



LES TRAVAUX EN COPROPRIETE

Actualité législative publié le **07/07/2023**, vu **1114 fois**, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

Le vote des travaux en copropriété est soumis à un certain formalisme

Vote de travaux. Questions indissociables. Délibération unique. Architecte de la copropriété. Absence de mise en concurrence.

En assemblée générale, des copropriétaires décident de réaliser, d'une part, le ravalement de la façade sur cour de l'immeuble et, d'autre part, la réfection du versant cour de la toiture du bâtiment principal. Ces travaux font chacun l'objet d'une résolution unique par laquelle les copropriétaires décident la réalisation des travaux, désignent l'entreprise chargée de les réaliser ainsi que l'architecte devant les diriger et ses honoraires, décident de souscrire une assurance dommages-ouvrage et déterminent les honoraires du syndic et le calendrier des appels de fonds.

Un copropriétaire assigne le syndic des copropriétaires en annulation des deux décisions considérant que chaque résolution votée en assemblée générale des copropriétaires ne peut avoir qu'un seul objet et que chacune de ces deux résolutions prises sous un vote unique renfermaient plusieurs décisions distinctes et dissociables.

La cour d'appel de Paris rejette sa demande. Elle constate que les éléments de décision supplémentaires relatifs à la désignation de l'architecte, au montant de ses honoraires et à l'assurance dommages-ouvrage n'entraînaient pas à eux seuls la nécessité de délibérations distinctes et que le calendrier des appels de fonds et l'acceptation des honoraires du syndic avaient le même objet que les travaux ou leur étaient nécessairement liés. Elle en déduit que ces questions étaient indissociables et qu'elles avaient pu faire l'objet d'un vote unique. Le pourvoi est rejeté par le Cour de cassation. Le second grief formulé par le copropriétaire à l'appui de sa demande en annulation des résolutions relatives au vote des travaux, concerne l'absence de mise en concurrence de l'architecte chargé de suivre leur réalisation alors que le seuil de mise en concurrence fixée par l'assemblée générale à 1 600 € était dépassé. Ici encore, la cour d'appel rejette la demande constatant qu'il était devenu l'architecte habituel de la copropriété pour avoir effectué la reprise d'un ravalement à la suite d'un contentieux avec un autre architecte qui n'avait pas donné satisfaction au syndic ; qu'il était établi que les copropriétaires avaient maintenu leur confiance envers cet architecte en dépit d'un conflit survenu entre lui et l'ancien syndic et que c'était dans ces circonstances qu'il avait été proposé pour la maîtrise d'œuvre des travaux subséquents à l'analyse des offres.

Le pourvoi est rejeté par la Cour de cassation qui approuve la cour d'appel d'avoir considéré que ces circonstances particulières constituaient « des conditions exclusives de l'application de l'obligation de mise en concurrence ».

Cass. 3^e civ., 28 janvier 2021

(pourvoi n° 19-22.681)

Vote des travaux. Annulation des résolutions. Approbation des comptes. Obligation au paiement des charges.

Une société copropriétaire assigne le syndicat en annulation de diverses résolutions d'assemblée générale décidant de réaliser des travaux de ravalement et de renforcement de la structure. Le syndicat des copropriétaires sollicite reconventionnellement la condamnation de la société au paiement des charges de copropriété.

La cour d'appel de Paris accueille la demande du syndicat au motif que si les résolutions votant les travaux avaient été annulées, ceux-ci avaient cependant été entrepris et les comptes avaient été approuvés en assemblées générales qui n'avaient pas été contestées. Elle a pu en déduire que la société copropriétaire étaient redevable des appels de fonds correspondant à ces travaux. La Cour de cassation rejette le pourvoi.

Cass. 3^e civ., 22 octobre 2020

(pourvoi n° 19-22.278)

Source : IRC

<https://informationsrapidesdelacopropriete.fr/>