

Commentaires rédigés par Me Charles Bohbot

Chacun chez soi et les vaches seront bien gardées ou « nothing about us without us ».

- Les copropriétaires des parties communes spéciales sont-ils les seuls à devoir voter sur les travaux qui les concernent ?
- Quelles informations doivent être jointes avec la convocation et portées aux copropriétaires pour permettre l'autorisation de travaux ?

Une résolution autorise un copropriétaire à réaliser des travaux sur une terrasse au 3e étage pour installer un local abritant des ventilateurs de désenfumage.

Un copropriétaire de bureaux adjacents et concernée par cette terrasse définie comme parties communes spéciales, conteste cette autorisation et sollicite l'annulation de la résolution. Il considère que cette résolution doit être annulée pour deux motifs.

D'une part, il estime que les informations fournies préalablement à l'assemblée générale sont insuffisantes pour permettre une décision en connaissance de cause.

D'autre part, il soutient que seuls les copropriétaires concernés par les parties communes spéciales auraient dû voter la résolution.

La Cour de cassation rejette son pourvoi et confirme l'arrêt d'appel qui a refusé d'annuler la résolution autorisant les travaux.

D'une part, la Cour d'appel « a pu en déduire que les éléments portés à la connaissance des copropriétaires précisaient suffisamment la nature et le lieu d'implantation des travaux projetés. »

D'autre part, la Cour a jugé que « lorsqu'une décision d'autorisation de travaux est afférente à la fois aux parties communes générales et aux parties communes spéciales, cette décision doit être adoptée par l'assemblée générale réunissant les copropriétaires des parties communes générales. »

Ainsi, concernant les faits de l'espèce, la Cour d'appel a justement constaté que « si les travaux allaient avoir pour conséquence de modifier les espaces verts et plantations situés au troisième étage, ils affectaient en premier lieu la terrasse, partie commune générale de l'immeuble, la cour d'appel en a, à bon droit, déduit que l'autorisation de travaux relevait exclusivement de l'assemblée générale réunissant tous les copropriétaires. »

Commentaire d'arrêt :

L'apport majeur de cet arrêt concerne le régime de vote sur les parties communes spéciales.

L'article 6-2 alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que « Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes. ».

Cette disposition est particulièrement utile pour éviter que des copropriétaires qui ne sont pas concernés par un vote se prononcent contrairement à l'intérêt de ceux qui le sont.

A ce titre, il a dernièrement été jugé que seuls les copropriétaires des parties communes spéciales se prononcent pour les vendre (Cass 3^{ème} 6 avril 2023, n°22-10.722).

Dans le sens contraire, il était déjà jugé que lorsqu'une décision concerne à la fois une partie commune spéciales et une partie commune générale la décision doit être prise par l'assemblée générale (CA PARIS, 23^{ème} ch. A, 26 janvier.2000 : Administrer août-sept.2001, p.39, obs. J.-R. Bouyeure)

Cet arrêt de la Cour de cassation du 6 février 2025, publié au bulletin, est plus précis encore car dans son attendu du principe car il pose un critère :

« Lorsque le règlement de copropriété identifie des parties communes spéciales appartenant indivisément à certains copropriétaires, ceux-ci n'ont le pouvoir de prendre seuls que les décisions les concernant exclusivement. ».

Le critère de l'exclusivité est mis en avant, ainsi il suffit que les travaux ait un impact sur les parties communes générales pour revenir à la règle de principe, c'est-à-dire une décision prise par tous les copropriétaires et non seulement certains d'entre eux.

D'autres critères auraient pu être employé à l'instar de celui de la prépondérance. En utilisant celui de l'exclusivité cela vient réduire les droits des copropriétaires des parties communes spéciales.

Cette jurisprudence peut présenter un inconvénient pratique celle de se voir imposer des décisions par des copropriétaires qui sont étrangers à notre situation.

Les copropriétaires des parties communes générales pourraient être plus laxistes sur les conditions exigées et être plus facilement d'accord pour des travaux qui ne les concernent pas directement.

Toutefois cette jurisprudence peut être tempérée par un ancien arrêt de la Cour d'appel de Paris jugeant que « les assemblées spéciales resteraient compétentes pour décider des modalités d'exécution des travaux. (CA Paris, 23^{ème} ch.B, 29 juin 2000 : Loyers et copro.2001, comm.53, note G. Vigneron).

A ce titre, Monsieur Vigneron indiquait dans ce commentaire que deux décisions d'assemblée générales délibérations pourraient être nécessaires :

- Une sur le principe de l'opération de ravalement, ses spécificités et visant à assurer l'harmonie,
- L'autre sur les modalités d'exécution des travaux, leurs coûts et leur répartition entre les copropriétaires des parties communes spéciales concernés.

Par ailleurs, cet arrêt se prononce sur les informations à transmettre avec la convocation d'assemblée générale. En effet, le copropriétaire demande la nullité de la résolution au motif

que les documents ne précisait pas avec suffisamment de détails techniques l'implantation et la consistance desdits travaux.

En application de l'article 11 du décret du 17 mars 1967, avec la convocation d'assemblée générale doit être joint les conditions essentielles des travaux à entreprendre. Les juges du fond apprécient souverainement si l'information des copropriétaires a été suffisamment assuré. (CA Paris, 23^{ème}, 12 mai 1992)

La Cour de cassation juge que « les éléments portés à la connaissance des copropriétaires précisait suffisamment la nature et le lieu d'implantation des travaux projetés. ».

Ainsi, la Cour confirme l'arrêt d'appel qui a justement relevé que « si les documents portaient sur deux versions différentes quant à la hauteur de l'édicule et qu'un troisième projet à quatre mètres de hauteur avait été produit le jour de l'assemblée, l'édicule projeté était à distance des fenêtres et qu'une différence de hauteur n'était pas significative au vu de la configuration des lieux ».

Réf : Cour de cassation, 3e chambre civile, 6 février 2025 – n° 23-18.586