

La copropriété en questions

Florence BAYARD-JAMMES

Docteur en Droit

Professeur associé à TBS
Business School

Le code de la propriété intellectuelle n'autorisant, aux termes des paragraphes 2 et 3 de l'article L122-5, d'une part, que les « copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective » et, d'autre part, sous réserve du nom de l'auteur et de la source, que « les analyses et les courtes citations justifiées par le caractère critique, polémique, pédagogique, scientifique ou d'information », toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle, faite sans consentement de l'auteur ou de ses ayants droit, est illicite [art. L122-4].

Toute représentation ou reproduction, par quelque procédé que ce soit, notamment par téléchargement ou sortie imprimante, constituera donc une contrefaçon sanctionnée par les articles L 335-2 et suivants du code de la propriété intellectuelle.

ISBN 978-2-36503-046-5
Collection Informations rapides de de la copropriété
© Éditions Edilaix
www.edilaix.com

Sommaire

LOT DE COPROPRIÉTÉ

- Division d'un lot de copropriété	14
- Changement d'affectation du lot et autorisation de l'assemblée générale.....	15
- Information des copropriétaires sur la vente des lots.....	16
- Lot de copropriété affecté au logement du concierge de l'immeuble et droit de disposition du copropriétaire	17
- Changement d'usage d'une remise située dans la cour de l'immeuble en garage	18
- Bornage de jardins dans un immeuble en copropriété	19
- Détention d'un animal domestique et trouble anormal de voisinage.....	20
- Superficie loi Carrez et réunion de lots.....	21
- Vente de lots et superficie erronée pour la cave.....	22
- Superficie du lot et cave transformée en chambre	23

PARTIES COMMUNES

- Vente de la loge du concierge, partie commune	26
- Vente d'une partie commune pour réaliser des travaux d'intérêt collectif	27
- Répartition du prix de vente d'une partie commune générale dans une copropriété composée de plusieurs bâtiments.....	28
- Cession du droit de surélévation et obligation pour l'acquéreur de réaliser des travaux dans l'immeuble.....	29
- Cession d'un droit de jouissance privative entre copropriétaires.....	30
- Transformation de la loge de concierge, partie commune, en local à vélos	31
- Pas de pose de détecteurs de fumée dans les parties communes.....	32
- Aménagement d'une place de stationnement sur une partie commune à jouissance privative.....	33
- Voisinage et plantations	34

PARTIES PRIVATIVES

- Accès dans les parties privatives pour réaliser des travaux	36
- Pouvoir du syndicat des copropriétaires sur les parties privatives	37
- Installation d'un meuble de rangement sur une place de stationnement	38
- Skydome en toiture : partie privative ou partie commune ?.....	39
- Nature des balcons, terrasses et loggias.....	40

RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Clause sur la désignation des scrutateurs	42
- Clause de solidarité pour le paiement des charges en cas d'indivision ou démembrement de propriété sur un lot	43
- Clause interdisant l'étendage du linge aux fenêtres et balcons de l'immeuble ...	44
- Clause d'habitation bourgeoise et exercice de la profession de kinésithérapeute	45
- Clause d'habitation bourgeoise et installation d'un club de bridge	46
- Clause réservant la vente ou la location des garages aux occupants de l'immeuble	47
- Clause mettant à la charge du copropriétaire la surprime d'assurance de l'immeuble	48
- Clause interdisant la vente de lots dits « accessoires »	49
- Clause autorisant la pose d'enseignes sur la façade de l'immeuble	50
- Lot à usage commercial et clause interdisant la pose d'une enseigne en façade	51
- Clause autorisant la construction d'une piscine	52
- Clause relative à la tranquillité de l'immeuble et changement du revêtement des sols des appartements	53
- Clause du règlement de copropriété et division de lot	55
- Clause interdisant le stationnement dans le cour commune et création d'emplacements de stationnement	57
- Clause relative au choix des membres du conseil syndical	59
- Clause interdisant de clore les emplacements de stationnement	60
- Non-respect du règlement de copropriété par le locataire et carence du copropriétaire bailleur	61
- Location de lot, congé pour vendre et règlement de copropriété	62

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

CONVOCAATION

Généralités	67
- Convocation d'une assemblée générale par un syndic dont le mandat est expiré	68
- Expiration du mandat du syndic avant la tenue de l'assemblée générale	69
- Carence du syndic à convoquer l'assemblée générale et clause du règlement de copropriété	70
- Possibilité de réunir l'assemblée générale un dimanche	71
- Lieu de réunion de l'assemblée générale	72
- Report de la date de l'assemblée générale	73
- Délai de convocation fixé par le règlement de copropriété	74
- Obligation pour le syndic de convoquer une assemblée générale dans les six mois de la clôture de l'exercice comptable	75
- Délai de convocation et réexpédition du courrier	76
- Convocation d'un copropriétaire à une adresse incomplète	77
- Convocation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception non retirée	78
- Dématérialisation des documents annexés à la convocation de l'assemblée générale	79
- Demande de convocation d'une assemblée générale par un copropriétaire	81
- Formalisme de la demande de convocation effectuée auprès du syndic par un ou plusieurs copropriétaires	83

Sommaire

Ordre du jour	85
- Etablissement de l'ordre du jour en concertation avec le conseil syndical.....	86
- Indication des majorités de vote dans l'ordre du jour.....	87
- Demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour par un copropriétaire....	88
- Droit du syndic de compléter l'ordre du jour de l'assemblée générale.....	89
- Demande de convocation d'une assemblée générale par des copropriétaires et ordre du jour complété par le syndic.....	90
- Ordre du jour non épuisé et convocation d'une nouvelle réunion.....	92
Personnes à convoquer	93
- Qui doit être convoqué à l'assemblée générale en cas de vente d'un lot ?.....	94
- Décès d'un copropriétaire et convocation à l'assemblée générale.....	95
- Convocation à l'assemblée générale et SCI.....	96
- Convocation à l'assemblée générale et lot en indivision.....	97
- Convocation à l'assemblée générale et démembrement de propriété sur un lot.	98

DÉLÉGATION DE VOTE

- Forme de la délégation de vote en assemblée générale.....	100
- Délégation de vote non signée par le mandant.....	101
- Validité d'une délégation de vote adressée par courrier électronique.....	102
- Condition de validité d'une délégation de vote.....	103
- Assemblée générale à distance et représentation du copropriétaire.....	104
- Délégation de vote donnée au président du conseil syndical.....	105
- Délégation de vote donnée à l'ancien syndic de copropriété.....	106
- Délégation de vote donnée au gardien d'immeuble.....	107
- Délégation de vote donnée au fils du syndic de copropriété.....	108
- Droit de représentation du copropriétaire par un administrateur de biens.....	109
- Syndic, administrateur de biens et assemblée générale.....	110
- Nombre de pouvoirs détenus pas des époux.....	111
- Représentant légal d'une société copropriétaire et délégation de vote.....	112
- Copropriétaires indivis et délégations de vote en assemblée générale.....	113
- Pas de représentation d'un propriétaire par plusieurs mandataires.....	114
- Droit pour le mandataire de déléguer le mandat.....	115
- Non-respect des consignes de vote par le mandataire.....	116
- Délégation de vote adressée au syndic sans désignation d'un mandataire.....	117
- Délégation de vote sans désignation d'un mandataire non distribuée.....	118

BUREAU DE L'ASSEMBLÉE

- Choix du président de l'assemblée générale.....	122
- Cumul des fonctions de président et de secrétaire de séance interdit.....	123
- Désignation des scrutateurs en assemblée générale.....	124

TENUE

- Présence d'un seul copropriétaire à l'assemblée générale.....	126
- Arrivée tardive ou départ anticipé d'un copropriétaire à l'assemblée générale ...	127
- Présence d'un tiers à l'assemblée générale.....	128
- Accord unanime des copropriétaires et assemblée générale.....	129
- Délégation de vote et formulaire de vote de correspondance.....	131
- Copropriétaire-syndic et vote en assemblée générale.....	133

La copropriété en questions

- Examen des résolutions portée à l'ordre du jour.....	134
- Réduction des voix du copropriétaire majoritaire.....	135
- Réduction des voix du copropriétaire majoritaire et époux.....	136
- Société et associé copropriétaires et application de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire.....	137
- Copropriétaire débiteur et droit de vote en assemblée générale.....	138
- Vote des indivisaires en assemblée générale.....	139
- Vote sur une résolution non inscrite à l'ordre du jour.....	140
- Parties communes spéciales et vote de travaux.....	142
- Participation au vote du changement du portail d'accès aux emplacements de stationnement de l'immeuble.....	143

MAJORITÉS DE VOTE

- Travaux d'amélioration et syndicat des copropriétaires, propriétaire d'un lot.....	146
- Création d'une porte-fenêtre sur la façade de l'immeuble.....	147
- Résolution limitant l'usage d'un local commercial.....	148
- Installation de boîtes aux lettres en remplacement de la distribution du courrier par la gardienne.....	149
- Cession d'un palier partie commune.....	151
- Droit d'usage d'une partie commune concédé à un copropriétaire à titre précaire.....	152
- Retrait d'un droit de jouissance privative sur partie commune.....	153
- Modification du règlement de copropriété interdisant le stationnement des vélos dans la cour commune.....	154
- Vote d'une clause de priorité lors de la vente de parkings.....	156
- Suppression du poste de concierge.....	158
- Modification du règlement de copropriété relatif à l'usage des parties privatives des locaux commerciaux.....	160
- Installation de bornes anti-stationnement devant les garages dans la cour commune.....	162
- Vote des devis de travaux dont le principe a été décidé précédemment par l'assemblée générale.....	163
- Travaux d'entretien ou travaux d'amélioration.....	164
- Installation d'un système de vidéosurveillance dans la copropriété.....	165
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'installer un ballon d'eau chaude dans les combles, parties communes.....	166
- Désignation du syndic.....	168
- Autorisation d'occupation précaire d'une partie commune.....	170
- Aménagement d'un espace sécurisé pour les vélos dans les parties communes.....	171
- Installation d'une antenne de téléphonie mobile sur le toit terrasse de l'immeuble.....	172
- Autorisation donnée à un copropriétaire pour installer des barreaux de protection aux fenêtres d'un appartement.....	173

PROCES-VERBAL

- Rédaction et signature du procès-verbal d'assemblée générale.....	176
- Validité du procès-verbal non signé par les scrutateurs.....	177
- Réserves émises par un copropriétaire avant l'assemblée générale et mention sur le procès-verbal.....	178
- La notion de copropriétaire opposant pour la notification du procès-verbal.....	179

Sommaire

- Reproduction de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 dans la notification du procès-verbal.....	180
- Mentions obligatoires du procès-verbal d'assemblée générale.....	181
- Non-respect du délai de notification du procès-verbal.....	183
- Pas de remise contre émargement du procès-verbal aux copropriétaires.....	184
- Notification de la feuille de présence avec le procès-verbal de l'assemblée générale.....	186
- Procès-verbal notifié par le syndic qui n'a pas été désigné à nouveau par l'assemblée générale.....	187
- Informations des occupants de l'immeuble des décisions prises en assemblée générale.....	188
- Communication à un copropriétaire de la feuille de présence et des pouvoirs....	190

CONTESTATION

- Copropriétaire non convoqué à l'assemblée générale.....	192
- Non-respect du délai de convocation de l'assemblée générale.....	193
- Contestation d'une décision par un copropriétaire absent et non représenté à l'assemblée générale.....	194
- La qualité d'opposant à une décision d'assemblée générale.....	195
- Point de départ du délai pour agir en contestation d'une décision d'assemblée générale.....	196
- Délai de contestation d'une résolution illicite modifiant le règlement de copropriété.....	197
- Délai de contestation d'une résolution portant atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives.....	198
- Contestation d'une décision votée non inscrite à l'ordre du jour.....	199
- Action en contestation d'une décision d'assemblée générale et indivision.....	200
- Défaut d'application de la réduction des voix du copropriétaire majoritaire.....	201
- Abus de majorité en assemblée générale.....	202
- Contestation d'une assemblée générale convoquée par un syndic dont le mandat est expiré.....	203
- Mandataire abstentionniste et contestation d'une décision d'assemblée générale.....	204
- Pas d'action en nullité des résolutions pour le copropriétaire abstentionniste émettant des réserves.....	205
- Mandat impératif et mandataire infidèle en assemblée générale.....	206
- Vote du mandataire sur une question ne figurant pas à l'ordre du jour.....	208

CONSEIL SYNDICAL

- Le conseil syndical, organe obligatoire.....	212
- Nombre de membres au conseil syndical.....	213
- Désignation et durée du mandat des membres du conseil syndical.....	214
- Absence de désignation des membres du conseil syndical en assemblée générale.....	215
- Désignation d'une partie des membres du conseil syndical.....	217
- Démission et remplacement d'un membre du conseil syndical.....	218
- Révocation d'un membre du conseil syndical.....	219
- Vacance de plus d'un quart des sièges du conseil syndical.....	220

La copropriété en questions

- L'usufruitier, membre du conseil syndical	221
- Candidature d'un employé de l'immeuble au conseil syndical	222
- Désignation du fils du syndic non professionnel au conseil syndical.....	223
- Concubin du syndic et candidature au conseil syndical	224
- Concubin d'un copropriétaire et conseil syndical.....	225
- Epoux membres du conseil syndical	226
- Clause du règlement de copropriété conditionnant les candidatures au conseil syndical	227
- Réunion du conseil syndical dans les locaux du syndic	228
- Forme du compte-rendu de mission du conseil syndical.....	229
- Conseiller syndical et souscription d'une assurance de responsabilité civile.....	230
- Fermeture de l'accès à l'immeuble et délégation de pouvoir au conseil syndical	231
- Droit du conseil syndical de demander la convocation d'une assemblée générale au syndic	232
- Responsabilité du président et des membres du conseil syndical dans l'exercice de leurs mission.....	233
- Responsabilité du président du conseil syndical dans le choix du syndic	235

SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ

- Syndic non professionnel et signature d'un contrat	238
- Qualité d'usufruitier et syndic non professionnel	239
- Syndic non professionnel et perte de la qualité de copropriétaire.....	240
- Décès du syndic non professionnel	241
- Président de l'assemblée générale désigné en qualité de syndic non professionnel	242
- Le géomètre-expert, syndic de copropriété	243
- Désignation du syndic et défaut d'ouverture du compte séparé	244
- Absence de mise en concurrence du contrat du syndic	246
- L'assemblée générale ne peut désigner qu'un seul syndic	248
- Conséquence du défaut de désignation du syndic par l'assemblée générale.....	249
- Quitus et changement de syndic.....	250
- Durée des fonctions du syndic qui a participé à la construction de l'immeuble ..	251
- Devenir du mandat du syndic en cas de changement de statut.....	252
- Changement de domicile d'un copropriétaire et mise à jour de la liste des copropriétaires	254
- Communication de la liste des copropriétaires	255
- Communication du contrat d'assurance de l'immeuble aux copropriétaires.....	257
- Renégociation du contrat d'assurance de l'immeuble	258
- Troubles de voisinage et autorisation anticipée donnée au syndic d'agir en justice	259
- Action en recouvrement de créance à l'encontre d'un copropriétaire.....	261
- Archives du syndicat des copropriétaires	262
- Pouvoir du syndic et licenciement de l'employé de l'immeuble.....	263
- Déneigement des parties communes et responsabilité du syndic	264
- Obligation du syndic de présenter sa carte professionnelle	265
- Non-paiement des charges pour sanctionner l'inertie du syndic	266
- Travaux urgents à l'initiative du syndic pour éviter les cambriolages.....	267

Sommaire

TRAVAUX COLLECTIFS

- Travaux d'intérêt collectif sur les fenêtres des appartements, parties privatives	270
- Mise en concurrence des contrats de travaux.....	271
- Mise en concurrence et devis non encore établis lors de la convocation de l'assemblée générale.....	272
- Nombre de devis à proposer pour le respect de la mise en concurrence des marchés et contrats.....	273
- Consultation du conseil syndical pour le vote de travaux	274
- Délai de réalisation de travaux votés par l'assemblée générale.....	275
- Dépassement du coût des travaux votés	276
- Travaux collectifs, préjudice causé à un copropriétaire et responsabilité du syndicat.....	277
- Travaux urgents et obligation de convoquer une assemblée générale	278
- Convocation de l'assemblée générale en cas de travaux urgents et ordre du jour	279
- Travaux urgents sur parties communes et initiative d'un copropriétaire	280
- Refus de l'assemblée générale de voter des travaux d'entretien	281
- Ravalement de façade, réfection des garde-corps des balcons, répartition des dépenses	282
- Travaux d'amélioration et protection des copropriétaires opposants	284

TRAVAUX INDIVIDUELS

- Irrégularité des travaux individuels sur parties communes autorisés par le syndic ou le conseil syndical.....	288
- Modalités de vote de l'autorisation de travaux demandée par un copropriétaire.	289
- Délai d'exécution par le copropriétaire des travaux autorisés par l'assemblée générale	290
- Transfert à l'acquéreur de l'autorisation de travaux	291
- Dispositif de fermeture d'un emplacement de stationnement et autorisation de l'assemblée générale.....	292
- Ratification par l'assemblée générale de travaux non autorisés	293
- Changement d'usage d'un lot de copropriété et travaux sur partie privative	294
- Délai pour solliciter l'autorisation judiciaire de travaux.....	295
- Travaux réalisés sans autorisation de l'assemblée générale.....	296
- Travaux urgents d'un copropriétaire et autorisation de l'assemblée générale.....	297
- Injonction administrative de travaux et autorisation de l'assemblée générale	298
- Autorisation de travaux avec obligation de respecter des conditions techniques.	299
- Réalisation par un copropriétaire de travaux d'accessibilité d'un logement	300

LES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ

- Répartition des frais de convocation d'assemblée générale et de notification du procès-verbal	304
- Garage, cave et charges de chauffage collectif.....	305
- Non-utilisation du chauffage collectif et participation aux charges.....	307
- Appartement non occupé et paiement des charges.....	308
- Local commercial et charges d'entretien de l'escalier de l'immeuble	309
- Ravalement de façade et local commercial.....	310

La copropriété en questions

- Remplacement du combiné de l'interphone d'un appartement	311
- Répartition des frais de réparation d'un digicode	312
- Usufruit sur un lot et travaux de remplacement d'un ascenseur	313
- Charge du ravalement de façade et démembrement de propriété du lot.....	314
- Répartition du coût des travaux sur une terrasse à jouissance privative	315
- Elagage des arbres d'un jardin partie commune à jouissance privative.....	316
- Répartition des charges pour des travaux sur des parties communes spéciales.	317
- Consultation des pièces justificatives des charges par le locataire	318
- Lot loué et charges récupérables.....	319
- Répartition des charges d'ascenseur et lot de garage.....	320
- Changement d'usage d'un lot et modification de la répartition des charges d'ascenseur.....	321
- Trop-perçu sur provisions et cession de lot de copropriété.....	322
- Remboursement au vendeur de la réserve prévue au règlement de copropriété	323
- Cotisation des copropriétaires pour le fonds de travaux et cession de lot	324
- Travaux urgents et utilisation du fonds de travaux.....	326
- Approbation des comptes de travaux exceptionnels et remboursement du trop-perçu de provisions	328
- Relevé des compteurs d'eau froide divisionnaires	330
- Modification par le syndic de la périodicité des appels de charges.....	332
- Refus de recevoir les avis d'appel de fonds par message électronique	333
- Réduction des voix du copropriétaire majoritaire en assemblée générale et participation aux charges	334
- Indivision et paiement des charges de copropriété.....	335
- Démembrement de propriété du lot et paiement des charges de copropriété en présence d'une clause de solidarité dans le règlement de copropriété.....	336
- Modalités de mise à disposition des pièces justificatives des charges en vue de l'assemblée générale destinée à approuver les comptes	337

LES PETITES COPROPRIÉTÉS ET SYNDICATS DONT LE NOMBRE DE VOIX EST RÉPARTI ENTRE DEUX COPROPRIÉTAIRES

LES PETITES COPROPRIÉTÉS

- Désignation du conseil syndical dans une petite copropriété	342
- Obligation de désigner un syndic dans une petite copropriété.....	343
- Demande d'autorisation de travaux par un copropriétaire dans une petite copropriété	344
- Petite copropriété et fonds de travaux.....	346

SYNDICATS DONT LE NOMBRE DE VOIX EST REPARTI ENTRE DEUX COPROPRIÉTAIRES

- Obligation de désignation d'un syndic dans un syndicat composé de deux copropriétaires	350
- Syndicat composé de deux copropriétaires, autorisation de travaux, absence de syndic	352
- Participation aux dépenses de travaux décidés par le copropriétaire majoritaire	354

Préface

« *La copropriété en questions* » ; et en réponses, doit-on, de suite, ajouter ! Florence Jammes ne se contente, en effet, pas de rassembler dans un ouvrage un impressionnant corpus de près de 250 questions balayant tous les aspects du droit de la copropriété. Elle y propose systématiquement, c'est la force de l'ouvrage, une réponse. Toujours concise, claire et argumentée. A la manière des arrêstistes, l'auteure nous offre ainsi un livre précieux.

Chacun – syndic, copropriétaire, notaire, avocat, expert, universitaire, etc. – aura tôt fait de consulter cet ouvrage concret et d'y trouver LA réponse à LA question qu'il se pose. Ponctuellement, question après question, il est donc possible de se saisir d'un livre pensé pour ses lecteurs. Grâce à un index complet, des mots clefs ciselés et des références systématiques tant aux articles de la loi du 10 juillet 1965 qu'aux décisions de jurisprudence les plus récentes, chaque question, accompagnée de sa réponse, confère toute la praticité attendue d'un tel ouvrage qui figurera en bonne place dans les agences, cabinets et études. En une page, mais sans jamais sacrifier à la précision, la formulation des réponses, systématiquement contextualisée, est toujours justifiée avec soin. L'avocat y trouvera des arguments ; le syndic des certitudes ; le copropriétaire de quoi se rassurer. Tous y découvriront les réponses qu'ils cherchent.

Car, on l'aura compris, ce livre est une entreprise bien plus vaste qu'une collection, fort utile par ailleurs, de questions/réponses en droit de la copropriété. Au profit de ses lecteurs, l'auteure les a minutieusement sélectionnées et rigoureusement ordonnées à la manière d'un dictionnaire amoureux de la copropriété. Thème après thème, du « *lot de copropriété* » aux « *copropriétés à deux* » en passant par « *parties communes* », « *parties privatives* », « *règlement de copropriété* », « *assemblée générale* », « *conseil syndical* », « *syndicat de copropriété* », etc., cet ouvrage explore les moindres méandres du droit de la copropriété. Il témoigne ainsi du droit de la copropriété dans son ensemble et ses évolutions récentes, jusqu'à la réforme par l'ordonnance du 30 octobre 2019 et son décret d'application. La lecture thématique, cette fois-ci, de l'ouvrage permet, alors, de comprendre les inspirations profondes, mais parfois également les contradictions et hésitations d'un droit en perpétuel mouvement. Cette deuxième édition de la « *copropriété en questions* » séduira alors aussi tous les professionnels de la copropriété, praticiens et universitaires, qui entendent approfondir un droit que Florence Jammes, par sa profonde connaissance de la matière, parvient toujours à rendre limpide !

Matthieu Poumarède
Professeur à l'Université Toulouse Capitole

Lot de copropriété

Division d'un lot de copropriété

Propriétaire d'un vaste appartement dans un immeuble en copropriété, j'envisage de le scinder en deux entités pour en faire donation à chacune de mes deux filles. Comment procéder, étant précisé que cela impliquerait l'ouverture d'une porte d'entrée donnant sur le palier commun pour accéder à l'un des lots créés après la division ?

La Cour de cassation a depuis longtemps pris clairement position sur cette question. Selon elle, la division des lots relève de la liberté du copropriétaire et le syndicat des copropriétaires ne peut s'opposer à cette division que si elle est contraire à la destination de l'immeuble (Voir en ce sens, Cass. 3^e civ., 26 mai 1988, pourvoi n° 86-19.350). Le respect de la destination de l'immeuble peut, en effet, justifier des restrictions au droit de subdiviser les lots de copropriété dans la mesure où, dans certains immeubles, l'éclatement des lots pourrait engendrer un surcroît d'occupants peu compatible avec la tranquillité recherchée par les occupants. Dans l'hypothèse où la division de lot n'est pas interdite par le règlement de copropriété de votre immeuble, vous n'avez pas en principe à solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour y procéder. En revanche, l'intervention de l'assemblée générale est nécessaire pour approuver, à la majorité de

l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, la nouvelle répartition des charges communes entre les lots provenant de la division (Voir art. 11, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965) qui impliquera la modification du règlement de copropriété de l'immeuble que vous devrez prendre à votre charge mais aussi pour vous autoriser à réaliser les travaux d'ouverture d'une porte qui affectent les parties communes. Cette autorisation doit être donnée par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Voir art. 25 b de la loi de 1965) avec possibilité d'un second scrutin dans les conditions de l'article 25-1 de la loi. Notez qu'en cas de refus de l'assemblée générale, vous pourrez solliciter une autorisation judiciaire de réaliser ces travaux dans les conditions de l'article 30 de la loi de 1965.

Références : Art. 11, alinéa 2, 25, 25-1 et 30 Loi 10 juillet 1965
Cass. 3^e civ., 26 mai 1988, pourvoi n° 86-19.350

Mots clés

Lot de copropriété – Division – Modification de la répartition des charges – Autorisation de travaux aux frais du copropriétaire

Changement d'affectation du lot et autorisation de l'assemblée générale

Dans un immeuble à usage d'habitation, professionnel et commercial, est-ce que le changement d'affectation d'un lot à usage commercial en appartement à usage d'habitation est soumis à autorisation préalable de l'assemblée générale ou ce changement peut-il s'opérer librement ? Il me semble que le fait de solliciter l'accord de l'assemblée générale permettrait d'éviter des risques de contentieux. Qu'en pensez-vous ?

En application de l'article 9 I de la loi du 10 juillet 1965, « *Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ». Il en résulte que le changement d'affectation d'un lot de copropriété peut s'effectuer librement par un copropriétaire sans autorisation préalable de l'assemblée générale dès lors qu'il ne porte atteinte ni au droit des copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. L'autorisation de l'assemblée générale est en revanche requise lorsque le changement d'usage n'est pas compatible avec les stipulations du règlement de copropriété (Voir en ce sens, Paris, Pôle 4, ch. 2, 24 mars 2021 n° 17/16372). En l'espèce, la destination mixte de l'immeuble permet d'envisager que le changement de destination du local commercial en local d'habitation peut être effectué librement par le copropriétaire qui devra toutefois, si ce changement nécessite la réalisation de travaux affectant les parties com-

munes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, solliciter l'autorisation préalable de les réaliser par l'assemblée générale (voir art. 25 b de la loi du 10 juillet 1965) étant précisé que dans ce cas l'intervention de l'assemblée générale se limite à l'autorisation de travaux sans avoir à se prononcer sur l'opportunité du changement envisagé par le copropriétaire. Cependant, même si le règlement de copropriété n'interdit pas la modification de l'affectation du lot, rien n'empêche le copropriétaire de soumettre son projet de changement d'affectation à l'assemblée générale mais il est important de rappeler qu'en cas de refus de l'assemblée, la décision, si elle n'est pas contestée dans les conditions de l'article 42 alinéa 2 de la loi de 1965, s'imposera au copropriétaire concerné comme à tous les autres copropriétaires alors même qu'elle porte atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives affirmée par l'article 9 I de la loi de 1965 précité (Voir en ce sens, Cass. 3^e civ., 8 juin 2017, pourvoi n° 16-16.556)

Références : Art. 9 I, 25 b, 25-1 et 30 Loi 10 juillet 1965
Cass. 3^e civ., 8 juin 2017, pourvoi n° 16-16.556

Mots clés

Lot de copropriété – Changement d'affectation – Autorisation de l'assemblée générale