demandent à ce qu'un report soit accordé par les pouvoirs publics. Celui-ci tardant à venir, et le calen-

drier législatif ne montrant pas de réelles possibilités permettant d'inscrire une telle mesure dans un futur projet de loi, le mieux est donc de prendre les devants et de s'interroger d'ores et déjà sur les conséquences d'un défaut de mise en conformité. Mais avant cela, la question de la majorité applicable se pose.

• Le vote de la mise en conformité du règlement de copropriété

La modification du règlement de copropriété en ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes est votée à la double majorité de l'article 26². En revanche, la modification de la grille de répartition des charges est adoptée à l'unanimité³. Par conséquent, les résolutions portant sur la consécration d'un droit de jouissance privatif et la création des parties communes spéciales au sein du règlement devraient, au minimum, être adoptées

¹ Cass. 3^{ème} civ., 6 sept. 2018, n° 17-22.180.

² Art. 26 alinéa b de la loi du 10 juillet 1965.

³ Art. 11 de la loi du 10 juillet 1965.



à la double majorité, voire à l'unanimité en ce qui concerne l'insertion de la grille de répartition des charges générales spéciales. Autant dire qu'il serait impossible, ou presque, de procéder à la mise en conformité desdits règlements dans de telles conditions, et encore plus de nos jours, eu égard au fort absentéisme constaté dans les assemblées générales. C'est pourquoi la loi ELAN (et non la loi du 10 juillet 1965) précise qu'à titre exceptionnel, le vote se ferait « à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés »⁴.

Le dispositif n'est pas nouveau. On se souvient que la loi SRU du 13 décembre 2000 avait posé la possibilité pour les copropriétaires de mettre à jour leur règlement à la majorité simple de l'article 24, dès lors qu'il s'agissait d'une simple mise en conformité nécessitée par les évolutions législatives et réglementaires. Initialement limitée dans le temps, la mesure a été pérennisée et est désormais reprise à l'article 24, alinéa f, de la loi du 10 juillet 1965.

Le texte, à première vue, ne semble pas poser de difficultés, la loi ELAN ayant repris les termes de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir les voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. Or, dans l'intervalle, l'article 24 a été modifié et fait désormais référence aux voix exprimées des copropriétaires ayant voté par correspondance. D'où une difficulté : l'absence de mention des votants par correspondance par la loi ELAN induit-elle la non-prise en compte des voix des copropriétaires ayant voté de la sorte ? Si ces mentions contradictoires étaient présentes au sein de la loi de 1965, la question aurait été plus ardue. En effet, ce texte étant d'ordre public, il est d'interprétation stricte et l'on ne saurait procéder par analogie. En revanche, cela n'est pas le cas de la loi ELAN. Cette dernière ayant été publiée avant la réforme de 2019 qui a modifié la rédaction de l'article 24, il est évident qu'elle ne pouvait faire référence au vote par correspondance. En conséquence, il convient, selon nous, de faire ici preuve de pragmatisme et de considérer que la majorité applicable à la mise en conformité des règlements de copropriété est bien celle de l'article 24, dans sa rédaction actuelle, donc en prenant en compte les voix des copropriétaires qui ont voté par correspondance.

Dans l'hypothèse où l'échéance du 23 novembre 2021 ne serait pas respectée, la question se pose sur la possibilité ou non de recourir la majorité de l'article 24, mais cette fois-ci au titre de la mise à jour des règlements de copropriété afin de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires, comme mentionné *supra*. Selon nous, cela ne se peut. Tout d'abord, on peine à imaginer que le législateur ait prévu une procédure dérogatoire au droit commun avec une majorité moindre, sous réserve d'agir dans un certain délai pour que, à l'expiration de celui-ci, on puisse agir à la même majorité mais au bénéfice d'une autre disposition légale, l'article 24 alinéa f de la loi du 10 juillet 1965 en l'espèce.

Ensuite, procéder ainsi consisterait à modifier le cas échéant la grille de répartition des charges fixée au règlement de

copropriété sous couvert d'une simple mise à jour législative. Une réponse ministérielle est très claire à ce sujet : cette disposition ne saurait être invoquée « à des fins de modification des quotes-parts de charges, d'ajustement du quantum des charges ou de rectification d'erreurs de calcul⁵ ». Et cette position d'être confirmée par la jurisprudence⁶. De fait, il n'existe pas de solutions alternatives permettant de voter la mise en conformité du règlement de copropriété à une majorité moindre une fois la date du 23 novembre 2021 passée.

• Les conséquences de l'absence de mise en conformité du règlement de copropriété

Outre la nécessité de recourir à une majorité renforcée, l'absence de mise en conformité du règlement de copropriété entraîne-t-elle des conséquences particulières ? Cela va dépendre des circonstances.

En théorie, l'absence de définition des parties communes spéciales rend impossible le recours à la grille de répartition des charges spéciales prévues dans le règlement de copropriété. Cette situation est loin d'être isolée et il n'est pas rare de trouver des copropriétés qui, au fil du temps, ont créé une grille de charges par bâtiment sans pour autant estimer nécessaire de définir les parties communes spéciales. Dans cette hypothèse, le syndic ayant l'obligation de respecter le règlement de copropriété, il devra appliquer la grille de répartition des charges générales spéciales, même si les parties communes en question n'ont pas été préalablement définies. Et cette grille s'appliquera jusqu'à ce qu'un copropriétaire en conteste la légalité devant les tribunaux. En effet, seul le juge peut réputer non-écrite une clause du règlement de copropriété et en écarter l'application⁷.

De fait, si un règlement comporte une grille de répartition des charges générales spéciales, le syndic devra l'appliquer, avec le risque toutefois qu'un copropriétaire conteste son utilisation et sollicite du juge qu'elle soit réputée non-écrite. Une situation qui pourrait tout à fait arriver dans la pratique. D'où la nécessité de définir le plus rapidement possible les parties communes spéciales.

Si, à l'inverse, seules ces dernières sont définies dans le règlement, sans aucune référence à une quelconque grille de répartition des charges spécifiques, alors l'échéance du 23 novembre 2021 n'entraîne aucune conséquence. Cela s'entend puisque cette simple mention n'avait aucune incidence pratique, aucune charge n'y étant affectée. A noter que dans la pratique, cette situation s'avère assez rare.

Sur le droit de jouissance privatif, la situation est un peu plus complexe car un copropriétaire pourrait tout à fait contester au bénéficiaire la possibilité d'utiliser à titre exclusif d'une partie commune dès lors que le règlement de copropriété n'en fait pas mention. Or, cela risque d'être problématique et fortement dommageable pour tous ceux qui se sont vus accorder un tel droit par une résolution de l'assemblée générale. De fait, sur ce sujet, il paraît indispensable de procéder à la mise à jour du règlement de copropriété le plus rapidement possible. Aux conseillers syndicaux d'être vigi-

⁴ Art. 209 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

⁵ Rép. Min. n° 18993, JOAN Q, 22 sept. 2003 p. 7294.

⁶ CA Versailles, 12 avril 2010.

⁷ CA Paris, 14 mai 2014.



lants sur ce sujet. La loi ELAN pose d'ailleurs l'obligation aux syndicats d'inscrire la question de la mise en conformité des règlements de copropriété à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

• **L'audit préalable du règlement de copropriété**

Certains syndicats mettent à l'ordre du jour la réalisation d'un audit du règlement de copropriété afin de déterminer si sa mise en conformité est nécessaire ou non suite aux dispositions de la loi ELAN. L'audit est naturellement payant (plusieurs centaines d'euros, voire plus) et généralement réalisé par un spécialiste : avocat, notaire voire géomètre. Si rien n'interdit d'adopter une telle résolution, on peut toutefois

l'estimer superfétatoire. En effet, le syndic, en tant que professionnel et dont l'une des principales missions est précisément de s'assurer du respect des dispositions du règlement de copropriété, devrait être à même d'en connaître le contenu et d'apprécier si les clauses qui y figurent répondent aux conditions posées par la loi ELAN. Par ailleurs, le fait de recourir à un prestataire tend pour le syndic à transférer sa responsabilité sur celui-ci en cas d'erreur.

En tout état de cause, si l'assemblée générale devait approuver un tel dispositif, il conviendrait au préalable de s'assurer que le prestataire choisi pour réaliser l'audit du règlement de copropriété n'ait pas de lien capitalistique avec le syndic (filiale, associé...).

CE QU'IL FAUT RETENIR

✦ **Echéance :**

- 23 novembre 2021

✦ **Mettre à jour, si besoin, le règlement de copropriété sur :**

- la définition des parties communes spéciales ;
- la création de la grille de répartition des charges générales spéciales ;
- le rattachement à un lot d'une partie commune lorsqu'elle est grevée d'un droit de jouissance privatif ;
- les charges que le titulaire du droit de jouissance supporte.

✦ **Majorité requise :**

- majorité de l'article 24.

✦ **Conséquences du défaut de mise à jour du règlement de copropriété :**

- possibilité pour un copropriétaire de contester l'application de la grille de répartition des charges communes spéciales ;
- possibilité de contester à un copropriétaire le droit de jouissance privatif qu'il détient sur une partie commune ;
- nécessité de recourir à une majorité renforcée (double majorité de l'article 26 et unanimité) pour mettre à jour le règlement de copropriété.

TEXTES UTILES

✦ **Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965**

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles.

Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

✦ **Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965**

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les

charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

✦ **Article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965**

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

✦ **Article 209 II de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique**

II.-Les syndicats des copropriétaires disposent d'un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi pour mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

A cette fin, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de la mise en conformité du règlement de copropriété. La décision de mise en conformité du règlement de copropriété est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

LA FEUILLE DE PRÉSENCE

Traiter de la feuille de présence dans une période où la plupart des assemblées générales se tiennent au moyen du vote par correspondance n'est pas sans une certaine ironie. Pour autant, il s'agit d'un document important, nécessaire à l'organisation des assemblées et qui revêt, dans certains cas, un intérêt stratégique évident.

Le contenu de la feuille de présence

La feuille de présence, qui peut contenir plusieurs feuillets, indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé¹ :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention, dans ce cas, de la date de réception du formulaire par le syndic.

Dans le cas où le copropriétaire ou l'associé est représenté, la feuille de présence mentionne alors les nom et domicile du mandataire désigné et précise le cas échéant si ce dernier participe par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique.

Par ailleurs, la feuille de présence mentionne, pour chaque copropriétaire le nombre de voix dont il dispose en faisant application, le cas échéant, des règles de diminution des voix s'il est majoritaire. Elle est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent physiquement, ou par son mandataire et est certifiée exacte par le président de séance.

Les textes ne précisent cependant pas qui est chargé de son établissement. Il va sans dire que, dans la pratique, cette charge sera conférée au syndic, lequel dispose de la liste de tous les copropriétaires et des différentes informations requises.

Les adaptations liées à la crise sanitaire

Les assemblées générales ne pouvant se tenir en présentiel, il a fallu trouver un palliatif afin de conserver la feuille de présence. Lorsque l'assemblée générale se tient en visioconférence, les débats ont lieu normalement en quelque sorte, si ce n'est à distance, et il appartient au président de séance désigné par les copropriétaires de signer le document et de le certifier exact.

En revanche, si l'assemblée se tient exclusivement au moyen du vote par correspondance, les missions du président de séance sont dévolues au président du conseil syndical, ou à défaut, à l'un de ses membres, ou en leur absence, à l'un des copropriétaires votant désigné par le syndic². Notons que les textes ont hiérarchisé la liste des personnes devant assurer la fonction de président de séance : le syndic ne peut donc d'office imposer un copropriétaire de son choix si le président du conseil syndical ou un de ses membres sont présents.

Le contentieux lié à la feuille de présence

La feuille de présence est susceptible d'entraîner des litiges, notamment en cas d'erreur ou de contradiction avec les mentions figurant dans le procès-verbal. Toutefois, les juges statuent au cas par cas et veillent à distinguer si les erreurs

sont seulement matérielles et peuvent ou non faire l'objet de rectifications.

Sur le principe, l'absence de feuille de présence constitue une cause de nullité de l'assemblée générale dans son intégralité³. En revanche, la signature de la feuille par un copropriétaire au lieu du président de séance après la tenue de l'assemblée n'entraîne pas automatiquement la nullité de celle-ci dès lors qu'il apparaît que son contenu est le reflet de la réalité⁴.

Le non-respect du formalisme n'est donc pas sanctionné d'office par l'annulation de l'assemblée générale, les juges s'attachant à ce que la réalité des débats puisse être retracée. Il est fait ici preuve d'un certain pragmatisme tout en évitant que des recours ne soient intentés que sur des raisons procédurales en l'absence de tout grief sérieux. Ainsi, dans le même registre, a-t-il été jugé que l'erreur matérielle consistant à porter absent un copropriétaire sur la feuille de présence alors qu'il était présent ne saurait entraîner l'annulation des délibérations dès lors que son vote et ses voix ont été normalement décomptés⁵.

La transmission de la feuille de présence

La feuille de présence constitue une annexe au procès-verbal⁶. A ce titre, le syndic est tenu d'en délivrer une copie, en la certifiant conforme, à tout copropriétaire qui en fait la demande⁷. Il s'agit ici d'un point de crispation récurrent avec les professionnels.

En effet, une demande de ce type est généralement motivée par la volonté du copropriétaire de contacter ses pairs et de leur faire part de certaines informations. En pratique, il s'agit d'un prélude à un changement de syndic, la feuille de présence permettant de communiquer le contrat d'un concurrent à titre informatif. C'est pourquoi les professionnels voient d'un très mauvais œil ce type de demande et n'hésitent pas à invoquer le RGPD, c'est-à-dire le règlement européen de protection des données personnelles, pour en refuser la communication. Or, cet argument est irrecevable dans la mesure où le syndic a une obligation légale de transmission de ce document. Il ne peut donc se retrancher derrière le RGPD pour justifier son refus. Mais, à l'inverse, un copropriétaire ne saurait engager la responsabilité du syndic au motif qu'il aurait transmis la feuille de présence sur laquelle figure ses coordonnées.

¹ Art. 14 Décret du 17 mars 1967.

² Art. 22-3 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020.

³ CA Paris, 21 novembre 1980.

⁴ TGI Grasse, 12 juin 1997.

⁵ CA Aix-en-Provence, 7 avril 1998.

⁶ Art. 17 Décret du 17 mars 1967.

⁷ Art. 33 Décret du 17 mars 1967.



Responsabilité civile du syndicat des copropriétaires

La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires peut être engagée en réparation du préjudice subi dès lors qu'une partie commune présente un risque pour la sécurité des biens et des personnes.

Cass. 3^{ème} civ., 3 décembre 2020 (n° 19-12.871)

Dans cette affaire, une poutre maîtresse ainsi que des solives, parties communes, se sont affaissées dans un local commercial rendant nécessaire la réalisation de travaux de renforcement et interdisant, dans l'intervalle, toute exploitation du fonds de commerce. Le locataire a alors intenté une action en responsabilité du syndicat des copropriétaires afin que celui-ci soit condamné à l'indemniser du paiement des loyers dont il a dû s'acquitter envers son bailleur durant cette période d'inactivité forcée. La Cour d'appel a fait droit aux demandes du locataire, estimant que la mise en cause d'une partie commune dans un sinistre permet de retenir la responsabilité civile du syndicat des copropriétaires.

Ce dernier intente alors un pourvoi en cassation en s'appuyant sur l'ancienne rédaction de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965, alors applicable au moment des faits.

Celui-ci disposait effectivement que la responsabilité du syndicat peut être engagée pour les dommages causés « *par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes* ». Or, dans cette affaire, le syndicat mettait en avant un rapport d'expertise qui concluait que le désordre n'était

dû ni à un vice de construction, ni à un défaut d'entretien et que la cause en était impossible à déterminer. Les juges ont balayé cet argument et ont considéré que le fait que des parties communes soient en cause et qu'elles présentaient un risque pour la sécurité des biens et des personnes était suffisant pour retenir la responsabilité du syndicat.

Celui-ci a donc dû indemniser le locataire mis dans l'impossibilité de poursuivre l'exploitation de son fonds de commerce.

Cette décision va dans le sens de la position de la Cour de cassation tendant à retenir la responsabilité du syndicat dès lors qu'une partie commune est à l'origine d'un dommage, peu important qu'un défaut d'entretien ou un vice de construction soit constaté. Cette interprétation a d'ailleurs été consacrée puisque l'ordonnance du 30 octobre 2019 a réécrit l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 en y supprimant les références à un vice ou défaut d'entretien. Le cas échéant, il appartiendra alors à la copropriété de se retourner à son tour contre le responsable (syndic, entreprise chargée de la réalisation de travaux...).

Vote de travaux de sécurisation

L'assemblée générale ne peut se prononcer, par une résolution unique, sur la fermeture de la copropriété et les conditions d'accès à la résidence.

CA Aix-en-Provence, 10 septembre 2020 (n° 18/11249)

La réalisation de travaux de sécurité peut amener à s'interroger sur une question subséquente, à savoir les modalités d'accès à la copropriété. Relevant initialement de la double majorité de l'article 26, puis de celle de l'article 25, les travaux de sécurité et, plus largement, ceux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, relèvent désormais de la majorité de l'article 24. Une impressionnante évolution due à des réformes législatives successives motivées par l'absentéisme croissant aux assemblées conjuguée à un sentiment d'insécurité, justifié ou non, des copropriétaires. Mais la question relative aux modalités d'accès de l'immeuble relève, quant à elle, d'une autre majorité, celle de l'article 25 de nos jours mais, à l'époque des faits, celle de l'article 26, l'ordonnance du 30 octobre 2019 ayant abaissé le seuil requis pour cette résolution.

Les textes prévoyant bien deux situations distinctes, la Cour d'appel précise alors que « *le fait que des travaux ayant pour objectif de sécuriser la copropriété puissent être décidés à une majorité inférieure n'a pas pour conséquence de soumettre le vote*

ayant trait aux modalités d'ouverture à une autre majorité que celle de l'article 26 ».

En l'espèce, deux résolutions étaient contestées, l'une portant sur l'installation d'un portail, l'autre sur une grille assortie d'un portillon. Il ressort des devis de la société retenue pour la réalisation de ces travaux que :

- le portail de l'entrée principal peut être ouvert par les résidents à distance à l'aide d'une télécommande principale,
- l'ouverture du portillon nécessite quant à lui le port d'un badge magnétique fourni aux seuls résidents.

Il en résulte que, pour chacune de ces résolutions, l'assemblée générale s'est prononcée à la fois sur la nature des travaux (portail automatique, portillon...) mais également sur les modalités d'accès à l'immeuble (télécommande, badge...). Or, non seulement le principe d'unicité des résolutions interdit de se prononcer par un vote unique sur deux questions distinctes mais, de surcroît, les majorités requises sont différentes. Par conséquent, les résolutions portant sur la réalisation des travaux de sécurité ont été annulées.



Règlement de copropriété et clauses réputées non-écrites

Le juge ne peut écarter l'application d'une clause du règlement de copropriété que s'il en démontre au préalable le caractère non-écrit.

Cass. 3^{ème} civ., 9 juillet 2020 (n° 19-12.599)

Il s'agit en l'espèce d'une action en impayés de charges, notamment de chauffage collectif, intentée par le syndicat des copropriétaires. La Cour d'appel a rejeté la demande, au motif qu'en l'état du défaut de raccordement qui prive le copropriétaire concerné de toute possibilité de bénéficier du réseau collectif de chauffage, le syndicat ne pouvait se prévaloir du règlement de copropriété pour lui faire supporter une charge de chauffage qu'il n'a pas à supporter en application des dispositions d'ordre public de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965.

La Cour de cassation censure la décision rendue et rappelle que les clauses du règlement de copropriété doivent être appliquées, à moins d'être qualifiées de non-écrites par le juge.

Or, la Cour d'appel n'avait pas indiqué en quoi la clause était contraire aux dispositions d'ordre public de la loi de 1965. Par conséquent, le copropriétaire a été condamné à s'acquitter des charges de chauffage, conformément aux dispositions du règlement de copropriété.

La décision n'est pas nouvelle (voir également sur ce point le dossier central du présent numéro) : tant qu'une clause n'a pas été déclarée non écrite par le juge, elle doit recevoir application (Cass. 3^{ème} civ. 21 juin 2006). En fait, l'intéressé n'aurait pas dû suspendre le paiement de ses charges mais, au contraire, intenter une action en contestation de la grille de répartition des charges pour défaut de conformité aux prescriptions légales.

Limitation de stationnement et destination des parties communes

L'installation d'un dispositif destiné à éviter le stationnement devant un bâtiment ne saurait être considérée comme une aliénation de cette partie commune nécessitant l'unanimité dès lors qu'elle n'a pour seul objet que de la préserver et de lui conserver sa destination de voie d'accès, visant ainsi un intérêt collectif.

CA Pau, 15 septembre 2020, n° 18/02702

La vie en copropriété n'est pas toujours un long fleuve tranquille, loin s'en faut, et les relations de voisinage peuvent rapidement devenir assez difficiles. La preuve avec cette affaire.

En l'espèce, il s'agit d'une copropriété composée de trois bâtiments distincts (A, B et C). Au cours d'une assemblée générale, a été décidée la mise en place d'un dispositif empêchant le stationnement devant le bâtiment A, sur la zone des parties communes générales à tous les lots de la copropriété. L'argument invoqué à cet effet est pour raison de sécurité. Les copropriétaires du bâtiment A contestent la résolution et invoquent un abus de majorité qui les prive de la zone de stationnement sur la partie commune devant leur bâtiment, ce qui selon eux, constitue une atteinte aux parties communes, et aurait nécessité à ce titre un vote à l'unanimité.

Avant de se prononcer sur l'affaire elle-même, les juges rappellent dans cette décision ce qu'il convient d'entendre par abus de majorité, à savoir, l'adoption d'une résolution

soit contraire aux intérêts collectifs des copropriétaires, soit prise dans le seul but de favoriser les intérêts personnels des copropriétaires majoritaires au détriment des copropriétaires minoritaires.

En l'espèce, les certains copropriétaires du bâtiment A se garaient régulièrement devant ledit bâtiment, comme cela a pu être constaté à plusieurs reprises par huissier. Par ailleurs, la zone de stationnement litigieuse constitue la voie d'accès depuis la voie publique jusqu'à l'entrée de la zone du bâtiment B qui, elle-même inclut le bâtiment C, de sorte que toute entrave de circulation devant le bâtiment A nuit à l'accessibilité aux autres parties de la copropriété. Et les juges de conclure que l'installation d'un dispositif destiné à éviter le stationnement ne saurait être considérée comme une aliénation de cette partie commune nécessitant l'unanimité puisqu'elle n'a pour seul objet que de la préserver et de lui conserver sa destination de voie d'accès, visant ainsi un intérêt collectif.

La demande d'annulation de la résolution a donc été rejetée.

Vos charges
de chauffage
sont élevées?

Vous souhaitez
améliorer votre
confort?

Vous envisagez
des travaux
dans votre
copropriété?

Jusqu'à
5 430 euros d'aides
par logement
pour les dépenses
liées à l'ingénierie
et aux travaux,
en fonction du coût
de ces travaux.



Renseignez-vous
pour être bien
conseillé au

0 808 800 700

Service gratuit
+ prix d'appel

o o o o

HABITER
MIEUX

COPROPRIÉTÉ

o o

UNE AIDE COLLECTIVE POUR LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE