



PARTIES COMMUNES : JURISPRUDENCE

publié le **07/07/2023**, vu **1595 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Cession de parties communes. Prix converti en une obligation de travaux sur parties communes.

En application de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965, les sommes qui représentent le prix de vente des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

En assemblée générale, les copropriétaires décident de céder les droits à construire en surélévation de l'immeuble à une société pour le prix de 381 000 euros. L'obligation de payer le prix est convertie et novée en une obligation pour l'acquéreur de réaliser des travaux de rénovation lourde sur les parties communes de l'immeuble conformément à un cahier des charges annexé au projet de promesse de vente qui précise que « par conséquent, la répartition juste et équitable du prix de cession entre les différents copropriétaires est assurée par le mécanisme d'incorporation du produit de la cession à l'amélioration de l'ensemble des parties communes ». L'un des copropriétaires assigne le syndicat des copropriétaires en annulation des résolutions de l'assemblée générale ayant décidé de la cession sur le fondement de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La cour d'appel de Chambéry rejette sa demande au motif que par le mécanisme prévu dans le cahier des charges, le prix de cession était nécessairement réparti proportionnellement aux tantièmes de parties communes générales détenues par chaque copropriétaire et qu'aucune nullité n'était encourue sur le fondement de l'article 16-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Cass. 3e civ. 28 mai 2020
arrêt n° 313 (pourvoi 19-13.245)

Partie commune à jouissance privative. Travaux soumis à autorisation de l'assemblée générale.

Les propriétaires d'un appartement avec jouissance privative d'un jardin assignent le syndicat des copropriétaires en annulation de la décision d'assemblée générale qui a refusé de les autoriser à construire dans le jardin un abri sur une dalle en béton. Le syndicat des copropriétaires sollicite,

reconventionnellement, la démolition de l'ouvrage et la remise en état des lieux.

Pour accueillir la demande des copropriétaires et rejeter celle du syndicat, la cour d'appel d'Aix-en-Provence retient que la parcelle de terre dont les premiers ont la jouissance exclusive est une partie commune dont ils peuvent jouir dans les conditions prévues pour les parties privatives, ce qui excluait la nécessité de recueillir l'accord des copropriétaires pour y implanter la construction litigieuse.

L'arrêt est cassé au visa des articles 3 et 26 de la loi du 10 juillet 1965. Selon la Haute juridiction, l'attribution d'un droit d'usage privatif sur une partie commune ne modifie pas le caractère de partie commune et le copropriétaire qui veut effectuer des travaux sur les parties communes dont il a la jouissance privative, doit solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cass. 3e civ. 23 janvier 2020
(pourvoi 18-24.676)

Le sol, partie commune dans le silence ou la contradiction des titres.

Un copropriétaire est assigné en démolition de la piscine et du local technique qu'il a installé dans le jardin attenant à son appartement par d'autres copropriétaires qui soutiennent qu'il s'agit d'une partie commune.

La cour d'appel de Bastia accueille la demande. Après avoir constaté que le règlement de copropriété - état descriptif de division détaille dans un tableau les parties communes et les parties privatives et que ce tableau comporte des mentions contradictoires entre elles relatives au terrain attenant au logement puisqu'il y figure dans la colonne des parties privatives tout en étant défini comme étant en jouissance privative et perpétuelle (précision également mentionnée dans le titre du copropriétaire), elle retient que dans le silence ou la contradiction des titres, le sol est réputé partie commune et en déduit que le copropriétaire ne pouvait construire une piscine sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires.

Cass. 3^e civ. 6 février 2020
(pourvoi 18-18.825)

Acquisition d'une partie commune par prescription.

Les propriétaires d'un appartement situé au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété assignent le syndicat des copropriétaires en reconnaissance de leur propriété, par prescription acquisitive trentenaire, de la cour permettant d'accéder à leur lot.

La cour d'appel de Montpellier accueille leur demande. Elle constate que le règlement de copropriété ne conférait aux copropriétaires aucun droit sur la cour litigieuse, partie commune, et que, depuis 1983, ils utilisaient et entretenaient seuls cette cour, la clôture et le portillon, installés depuis 1968. Elle a de ce fait souverainement retenu que ceux-ci, en se comportant en propriétaires, avaient accompli, sans interruption depuis plus de trente ans, des actes de nature à caractériser une possession paisible, publique, non équivoque, et a pu en déduire qu'ils étaient fondés à se prévaloir de l'usucapion.

Cass. 3^e civ. 11 juillet 2019

(pourvoi 18-17.771)

Source : IRC

<https://informationsrapidesdelacopropriete.fr/>