



# une décision de principe en droit de copropriété

Jurisprudence publié le 29/01/2025, vu 39 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) reconnaît au syndicat des copropriétaires le pouvoir de prendre des décisions qui s'imposent juridiquement aux copropriétaires. Une**

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis) reconnaît au syndicat des copropriétaires le pouvoir de prendre des décisions qui s'imposent juridiquement aux copropriétaires.

Une décision ayant force exécutoire à l'égard des copropriétaires suppose une prise de position sur les questions inscrites à l'ordre du jour par les membres du syndicat réunis en assemblée générale et délibérant selon les modalités prévues par les textes.

L'assemblée générale est l'organe délibérant du syndicat des copropriétaires.

Certains copropriétaires pensent pouvoir se dispenser d'une autorisation du syndicat des copropriétaires au motif pris qu'il aurait trouvé un accord avec le syndic, un voisin, un copropriétaire...

Ce raisonnement est dangereux car le syndicat ou un copropriétaire individuelle peut lui reprocher un défaut d'autorisation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale est le seul organe délibérant du syndicat des copropriétaires qui permette à un copropriétaire de l'autoriser ou non, de répondre à son projet de résolution.

La jurisprudence a considéré que , ne constituent pas des décisions susceptibles :

-Les décisions ou accords individuels sont inexistantes ; seules comptent les décisions délibérées et votées en assemblée générale ( [Cass. 3e civ., 13 nov. 2013, n° 12-12.084](#) : [JurisData n° 2013-025644](#) ;

- des accords particuliers passés sans délibération de l'assemblée
  
- des arrangements intervenus entre certains copropriétaires
  
- la résolution qui n'a pas donné lieu à un vote
  
- une convention entre copropriétaires
  
- le simple examen des " questions diverses " mentionnées à l'ordre du jour

Pour qu'il y ait véritablement décision, il faut que le vote exprimé par l'assemblée traduise son intention réelle d'adopter une mesure, positive ou négative, génératrice de droits ou d'obligations pour les copropriétaires. Il est nécessaire qu'il y ait adoption définitive d'une position consacrée par un vote et produisant un effet juridique ( Cass. 3e civ. , 19 nov., 2013 : [JurisData n° 2013-015644](#) . –

*Il arrive parfois que l'assemblée générale des copropriétaires donne une décision de principe.*

**Quelle est la portée d'une décision de principe adoptée dans le cadre d'une résolution ?**

*Il résulte des dispositions de l'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 que pour pouvoir être contestée une décision de l'assemblée générale implique une prise de position explicite sur un sujet déterminé, ce qui n'est pas le cas de la décision de principe.*

La délibération de l'assemblée générale sur un projet de travaux ne comportant ni approbation d'un contrat ni engagement financier n'implique pas d'engagement du syndicat ; elle constitue une simple décision de principe. Une nouvelle assemblée est par conséquent nécessaire pour décider l'exécution des travaux ( Cass. 3e civ., 4 janv. 2006 :

En matière de travaux que le syndicat doit entreprendre, il est assez fréquent de demander tout d'abord un accord de principe de l'assemblée générale pour permettre au syndic ou au conseil

syndical de faire étudier les aspects techniques et financiers en fonction desquels l'assemblée pourra ensuite se prononcer définitivement sur l'exécution de ces travaux.

La décision « de principe » ne constitue donc pas un engagement du syndicat, si ce n'est en tant que résolution conditionnelle d'entreprendre les travaux envisagés selon les modalités arrêtées en assemblée.

Dans ces éventualités, l'assemblée générale peut déjà adopter une première résolution sur le principe même de l'opération, certes dépourvue d'effet immédiat mais permettant au syndic d'engager les études préalables au vu desquelles l'assemblée sera ensuite en mesure de prendre une décision définitive sur l'exécution des travaux ( *CA Paris, 14 oct. 2009* : [JurisData n° 2009-380166](#) )

La Cour d'Appel a considéré que « la résolution litigieuse n'arrête qu'une décision de principe devant être normalement suivie d'une seconde étape consistant à soumettre à une nouvelle assemblée générale les études et devis obtenus à la suite de la première réunion et la demande visant à obtenir l'annulation de la résolution litigieuse doit donc être rejetée. » [CA Bastia, ch. civ. B, 4 avr. 2012, n° 11/00132, Olivesi c/ Synd copr.](#) représenté par son syndic SARL C 21 : [JurisData n° 2012-012512](#)

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

