

# COMMISSION OUVERTE **IMMOBILIER**

Co-responsables :  
JEHAN-DENIS BARBIER ET JEAN-MARIE MOYSE  
AVOCATS À LA COUR

## Sous-commission Copropriété

Responsable : Patrick Baudouin

Lundi 16 décembre 2013

## L'actualité législative et jurisprudentielle de la copropriété

Intervenants :

**Jean-Robert Bouyeure**

Avocat honoraire

Rédacteur en chef de la revue « L'administré »

**Patrick Baudouin**

Avocat à la cour



*Présentes à cette occasion, les éditions Lexbase vous proposent de retrouver un compte-rendu de cette réunion.*

Lexbase Hebdo édition privée n°560 du 27 février 2014

[Copropriété] Événement

## Actualité jurisprudentielle du droit de la copropriété — Compte rendu de la réunion du 16 décembre 2013 de la Commission de droit immobilier du barreau de Paris

N° Lexbase : N0944BUI



par *Anne-Lise Lonné-Clément*, Rédactrice en chef de Lexbase Hebdo  
— édition privée

La sous-commission "Copropriété" de la Commission ouverte de droit immobilier du barreau de Paris, tenait, le 16 décembre 2013, sous la responsabilité de Patrick Baudouin, une réunion consacrée à l'actualité jurisprudentielle en la matière, animée par Jean-Robert Bouyeure, Avocat honoraire. Présentes à cette occasion, les éditions juridiques Lexbase vous proposent de retrouver le compte-rendu de cette réunion.

D'une manière générale, force est de constater que l'on assiste à un certain infléchissement de la jurisprudence dans un sens plus libéral.

### 1. Les actions en justice du syndicat des copropriétaires

Lors d'un précédent exposé, Jean-Robert Bouyeure avait fait état d'un arrêt de la Cour de cassation du 9 mai 2012 (Cass. civ. 3, 9 mai 2012, n° 11-10.293, FS-P+B N° Lexbase : A1278ILW) qui allégeait la rigueur antérieure concernant la définition de l'objet de l'action pour laquelle le syndic est autorisé à agir en matière de malfaçons ; la Cour de cassation avait considéré comme satisfaisante une résolution autorisant le syndic à agir eu égard aux "malfaçons sévissant sur la façade" ; alors que dans le passé la Haute juridiction aurait relevé l'absence de précision des termes pour considérer l'habilitation comme inefficace, il est admis qu'une catégorie générale de malfaçons soit suffisante pour que le syndicat puisse agir. Le Président de la troisième chambre civile de la Cour de cassation,

Franck Terrier, a d'ailleurs confirmé la volonté, résultant de cet arrêt, d'assouplissement des conditions formalistes mises à l'habilitation du syndic pour agir en justice, lors du colloque des assises "Justice-Construction" du 14 février 2013 (cf. la publication des actes du colloque, *Actualité jurisprudentielle des travaux en copropriété*, paru dans Lexbase Hebdo n° 530 du 6 juin 2013 — édition privée N° Lexbase : N7336BTU).

C'est ainsi que, dans ce même esprit, un arrêt du 30 mai 2012 (Cass. civ. 3, 30 mai 2012, n° 11-20.703, F-D N° Lexbase : A5359IMG) a validé une procédure d'appel formée par le syndicat alors que la résolution autorisant le syndic à agir ne visait que la saisine du TGI. Malgré ces termes restrictifs, le syndicat a été déclaré recevable en son appel ("*la formule autorisant le syndic à saisir le tribunal de grande instance ne pouvait être interprétée comme limitant ses pouvoirs en lui interdisant l'exercice de la voie de recours de l'appel sans nouvelle autorisation et en a exactement déduit que le pouvoir que le syndic tient de la loi de représenter le syndicat des copropriétaires en justice comportait celui de faire appel*").

En revanche, si les termes de la résolution peuvent être plus souples, une autorisation est toujours nécessaire lorsqu'elle est requise. Ainsi, la Cour de cassation a été amenée à préciser que l'action du syndic en remboursement d'une facture de travaux, à l'encontre d'un copropriétaire, qui est une action en réparation du préjudice causé au syndicat par une violation du règlement de copropriété ou une atteinte aux parties communes, et non une action en recouvrement de créances, nécessite une autorisation de l'assemblée générale (Cass. civ. 3, 2 octobre 2013, n° 12-19.481, FS-P+B N° Lexbase : A3340KMN).

S'agissant de la contestation, par le copropriétaire contre qui le syndic est habilité à agir, de la résolution d'assemblée générale autorisant le syndic à agir en justice, la Cour de cassation a été amenée à préciser que le copropriétaire en cause ne peut faire valoir, à l'appui de sa contestation, que l'action dirigée contre lui serait mal fondée ; en effet, aux termes de cet arrêt, la Haute juridiction précise, au visa de l'article 6 de la CESDH (N° Lexbase : L7558AIR), que "*saisi d'une demande d'annulation d'une décision mandatant le syndic en vue de saisir un juge pour faire établir les droits du syndicat des copropriétaires sur les parties communes de l'immeuble, le juge ne peut se prononcer sur l'étendue des droits du syndicat*" (Cass. civ. 3, 13 novembre 2013, n° 12-24.870, FS-P+B+I N° Lexbase : N9486BTI). Autrement dit, si le copropriétaire concerné par l'action en justice peut agir en contestation pour un motif de forme, il ne peut pas, à l'occasion de cette procédure, évoquer le fond de la question qui sera examiné par le juge saisi de l'action par laquelle le syndic a été autorisé à agir.

Concernant les procédures introduites par un syndicat représenté par un syndic dont les pouvoirs sont expirés, ou par un syndic dont les pouvoirs ont été annulés en justice, il faut savoir qu'aux termes d'une jurisprudence constante, de telles actions sont irrecevables ; l'assignation est nulle, étant précisé qu'il s'agit d'une nullité de fond. Toutefois, il en va différemment lorsque le syndicat interjette appel d'un jugement ; en effet, dans un autre arrêt du 13 novembre 2013, la Cour de cassation a indiqué que "*l'erreur dans la désignation du syndic représentant le syndicat des copropriétaires dans un acte d'appel avec ou sans représentation obligatoire ne constitue qu'un vice de forme*", et est donc susceptible de régularisation (Cass. civ. 3, 13 novembre 2013, n° 12-24.870, FS-P+B+I N° Lexbase : A2471KP9) ; la nullité ne peut donc être prononcée que si la partie adverse justifie d'un préjudice, ce qui n'est généralement pas le cas ; cette solution s'explique au regard de la rédaction de l'article 901 du Code de procédure civile (N° Lexbase : L0352IT9), relatif aux déclarations d'appel. Selon Jean-Robert Bouyeure, il faut donc retenir que la solution n'est pas la même au niveau de l'introduction d'une procédure en première instance, et au niveau d'une déclaration d'appel.

En matière de prescription, pour rappel, lorsque des travaux ont été accomplis de façon irrégulière sur les parties communes, l'action tendant à leur suppression se prescrit en principe par 10 ans (loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, art. 42, alinéa 1er N° Lexbase : L4849AH3) ; toutefois si les travaux réalisés ont eu pour conséquence de constituer une véritable appropriation des parties communes, la prescription est alors de 30 ans. Dans un arrêt du 19 juin 2013 (Cass. civ. 3, 19 juin 2013, n° 12-11.791, FS-P+B N° Lexbase : A1877KHY), la Cour de cassation apporte une restriction substantielle à cette règle de la prescription trentenaire. En effet, l'action en suppression d'un empiètement sur les parties communes, intervenu à l'occasion de travaux autorisés par une assemblée générale, est considérée comme une action personnelle soumise à la prescription décennale ; or, il s'agit pourtant bien d'une action en suppression d'un empiètement sur une partie commune ; le contentieux ne porte plus sur le point de savoir s'il y a appropriation, mais sur la question de savoir si l'autorisation de travaux donnée par l'assemblée générale a été ou non dépassée. Autrement dit, le litige relatif à l'éventuel dépassement des limites de l'autorisation est un litige qui relève de la prescription décennale, alors même qu'il y aurait appropriation des parties communes.

S'agissant de la recevabilité de l'action syndicale, la Cour de cassation confirme que le syndicat est recevable à agir au titre des désordres privatifs, dès lors qu'ils sont généralisés. Dans un arrêt du 10 octobre 2012, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a été amenée à préciser qu'il convient, dans la demande, d'opérer une ventilation des sommes demandées lot par lot (Cass. civ. 3, 10 octobre 2012, n° 11-17.627, FS-D N° Lexbase :

A3484IUL).

Enfin, se pose la question de la force obligatoire, de l'opposabilité des décisions rendues à la requête ou à l'encontre du syndicat des copropriétaires aux copropriétaires eux-mêmes. La règle est que les copropriétaires eux-mêmes sont représentés par le syndicat dans toute procédure judiciaire où le syndicat est partie ; il en résulte la double conséquence, d'une part, que les copropriétaires agissant à titre individuel ne peuvent pas remettre en cause ce qui a été jugé vis-à-vis du syndicat (Cass. civ. 3, 18 juin 2013, n° 12-18.800, F-D N° Lexbase : A1840KHM) ; d'autre part, que les copropriétaires ne peuvent pas former tierce opposition à un jugement rendu à l'encontre ou au profit du syndicat ; toutefois, par un arrêt du 16 octobre 2013, la Cour de cassation a été amenée à préciser que la situation est différente s'agissant du droit d'intervention en cause d'appel d'un tiers copropriétaire au titre d'un droit à usage privatif pour lequel il n'est pas représenté par le syndicat des copropriétaires (Cass. civ. 3, 16 octobre 2013, n° 12-23.793, FS-P+B N° Lexbase : A0961KNW).

## 2. Les assemblées générales de copropriétaires

L'on sait qu'en matière de copropriété, les décisions sont prises en assemblée générale ; il s'agit d'une règle de fond, à savoir que les décisions appartiennent à l'assemblée générale et non aux copropriétaires ; il s'agit également d'une règle de forme en tant que l'assemblée est une réunion de copropriétaires. Une réunion de copropriétaires ne peut prendre de décision pour le compte du syndicat qu'à la condition que ceux-ci soient réunis en assemblée. Il convient donc de distinguer la simple réunion, insusceptible de prendre toute décision pour le compte du syndicat (Cass. civ. 3, 30 mai 2012, n° 11-20.703, F-D N° Lexbase : A5359IMG), et l'assemblée générale, qui peut seule valablement prendre une décision. Selon Jean-Robert Bouyeure, l'assemblée générale est caractérisée par la réunion de deux conditions : d'une part, la convocation des copropriétaires ; d'autre part, que la réunion consécutive à cette convocation se tiennent conformément à un certain nombre de règles de forme, et notamment la constitution d'un bureau.

Mais il convient de signaler l'arrêt rendu le 13 novembre 2013 par lequel la Cour de cassation a retenu qu'"en statuant ainsi, alors que les irrégularités d'une assemblée générale, tenant à une absence de convocation ou à une convocation irrégulière à la suite de l'expiration du mandat du syndic, ne rendent pas les décisions prises inexistantes mais annulables, et qu'une décision d'assemblée générale existe dès qu'une question est soumise à l'ensemble des copropriétaires et est sanctionnée par un vote, la cour d'appel a violé les textes susvisés" (Cass. civ. 3, 13 novembre 2013, n° 12-12.084, FS-P+B N° Lexbase : A6145KPB).

Selon Jean-Robert Bouyeure, cette solution pousse à l'extrême la notion d'assemblée générale, et le caractère libératoire de l'expiration du délai de deux mois de contestation, puisque telle était la question soulevée dans l'arrêt du 13 novembre 2013.

A propos de l'ordre du jour de l'assemblée et des notifications préalables, il convient de relever la décision de la Cour de cassation en date du 27 novembre 2013, dont il ressort que l'obligation de mise en concurrence se trouve respectée par la demande de devis à deux ou trois entreprises, la circonstance que pour certains lots, les entreprises consultées n'aient pas toutes répondu n'affectant pas la régularité de la délibération dès lors que les documents annexés à la convocation décrivaient de façon suffisamment précise le détail des différents travaux prévus ainsi que leur coût global et par lots, de sorte que les copropriétaires avaient disposé des éléments nécessaires pour prendre une décision en connaissance de cause (Cass. civ. 3, 27 novembre 2013, n° 12-26.395, FS-P+B+I N° Lexbase : A4044KQT).

Concernant la présidence de l'assemblée, l'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (N° Lexbase : L5500IGS) contient, notamment, une disposition prévoyant que la feuille de présence est certifiée exacte par le président de l'assemblée. Sous une apparence anodine, cette disposition est d'une extrême importance, dans la mesure où le président doit avoir été désigné ; et pour cela il faut que les copropriétaires aient voté en fonctions des indications de la feuille de présence (Cass. civ. 3, 31 mai 2012, n° 11-12.774, FS-P+B N° Lexbase : A5283IMM). Dans un arrêt en date du 31 mai 2012, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient utilement préciser que le président de séance n'a pas l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents ; ceux-ci doivent nécessairement être recensés avant le vote sur la désignation du président de séance ce qui permet au syndic d'informer les copropriétaires du nombre de tantièmes présents et représentés avant la désignation du bureau ; bien plus, la signature de la feuille de présence en dernière page par le président de séance implique sa vérification par celui-ci.

En revanche, Jean-Robert Bouyeure reste sceptique quant à la solution qui se dégage d'un autre arrêt en date du 13 novembre 2013, dont il résulte qu'"un copropriétaire ne peut déléguer à un mandataire la faculté d'être élu président de l'assemblée générale" (Cass. civ. 3, 13 novembre 2013, n° 12-25.682, FS-P+B+I N° Lexbase : A2473KPB), sachant que certaines assemblées ne se tiennent parfois qu'entre mandataires...



Quant à la signature du procès-verbal, l'article 17 du décret précité prévoit qu'elle doit avoir lieu "en fin de séance". La question s'est posée, devant la Cour de cassation, de savoir ce qu'il fallait entendre exactement par ces termes, cette dernière adoptant une position relativement libérale (Cass. civ. 3, 24 avril 2013, n° 12-13.330, FS-P+B N° [Lexbase : A6786KCC](#)). Selon la Haute juridiction, dès lors qu'il est établi que le secrétaire de l'assemblée était resté sur place, pour vérifier les votes après que la séance avait été déclarée levée, et que la présidente de séance était encore présente, aucun élément ne permet de contredire les termes du procès-verbal suivant lequel il avait été établi à la fin de la séance et le jour même. On peut en tirer comme conséquence, selon Me Boueyeur, que la fin de la séance peut exister alors que la séance a été levée. Cette décision vient préciser, en outre, que l'absence de signatures des deux scrutateurs n'est pas de nature à invalider le procès-verbal.

Concernant les règles de majorité, on sait qu'en vertu de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 (N° [Lexbase : L5476IGW](#)), lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 (N° [Lexbase : L4825AH8](#)) mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 (N° [Lexbase : L4824AH7](#)) en procédant immédiatement à un second vote. Dans un arrêt rendu le 23 janvier 2013, la troisième chambre civile de la Cour de cassation est venue préciser que l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 ne requiert pas une décision intermédiaire avant de procéder au nouveau vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la même loi (Cass. civ. 3, 23 janvier 2013, n° 11-26.800, FS-P+B N° [Lexbase : A8757I3Q](#)).

Enfin, il convient de relever que l'arrêt précité du 24 avril 2013 contient un autre apport intéressant en retenant qu'est mal fondé le moyen d'annulation d'une délibération de l'assemblée tiré du fait que des pouvoirs n'ont pas été pris en compte, dès lors "*qu'aucun des deux copropriétaires dont les pouvoirs n'avaient pas été distribués n'avaient engagé une action en contestation de la validité des votes*". Il aurait pu être considéré que tous les copropriétaires opposants ou défaillants puissent soulever un tel moyen ; mais la Cour de cassation a décidé de ne pas suivre ce raisonnement.

### 3. Les charges de copropriété

Concernant, tout d'abord, le paiement des honoraires du syndic pour l'établissement de l'état daté en cas de mutation, Jean-Robert Boueyeur a rappelé que le syndic recouvre ces sommes auprès du vendeur, celui-ci étant le demandeur. Selon Me Boueyeur, il ne faut surtout pas, pour justifier de la demande de paiement d'honoraires afférents à l'établissement de l'état daté, se référer au contrat de syndic, même si le contrat de syndic le prévoit expressément. En effet, ainsi que le confirme un arrêt en date du 11 décembre 2012 (Cass. civ. 3, 11 décembre 2012, n° 11-27.621, F-D N° [Lexbase : A1055IZ4](#)), le contrat de syndic est inopposable aux copropriétaires, ce document ne peut servir de fondement à une telle demande ; en revanche, il suffit de viser l'article 10-1 de la loi de 1965 (N° [Lexbase : L5204A37](#)), prévoyant expressément la possibilité de demander l'honoraire afférent à l'état daté.

Toujours dans le cadre de la mutation d'un lot, se pose également la question de savoir, lorsque des provisions sur des travaux ont été versées par le vendeur et qu'elles s'avèrent trop importantes par rapport au montant des travaux, qui doit récupérer le surplus. Par application de l'article 6-2 du décret de 1967 (N° [Lexbase : L5568IGC](#)), la Cour de cassation retient que le trop perçu sur provisions qui apparaît après la mutation à titre onéreux de lots de copropriété est porté au crédit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes (Cass. civ. 3, 19 décembre 2012, n° 11-17.178, FP-P+B N° [Lexbase : A1533IZS](#)) ; Jean-Robert Boueyeur remarque qu'il s'agit le plus souvent de l'acquéreur. En revanche, s'il s'agit non pas d'une provision, mais d'une avance, notamment de trésorerie, en cas de mutation, il faut savoir que cette somme est remboursable en totalité au vendeur.

A propos des clauses de règlement de copropriété imputant des aggravations de charges aux copropriétaires responsables, la Cour de cassation a été amenée à préciser, dans un arrêt du 27 mars 2013, qu'une telle clause n'était applicable qu'en cas de constatation judiciaire d'une faute commise par le copropriétaire engageant sa responsabilité (Cass. civ. 3, 27 mars 2013, n° 12-13.012, FS-D N° [Lexbase : A2755KBN](#)) ; il ressort également d'un arrêt en date du 22 mai 2013 (Cass. civ. 3, 22 mai 2013, n° 12-16.217, F-D N° [Lexbase : A9139KDT](#)) que, lorsque le règlement de copropriété prévoit des surcharges d'assurance en raison de la nature de l'activité exercée dans les locaux, il faut savoir, tout d'abord, qu'une telle clause est réputée non écrite, et ensuite, qu'en l'absence de clause particulière, "*la hausse du coût d'assurance, subie par la copropriété, en raison de l'exploitation dans ses murs d'un établissement conforme au règlement de copropriété, fait partie des charges générales de la copropriété*" (Cass. civ. 3, 22 mai 2013, n° 12-16.217, F-D N° [Lexbase : A9139KDT](#)).

S'agissant des procédures de recouvrement des charges, si la cour d'appel de Paris (CA Paris, Pôle 4, 2ème ch., 31 août 2011, n° 10/02 701 N° [Lexbase : A4018HX4](#)), a pu admettre que les frais nécessaires exposés par le syndicat et dont on demande qu'ils soient mis à la charge de l'acquéreur, pouvaient faire l'objet d'une évaluation forfaitaire, la Cour de cassation, dans un arrêt du 18 décembre 2012 (Cass. civ. 3, 18 décembre 2012, n° 11-25.923, F-D N° [Lexbase : A1785IZ7](#)), a indiqué qu'il faut préciser "*quels frais étaient nécessaires au recouvrement de la*

créance"; il convient donc de détailler point par point.

Dans un arrêt du 27 novembre 2013 (Cass. civ. 3, 27 novembre 2013, n° 12-25.824, FS-P+B N° Lexbase : A4636KQR), la Cour de cassation, est venue préciser, en cas d'opposition du syndicat lors de la vente d'un lot sur le fondement de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° Lexbase : L4820AHY), les effets du manquement aux conditions de forme de l'opposition prévues par l'article 5-1 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (N° Lexbase : L5554IGS); ainsi, l'absence de distinction entre les quatre types de créances du syndicat prévue à l'article 5-1, qui constitue un manquement à une condition de forme, a pour seul effet de faire perdre aux créances bénéficiant de l'article 2374, 1° bis, du Code civil (N° Lexbase : L4625HW9) leur caractère de créances privilégiées et superprivilégiées, celles-ci ne pouvant alors valoir que comme créances hypothécaires ou chirographaires.

Il ressort d'un arrêt rendu le 8 février 2012 que l'action en restitution de sommes indûment versées au titre des charges de copropriété, frais et honoraires de recouvrement, se prescrit pas cinq ans, et non par dix ans, la Haute juridiction relevant, en effet, qu'une telle action relève du régime spécifique des quasi-contrats, et est soumise à la prescription qui régit les actions personnelles ou mobilières; les dispositions de la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 (N° Lexbase : L9102H3I) qui réduisent la durée de la prescription s'appliquent aux prescriptions à compter du jour de l'entrée en vigueur de la loi, sans que la durée totale puisse excéder la durée prévue par la loi antérieure (Cass. civ. 3, 8 février 2012, n° 10-25.951, FS-D N° Lexbase : A3584ICQ).

S'agissant des saisies immobilières, la troisième chambre civile, a été amenée à préciser, d'une part, qu'aucune disposition légale n'exige que la décision par laquelle l'assemblée générale habilite le syndic à exercer des poursuites à fin de saisie immobilière contre un copropriétaire énonce de manière exacte le montant des sommes dues par celui-ci (Cass. civ. 3, 27 mars 2013, n° 12-13.012, FS-D (N° Lexbase : A2755KBN); d'autre part, que l'autorisation d'engager une procédure de saisie immobilière à l'encontre d'un copropriétaire peut valablement être accordée par l'assemblée générale au syndicat des copropriétaires, même si celui-ci ne dispose pas encore de titre exécutoire à la date de ladite assemblée (Cass. civ. 3, 3 juillet 2013, n° 12-18.952, FS-P+B N° Lexbase : A5592KIX).

Concernant, enfin, la question de la modification de la répartition des charges, un arrêt en date du 2 octobre 2012 (Cass. civ. 3, 2 octobre 2012, n° 11-22.990, F-D N° Lexbase : A9744IT3) a admis qu'une assemblée générale avait pu valablement modifier la répartition des charges d'ascenseur, à la majorité, dès lors que la répartition des charges prévue par le règlement était contraire aux dispositions d'ordre public de l'article 10, alinéa 1er, de la loi du 10 juillet 1965 et que la résolution litigieuse visait à adapter la clé de répartition de ces charges aux dispositions précitées et au critère d'utilité. S'agissant de l'action en nullité de la répartition des charges, la jurisprudence de la Cour de cassation veille à la distinction entre l'action en révision des charges et l'action en nullité pour méconnaissance des critères légaux, l'enjeu étant le délai de prescription (cf. Cass. civ. 3, 23 mai 2013, n° 12-14.692, FS-D N° Lexbase : A9238KDI). Et dans un important arrêt du 10 juillet 2013, la Cour de cassation met fin à une controverse qui durait depuis de nombreuses années en retenant que "*lorsqu'il répute non écrite une clause de répartition de charges, le juge doit procéder à une nouvelle répartition; [...] la décision de réputer non écrite une telle clause ne peut valoir que pour l'avenir et ne peut prendre effet qu'à compter de la date où la décision a acquis l'autorité de la chose jugée*". En retenant cette solution, la troisième chambre civile de la Cour de cassation réaffirme une jurisprudence qu'elle semblait avoir abandonnée (Cass. civ. 3, 10 juillet 2013, n° 12-14.569, FS-P+B+I N° Lexbase : A8711KIH; en ce sens : Cass. civ. 3, 3 juillet 1996, n° 94-17.001 N° Lexbase : A9946ABY; et en sens contraire : Cass. civ. 3, 9 juin 1999, n° 98-10.801 N° Lexbase : A3384CQE et Cass. civ. 3, 2 mars 2005, n° 03-16.731, FS-P+B+I N° Lexbase : A1022DHC).

#### 4. L'usage des parties privatives

Il est aujourd'hui acquis que les copropriétaires peuvent, sans autorisation de l'assemblée générale, changer l'usage de leur parties privatives, même si ce changement est contraire aux dispositions du règlement de copropriété, dès lors qu'un tel changement ne porte atteinte, ni à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires. Une telle solution a été retenue dans trois arrêts successifs (Cass. civ. 3, 4 juin 2013, n° 12-14.814, F-D N° Lexbase : A3245KGB, à propos de la transformation d'un appartement à usage d'habitation en local commercial; Cass. civ. 3, 11 décembre 2012, n° 11-25.339, F-D N° Lexbase : A1171IZE, à propos de la transformation d'une partie d'un local à usage de garage en local de vente et d'exposition avec occupation par la clientèle). Il est encore admis, si les caractéristiques des locaux le permettent, et si les conditions de décence du logement sont respectées, que la transformation de locaux situés en sous-sol en locaux à usage d'habitation soit possible, dès lors qu'elle n'est pas de nature à porter atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires (Cass. civ. 3, 4 juillet 2012, n° 11-16.051, FS-D N° Lexbase : A4860IQ3).

Toutefois, Jean-Robert Bouyeure reste perplexe quant à la solution d'un arrêt rendu le 18 septembre 2013, qui retient, dans le cadre d'une copropriété où la destination mixte de l'immeuble comprenait une part majoritaire d'habitation bourgeoise, qu'est licite la clause du règlement de copropriété qui prévoit "*qu'en raison de la destination*

*bourgeoise du bâtiment 1, tout changement d'activité commerciale devra faire l'objet d'un agrément de l'assemblée générale des copropriétaires de ce bâtiment. Seront refusés les commerces qui par leur odeur, leur bruit, leur aspect et leurs dangers ne respectent pas ces conditions"* (Cass. civ. 3, 18 septembre 2013, n° 12-23.602, FS-D N° [Lexbase : A5017KLE](#)) ; cette solution vient en sens contraire des décisions précitées. Maître Bouyeure s'interroge sur la question de savoir dans quelle mesure l'assemblée générale peut se faire juge du point de savoir si le changement constituera ou non une nuisance ; en d'autres termes, selon lui, l'appréciation de ce qu'un fait serait contraire à une règle de droit revient à dire le droit, autrement dit, à attribuer une fonction juridictionnelle à l'assemblée générale, ce qui paraît difficilement concevable.

## 5. Le règlement de copropriété

Tout d'abord, l'intervenant a relevé que, dans le cadre de l'adaptation d'un règlement de copropriété antérieur à la loi de 1965, en application de la loi "SRU", il est possible, à la majorité de l'article 24, de modifier la répartition des charges, lorsque celle-ci est contraire aux dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 (Cass. civ. 3, 23 mai 2012, n° 10-28.619, FS-D N° [Lexbase : A0546IM8](#)).

Il convient de relever, ensuite, que, dans un arrêt du 23 janvier 2013, la troisième chambre civile de la Cour de cassation a retenu que l'ensemble du projet de règlement de copropriété comportant les adaptations et modifications rendues nécessaires par les modifications législatives depuis son établissement, peut faire l'objet d'une approbation globale par l'assemblée générale des copropriétaires (Cass. civ. 3, 23 janvier 2013, n° 11-27.477, FS-P+B (N° [Lexbase : A8843IW](#))).

## 6. Le syndic

Dans un arrêt rendu le 16 octobre 2013, la troisième chambre civile rappelle que le mandat du syndic est exclusif de l'application des règles de la gestion d'affaires, et qu'il ne peut donc s'en prévaloir après l'expiration de son mandat (Cass. civ. 3, 16 octobre 2013, n° 12-20.881, FS-P+B N° [Lexbase : A0871KNL](#) ; déjà en ce sens : Cass. civ. 3, 3 juin 1987, n° 85-18.650 N° [Lexbase : A7951AAQ](#)).

Par ailleurs, il faut savoir qu'en cas de fusion-absorption, la société absorbante doit être élue en qualité de syndic lors d'une assemblée générale ; autrement dit, il ne peut y avoir d'accord entre la société absorbée et la société absorbante pour décider de la poursuite du mandat dont disposait la société absorbée, sans vote de l'assemblée générale ; à défaut d'un tel vote, la société absorbante voit son mandat de syndic déclaré nul (Cass. civ. 3, 13 novembre 2012, n° 11-23.121, F-D N° [Lexbase : A0277IXK](#)). En revanche, il résulte d'un arrêt du 24 avril 2013 que l'assemblée générale peut décider d'accepter "*in futurum*" le transfert du mandat de syndic (Cass. civ. 3, 24 avril 2013, n° 08-14.987, FS-D N° [Lexbase : A6966KCY](#)).

Dans un arrêt du 3 octobre 2012, la Cour de cassation vient préciser que seuls les copropriétaires et le syndicat peuvent agir en rétractation de l'ordonnance sur requête ayant désigné un administrateur provisoire de la copropriété (Cass. civ. 3, 3 octobre 2012, n° 11-20.751, FS-P+B N° [Lexbase : A9786ITM](#)).

S'agissant de l'engagement de la responsabilité du syndic, la Cour de cassation a été amenée à préciser que le syndic de copropriété est responsable à l'égard du syndicat des copropriétaires des fautes commises dans l'accomplissement de sa mission, que ces fautes soient ou non détachables de ses fonctions (Cass. civ. 3, 23 mai 2012, n° 11-14.599, FS-P+B N° [Lexbase : A0663IMI](#)).

Dans un arrêt du 31 octobre 2012 (Cass. civ. 3, 31 octobre 2012, n° 11-10.590, FS-P+B N° [Lexbase : A3295IWX](#)), la Cour de cassation rappelle que l'action tendant à assurer la transmission des pièces administratives et comptables au nouveau syndic est ouverte au syndicat des copropriétaires, même si l'article 18-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° [Lexbase : L4815AHS](#)) réserve cette action au nouveau syndic ou au président du conseil syndical, étant précisé que tout ancien syndic de la copropriété peut être assigné sur le fondement de l'article 18-2 pour obtenir la remise des documents et archives du syndicat, et non seulement le syndic sortant ; et c'est au syndic défendeur de prouver qu'il a accompli ses obligations légales (Cass. civ. 3, 2 mai 2012, n° 11-15.295, F-D N° [Lexbase : A6555IKY](#)), ce qui peut relever d'une *probatio diabolica*, dans la mesure où il s'agit de rapporter la preuve de l'inexistence des documents dont la production est sollicitée et qu'il est censé détenir.

## 7. Désignation d'un administrateur provisoire dans le cadre d'une copropriété en difficulté

En vertu de l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (N° [Lexbase : L4832AHG](#)), un administrateur provisoire peut être désigné par le président du TGI statuant comme en matière de référé ou sur requête dans deux cas précis : si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ; ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble. Il faut savoir que l'impossibilité de pourvoir à la

---

conservation de l'immeuble est en général interprétée comme une condition financière. Mais par un arrêt rendu le 23 janvier 2013, la troisième chambre civile de la Cour de cassation vient utilement préciser que l'opposition de certains copropriétaires à la vente de l'immeuble, alors que celui-ci est dans un état de dégradation tel qu'il ne peut faire l'objet de travaux de réhabilitation, caractérise l'impossibilité du syndicat de pourvoir à la conservation matérielle de l'immeuble au sens des dispositions précitées (Cass. civ. 3, 23 janvier 2013, n° 09-13.398, FS-P+B N° Lexbase : A8868I3T).

### **8. Autorisation de travaux**

Enfin, par deux décisions en date du 29 octobre 2013, la Cour de cassation retient que l'assemblée générale ne peut autoriser des dérogations à un principe général d'interdiction posé par le règlement de copropriété sans modifier celui-ci (Cass. civ. 3, 29 octobre 2013, n° 12-23.972 N° Lexbase : A8019KNC, n° 12-23.973 N° Lexbase : A8131KNH, F-D) ; ainsi, en particulier, si le règlement de copropriété comporte une clause selon laquelle sont interdits tous travaux portant atteinte à l'harmonie de l'immeuble, lorsque les travaux pour lesquels une autorisation est sollicitée rentrent dans le cadre de cette interdiction contractuelle, il convient au préalable d'obtenir la modification du règlement de copropriété avant de solliciter l'autorisation, ce qui a pour conséquence qu'une telle autorisation relève alors de l'article 26, et non de l'article 25.