Image not found or type unknown

Mise en conformité evacuation

Par **Jlp2025**, le **18/08/2025** à **20:31**

J ai acquis un lot que j ai changé d usage (accord mairie et copro). J ai réalisé des travaux d évacuation qui passent par les plafond du parking sans passer sous les poutres et donc sans atteinte à la hauteur du parking. Les travaux sont similaires aux installations des voisins. Nous avons réalisé sans l accord préalable des copropriétaires. Nous allons soumettre au vote la mise en conformité de ces travaux. S ils refusent, quel recours a t on pour conserver nos installations et éviter de les enlever (et donc ne plus avoir d évacuations…). Sachant que ces travaux, bien que non prévenu lors d une aG précédente, sont nécessaires pour changer d usage (création de douches qui n existait pas dans le commerce), et n impacte pas les copropriétaires ? Y a t il des jurisprudences de cas similaire ?

Par **Visiteur**, le **21/08/2025** à **12:56**

Bonjour ? Merci ?

Pensez à ces petites choses pour les bénévoles.

Il vous faut une autorisation de l'AG votée à la majorité de l'article 25b.

Si elle est refusée, vous devrez saisir le tribunal dans le délai de 2 mois et avec un avocat.

Par **Pierrepauljean**, le **21/08/2025** à **14:01**

bonjour

ce n'est pas parce que vous aviez besoin de cette évacuation que vous pouviez le faire sans solliciter l'accord de l'AG.... qui peut aussi exiger que vous consultiez à vos frais l'architecte de la copropriété

Par ailleurs dans un autre sujet vous parliez d'un lot commercial

https://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/juge-referes-pour-cloturer-terrasse_167548_1.htmhttps://www.legavox.fr/forum/immobilier/copropriete/juge-referes-pour-cloturer-terrasse_167548_1.htm

ce lot avait surement une évacuation.....

Par **Jlp2025**, le **21/08/2025** à **14:16**

oui effectivement, il avait déjà une evacuation qui a été reutilisé en grande partie, mais on a du en ajouter pour ajouter des douches, sans toucher au partie commune donc nous n'avions pas déclaré pensant etre dans notre bon droit, mais en fait il fuat quand meme une autorisation.

Par **Pierrepauljean**, le **21/08/2025** à **14:43**

Vous pouviez probablement vous raccorder à l'évacuation précédente : c'est ce que les copropriétaires peuvent vous objecter

Par **Jlp2025**, le **21/08/2025** à **15:56**

Oui c est ce qui a été fait, mais via les plafond haut du parking donc y a quand même de nouveaux tuyaux qui apparaissent…

Par **youris**, le **21/08/2025** à **18:44**

bonjour,

toute intervention sur les parties communes liée à un usage privatif requiert l'accord de l'A.G. du syndicat des copropriétaires.

ces travaux sont nécéssaires pour vous dans le cadre d'un changement d'usage mais pas pour la copropriété.

salutations

Par **Jlp2025**, le **21/08/2025** à **23:13**

Merci c est précieux, je pourrai expliquer qu en plus du fait que c est dans les règle de l art ça

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

s’imposait dans le cadre du changement d usage

Par **Jlp2025**, le **23/09/2025** à **15:25**

Bonjour,

Toujours sur ce sujet, votre avis serait précieux et je vous en remercie d'avance. Si lors d'un vote de résolution pour regulariser des travaux fait sans accord prealable, les copropriétaires refusent la resolution (sans motif valable, juste pour enquiquiner), et qu'ils demandent à remettre en état.

Comment ca se passe si aucun plan ni aucune photo des évacuations / canalisations précédentes n'avaient été pris en photo ? comment sait on si on remet "bien" en état ?

Par **youris**, le **23/09/2025** à **17:12**

Bonjour,

il est facile de repérer des canalisations nouvelles posées, il ne faut pas prendre les copropriétaires pour des benêts.

si des immeubles s'effondrent, c'est souvent parce que des copropriétaires ont percé des murs porteurs dans leurs appartements sans autorisation de l'A.G. donc sans contrôle des conséquences sur la solidité de l'immeuble.

salutations

Par **Jlp2025**, le **23/09/2025** à **17:31**

Bonjour, merci pour votre réponse mais ce n'est pas le sujet... la question est : comment remettr en état si ni photo ni plan d'avant ?

Par **Visiteur**, le **23/09/2025** à **17:41**

Si la validation ds travaux est refusée par l'AG, vous pouvez tenter d l'obtenir en justice sur la base d'un abus de majorité.

MAis rien ne garantit que le juge vous donnera raison.

La remise en état consiste à supprimer les évacuations ajoutées sans autorisation et remettre les parties communes dans un état d'origine. Evidemment sans photo ni constat d'huissier c'est un peu plus délicat, mais c'est une mauvaise idée de prendre ceci pour argument et ne

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

rien faire.

Un constat d'huissier après peut être utile pour confirmer qu'elles ont bien été supprimées.

Par **Jlp2025**, le **23/09/2025** à **19:47**

Merci pour votre réponse très clair. Et si ils tentent de m attaquer en référé puis je « bloquer » le référé en demandant un expertise par exemple sur le principe que sans ces évacuations mon logement est insalubre ?
Sinon je devrais « subir » le référé, démonter ce qui est fait (remonter comme c était avant ou faute de preuve je pourrais tenter de remonter quelque chose qui me permette de le rendre salubre quand même), et après jugement sur le fond et sous réserve que ça soit ok je remonterai comme je le souhaite ?

Par **Visiteur**, le **23/09/2025** à **19:54**

Le référé n'a aucune chance d'aboutir.

Mais remonter "en douce" pourra vous être reproché.

Lorsque le bien était un local commercial, il n'était pas insalubre.

Le changement de destination ne vous donne pas le droit d'outrepasser les droits des autres copropriétaires ou la loi 65-557.

cf la loi 65-557

[quote]
Article 9

Modifié par LOI n°2025-541 du 16 juin 2025 - art. 8

[/quote]

[quote]
I.-Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes **sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires** ni à la destination de l'immeuble.

etc

[/quote]

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Et vous ne démontrez en rien l'insalubrité de toute façon.

Par **youris**, le **23/09/2025** à **20:21**

avant de prévoir un changement d'usage, il vous appartient de vérifier si les installations existantes le permettent et ce logement était sans doute décent avec l'ancien usage.

Par **Jlp2025**, le **23/09/2025** à **20:38**

merci pour ces éléments. Sur l'insalubrité en fait le sujet est qu'il n'y avait pas de douche dans le local, alors que c'est obligatoire dans un logement. C'etait l'angle... mais effectivement dur de rattrapper un non passage en AG pour des travaux dans les parties communes, sauf à prouver l'abus de majorité et le fait que le logement n'est pas décent sans ces travaux... enfin c'etait les éléments que je souhaitais mettre en avant

Par **Jlp2025**, le **23/09/2025** à **20:41**

desole pour le multiple message j'ai pas compris pourquoi (sans doute fausse manip). Quand vous dites que le refere a aucune chance d'aboutir, vous pouvez préciser ?

Merci

Par **Visiteur**, le **23/09/2025** à **20:42**

Bref vous n'avez pas avancé d'un iota puisque vous restez bloqué sur cette notion de logement décent.

Ce critère existe uniquement en cas de mise en location. Tout propriétaire peut habiter dans un logement qu'il soit décent ou pas.

Et on vous a répété plusieurs fois que ce n'est pas un motif pour "tordre le bras" ni aux copropriétaires ni au tribunal.

Par **Visiteur**, le **23/09/2025** à **20:44**

Un jugement en référé nécessite une évidence. Ce qui n'est pas le cas présenté.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Jlp2025**, le **23/09/2025** à **20:54**

Vous voulez dire que le cs qui veut m attaquer en référé pour les travaux réalisés sans accord de l aG n est pas suffisant pour m attaquer en référé ?

Par **Pierrepauljean**, le **23/09/2025** à **21:06**

le CS n'a aucun pouvoir pour décider de cette action

seul le syndic peut engager une procédure en référé

Par **Jlp2025**, le **23/09/2025** à **21:32**

Oui ok le syndic, mais vous pensez que le syndic ne peut pas attaquer ce type de travaux non déclaré en référé ?

Par **Visiteur**, le **23/09/2025** à **22:50**

à lire :

https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1378

Ce n'est clairement pas approprié à votre cas.

Pourquoi craignez vous tant que le syndic fasse un référé ? Il ne peut rien faire "en urgence" puisque vous avez fini les travaux.

Il peut par contre les contester par une procédure au fond, notamment si l'AG refuse de valider vos évacuations, l'AG peut voter une procédure pour les faire supprimer.

Par **Jlp2025**, le **24/09/2025** à **07:34**

Merci beaucoup, très instructif.

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **17:19**

Bonjour, j'ai - encore- une question sur ce sujet...

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

on dit à chaque fois qu'on doit faire voter en AG des travaux realisé dans le parties communes ou qui les impactent.

Je me posais une question : les tuyaux que j'ai modifié n'impacte que les parties privatives puisque j'ai modifié 2-3 tuyaux privatif (qui ne desserve que mon logement via le parking) et qui se branche sur un grand tuyau privatif, lui aussi (et que je ne touche pas), et qui se deverse ensuite dans le tuyau commun.

Les tuyaux que j'ai modifié ont nécessité de visser (vis legere) des colliers pour tenir ces tuyaux.

d'ou ma question : j'ia l'impression que ce que j'ai fait n'impacte pas les parties communes en tant que tel parce que sur des tuyaux privatif, bien que dans les plafonds haut du parking, et des collier visser au plafond mais qui ne peuvent pas etre considéré comme des modifications de structure.

Qu'en pensez vous ?

Par **Pierrepauljean**, le **25/09/2025** à **17:26**

Visser quelque chose sur le plafond est une atteinte aux parties communes (le plafond)

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **17:38**

Merci. meme s'il s'agit de petite vis qui tiennent un collier ? (ca impacte pas la structure)

Par **youris**, le **25/09/2025** à **18:28**

ce n'est pas un problème d'impact ou pas sur la structure, chaque fois qu'une personne doit intervenir sur les parties communes, il faut l'accord de l'a.g. qui représente les copropriétaires.

la présence de ce réseau privatif dans les parties communes nécessite l'accord de l'A.G.

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **18:52**

en fait il y en avait déjà un avant, je l'ai modifié (uniquement des tuyaux privatifs). Le seul impact est l'installation de collier sur les plafonds, ce qui constituent des "ancrage légers".

Je me dis que ca peut passer a priori, non ? pas d'impact sur destination, droits des autres, esthétique (un peu mais tres peu c'est le plafond du parking), en tout cas pas esthetique exterieur, ancrage très leger car quelques vis pour tenir les colliers, et surtotu tout les tuyaux amont / aval sont privatifs...

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Pierrepauljean**, le **25/09/2025** à **19:05**

ce sera le syndicat qui décidera oui ou non

en plus quand on "touche" aux parties communes, le syndicat est en droit d'exiger l'attestation d'assurance de l'entreprise qui fait les travaux et de faire vérifier les travaux par l'architecte du syndicat

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **19:16**

oui mais justement mon point etait de savoir si ca méritait d'etre porté à la decision du syndicat pour les riasons évoquées plus haut ?

Par **Visiteur**, le **25/09/2025** à **19:40**

LA loi dit :

[quote]
Article 25

Modifié par LOI n°2025-541 du 16 juin 2025 - art. 9

[/quote]

[quote]
Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux **affectant les parties communes** ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]
Mettre des vis au plafond affecte les parties communes. Prétendez vous le contraire ?

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **20:03**

Ça peut s interpréter comme ça : « Qu’entend-on par "affecter les parties communes"? Il faut

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

comprendre affecter soit leur solidité, soit leur intégrité ou consistance matérielle, soit les modalités de leur usage. En conséquence, sont dispensées d'autorisation les installations amovibles ou faciles à supprimer, autrement dit des menus travaux qui peuvent être retirés sans dégrader les parties communes ou moyennant de petites réparations » non ?

Par **Pierrepauljean**, le **25/09/2025** à **20:17**

affecter = toucher

que ce soit pour poser une plaque, faire un trou, poser un cadre....., poser une toile sur la rambarde du balcon.....

Par **Visiteur**, le **25/09/2025** à **20:22**

Vos tuyaux sont amovibles ? Ne jouez pas sur les mots ...

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **20:25**

J essaie pas de vous convaincre mais c est compliqué de démêler la frontière: parfois on accepte des ancrage léger / démontable. Les tuyaux sont parfaitement démontable oui, on parle juste de morceau de pvc fixés par des vis et un collier.

Par **Pierrepauljean**, le **25/09/2025** à **20:27**

le volume est une partie commune

les tuyaux empiètent donc sur les parties communes

Par **Visiteur**, le **25/09/2025** à **20:29**

Ne prétendez pas que les tuyaux sont amovibles ! Ce n'est pas comme poser une table ou un transat dans un jardin ! Vous avez percé des trous dans un plafond qui est une partie commune. C'est l'AG qui doit décider en votant si c'est acceptable ou pas.

Inutile de convaincre le forum, ça ne servira à rien.

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **21:23**

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

merci pour vos réponses mais restons sur des echanges cordiaux si vous le voulez bien. Je ne cherhce pas à convaincre qui que ca soit, juste à comprendre des points de lois qui me semblent pas si évident.

si on s'en tient à ce qui est ecrit, et tout cas à ce que j'ai lu dans la loi, il ne faut pas toucher aux droits, à la destination, à la structure. Si ca ne remplit pas tout ca je m'interrogeais tout simplement...

Par **Jlp2025**, le **25/09/2025** à **21:24**

la définition de "affecter les parties" communes n'est pas reellement defini à ma connaissance. Si vous avez une définition précise quelque part j'en serai preneur !

Par **Visiteur**, le **25/09/2025** à **21:28**

Ce n'est pas défini plus en détail car il y a de nombreuses façons d'affecter les parties communes.

Par **Marck.ESP**, le **26/09/2025** à **06:44**

Bonjour et bienvenue

Vous semblez attendre une confirmation de ce que vous pensez ou souhaitez, mais vous n'aurez ici que des informations juridiques.

Au delà, si vous n'êtes pas d'accord, je vous invite à consulter un avocat, mais l'ADIL pourra aussi vous renseigner.

Bonne suite à vous.

Par **Jlp2025**, le **26/09/2025** à **07:30**

Ok merci. En fait je souhaitais voir si cette vision de la définition était partagée. Elle ne l est pas de ce que je comprends mais je bute sur des jurisprudence qui impose que ce point de vue n est clairement ps tenable.
Merci a vous je vais sonder un avocat

Par **Pierrepauljean**, le **26/09/2025** à **09:17**

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

il ne vous reste qu' adresser par courrier RAR au syndic une demande de mise à l'ordre du jour de la prochaine AG une résolution pour la ratification des travaux de ....., acompagné des documents necessaires

il vous appartient de rédiger le texte de la résolution, le projet de résolution

Par **Visiteur**, le **26/09/2025** à **09:19**

Selon l'article 10 du décret 67-223 :

[quote]
Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est **accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.**

[/quote]

Par **Jlp2025**, le **26/09/2025** à **09:50**

Merci. oui c'est déjà fait et l'ag va arriver dans quelques semaines. Mais en relisant toute la jurisprudence sur ce type de travaux j'avais un doute sur le besoin de la faire passer en AG poru toutes les raisons que j'ai évoqué avant. Mais a vous lire je suis leu seul à lire qu'il pourrait y avoir un angle à dire que ces travaux ne nécessite pas de vote en AG car ne remplit pas les condition d'une "affectation aux parties communes" sous une certaine definition (qui n'est pas partagée du coup...)

Par **beatles**, le **26/09/2025** à **14:25**

Bonjour,

Pour le 25b il n'est pas question d'une « affectation aux parties communes » mais que les parties communes soient affectées c'est à dire que l'on touche à ces dernières, ce que vous avez fait..

Si l'AG refuse de régulariser (elle n'a pas à se justifier même si d'autres ont obtenu une autorisation pour les mêmes travaux) elle aura cinq ans pour demander la remise en l'état (premier alinéa de l'article 42).

Cdt.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **youris**, le **26/09/2025** à **19:44**

ce n'est pas un problème de structure, mais simplement que vous n'avez pas le droit de fixer quoique ce soit sur une partie immobilière dont vous n'êtes pas le seul propriétaire, c'est le cas d'une partie commune d'où l'obligation d'obtenir un accord préalable de votre A.G..

exemple : sur un mur, contigue à votre propriété, qui appartient à votre voisin, vous n'avez pas le droit d'y fixer quoique ce soit, ni même s'en servir comme appui.

Par **beatles**, le **26/09/2025** à **20:10**

Ni plus ni moins que le « b » de l'article 25 rappelé par @Yapasdequoi (2 fois) et moi-même (1 fois) :

[quote]
Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

...

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux **affectant** les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

[/quote]
affectant = participe présent du verbe affecter = **Toucher**, atteindre (Larousse).

Subsidiairement la structure d'un bâtiement c'est le gros-oeuvre qui est une partie commune.

Par **Jlp2025**, le **26/09/2025** à **23:34**

Bonjour, oui mais il existe une jurisprudence de stop Park dans des sols communs fixé par des ancrage léger (vis) et c est passé, d ou mon interrogation. Ça me semble légitime, pas la peine de s énerver… mais après je sondais les avis des uns et des autres ni plus ni moins. Pas la peine de devenir offensant. Vs êtes pas en phase, vos arguments je les entends, ok pas de problème mais restez aimable svp

Par **beatles**, le **27/09/2025** à **08:47**

L'encrage léger concerne un emplacement de stationnement partie commune foncière à jouissance privative et non pas bätie à usage ou utilité commune ; c'est comme percer un mur porteur pour une cheville.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Jlp2025**, le **27/09/2025** à **09:26**

Je pensais que c était applicable parce que le sol d une partie commune à jouissance privative est commun.. mais c est peut être pas le cas ?

Par **Visiteur**, le **27/09/2025** à **09:38**

A toutes fins utiles, rappelez vous que la jurisprudence n'est pas la loi. Elle s'utilise comme argument pour convaincre un tribunal. MAis ici vous devez commencer par convaincre les copropriétaires qui vont voter en AG.

Ce sont rarement des arguments juridiques ou logiques qui prévalent en AG. Ce sont plus les copinages, les jalousies, la tolérance au "fait accompli", l'indifférence, etc. Donc très aléatoire. Mais vous n'avez pas le choix.

Si votre résolution est refusée, vous pourrez toujours prendre un avocat et tenter de faire approuver malgré tout par le juge. C'est à cette étape que la jurisprudence peut servir... ou pas.

Par **Jlp2025**, le **27/09/2025** à **09:49**

merci pour l'eclairage. Oui on va faire ca.

Par **beatles**, le **27/09/2025** à **09:53**

Dans l'autre sujet, qui concerne une terrasse (partie commune à jouissance privative), je vous ai cité une jurisprudence (Cass. Ch. Crim., 26 février 1963, pourvoi n° 62-90.653) qui disait que vous pouviez vous considérer comme étant chez-vous, sur cette dernière, ce qui n'est pas le cas pour une partie commune à usage ou utilité commune.

L'intérêt de la jurisprudence de stop Park ne serait pas pour votre évacuation mais pour votre terrasse, partie commune à jouissance privative, où vous auriez le droit de pratiquer des encrages légers pour installer une palissade (clôture).

Par **beatles**, le **27/09/2025** à **10:36**

(suite)

@Yapasdequoi : la jurisprudence, surtout celle de la Cour de cassation, est une source de droit comme la loi ; elle éclaire et précise cette dernière (article 4 du Code civil) ; si l'abus de

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

minorité peut être plaidé, pour l'abus de majorité c'est quasi impossible.

Concernant le poids de la jurisprudence un exemple parmi tant d'autres (Cass. 3e Civ., 8 février 1995, pourvoi n° 92.16.876) concernant l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 antérieur à la loi SRU du 13 décembre 2000 qui a décidé de l'illégalité du quatrième alinéa :

[quote]
Le syndicat initial ne peut être dissous tant qu'il existe des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun à l'ensemble des copropriétaires à moins qu'il ne soit pourvu d'une autre manière à l'entretien, à la gestion et, éventuellement, à l'exécution de ces ouvrages, notamment par une association syndicale de propriétaires fonciers régie par la loi du 21 juin 1865.

[/quote]
Ce qui a amené le législateur, via la loi SRU du 13 décembre 2000 (article 81), à mettre en conformité l'artcle 28 :

[quote]
I. - Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II. - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial. ;

[/quote]

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

Par **Marck.ESP**, le **27/09/2025** à **18:51**

Bonjour.

Il faut affirmer plutôt que la jurisprudence, en particulier celle de la Cour de cassation, est une source de droit, mais pas au même titre que la loi.
Il convient de nuancer et ne pas toujours faire référence aux jurisprudence que vous recherchez., qui n'ont pas de force obligatoire générale comme la lo.i :

La jurisprudence est une source de droit, mais elle est une source **indirecte, interprétative et évolutive**, contrairement à la loi qui est une source **directe et formelle.**

Cela signifie qu'un juge n'est pas tenu de suivre les décisions rendues précédemment, même par des juridictions supérieures

Il peut donc rendre une décision différente, s'il l'estime plus adapté au cas précis, tant qu'elle respecte la loi.

C'est l'affirmation du principe de la liberté d'interprétation du juge et de l'absence de force obligatoire absolue du précédent en droit français.

Par **beatles**, le **27/09/2025** à **21:09**

Je vous ai donné un exemple que la jurisprudence est une source de droit ou si l'on veut une obligation de faire évoluer la loi (création et/ou interprétation).

Toujours au vu de l'arrêt cité le dernier alinéa de l'article 1 intrioduit par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 :

[quote]
Pour les immeubles, groupes d'immeubles et ensembles immobiliers mentionnés aux deux alinéas ci-dessus et déjà régis par la présente loi, la convention mentionnée au premier alinéa du présent II est adoptée par l'assemblée générale **à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat**.

[/quote]
Autre exemple (Cass. 3e Civ., 4 juillet 2007, pourvoi n° 06-11.015) « créateur » de l'article 46-1 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
La réunion de tous les lots entre les mains d'un même propriétaire entraîne de plein droit la disparition de la copropriété et la dissolution du syndicat des copropriétaires qui ne survit que pour les besoins de sa liquidation, laquelle n'est pas soumise aux dispositions de la présente loi.

Le syndic procède aux opérations de liquidation. A défaut, un mandataire ad hoc peut être

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés

désigné judiciairement.

[/quote]
Et encore (Cass. 3e Civ., 6 juin 2007, pourvoi n° 06-13.477) « appuyé » par le rapport annuel 2007 de la Cour de cassation (pages 391 et 392) à l'origine de l'article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965 :

[quote]
Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage ou à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires.

Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Le règlement de copropriété précise, le cas échéant, les charges que le titulaire de ce droit de jouissance privative supporte.

[/quote]
Quant à une soi-disant utilisation de la jurisprudence comme un argument pour convaincre je n'ai pas entendu cette « définition » faite par un magistrat, qui sous-entendrait qu'elle serait fluctuante en mettant dans le même sac les arrêts d'espèces et ceux de principes allant même jusqu'à prétendre pour les premiers des pouvoirs de revirement comme pour les servitudes sur un lot de propriété (Cass. 3e Civ., 30juin 2004, pourvoi n° 03-11.562) ; les revirements de jurisprudence sont très rares et j'aimerais bien que l'on m'en cite un nombre conséquent.

La jurisprudence de la Cour de cassation telle que celle des arrêts précités, qui ne sont pas des arrêts d'espèces ont une influence formative (rôle créatif du juge) donc une source de droit ; le premier (impératif) sanctionne la loi et oblige à la reécrire les deux suivant (de principe) sont créateurs par obligation et le dernier une revirement de la jurisprudence sur l'élargissement du champ d'application des servitudes (rapport annuel 2004 de la Cour de cassation - pages 135 et 136) ; les trois premières sont bien des sources de droit puisqu'à l'origine de la loi.

Copyright © 2026 Légavox.fr - Tous droits réservés