



Tous droits réservés

## DROIT DES BIENS

### Séance 10 - Les droits des copropriétaires

I.	La contestation des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires	
	2	
A)	Les conditions de fond pour exercer un recours.....	2
B)	Le délai d'action.....	3
II.	Les droits des copropriétaires sur l'immeuble lui-même.....	4
A)	Le droit des copropriétaires sur sa partie privative.....	4
1)	<i>Le droit de propriété par principe absolu des copropriétaires sur leur partie privative.....</i>	4
2)	<i>Les limites à l'absolutisme du droit de propriété des copropriétaires.....</i>	5
a)	Le trouble anormal de voisinage .....	5
b)	La destination de l'immeuble .....	5
B)	Le droit des copropriétaires sur son lot.....	7
1)	<i>La location du lot.....</i>	7
2)	<i>La cession du lot.....</i>	8
C)	Le droit des copropriétaires sur les parties communes .....	9

Les copropriétaires détiennent des droits sur leur bien immobilier, mais également dans la copropriété.

Concernant leur droit dans la copropriété, ils peuvent notamment contester les décisions rendues en assemblée générale (section 1), puisqu'ils sont membres de droit du syndicat des copropriétaires.

De plus, les copropriétaires détiennent des droits sur leur partie privative, sur leur lot de copropriété et enfin sur les parties communes (section 2).

## I. La contestation des décisions de l'assemblée générale des copropriétaires

La contestation des décisions rendues en assemblée générale doit remplir des conditions de fond (A) et de délai (B).

### A) Les conditions de fond pour exercer un recours

Les décisions prises lors de l'assemblée générale des copropriétaires sont obligatoires. En revanche, et sous certaines conditions, le copropriétaire mécontent peut contester les décisions prises en assemblée générale. La contestation de la décision d'assemblée générale s'exerce sous forme de recours.

L'**article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965** dispose en ce sens que :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

Autrement dit, le recours peut être exercé sous trois conditions.

Premièrement, il faut être copropriétaire, c'est-à-dire détenir un lot de copropriété au moment de la tenue de l'assemblée générale : **Cass. Civ 3°.15 février 2006, n° 05-10.471.**

Deuxièmement, il faut que le copropriétaire rapporte la preuve : soit, de son opposition à la décision, soit de sa défaillance (c'est-à-dire avoir été absent à la tenue de l'assemblée générale).

Enfin, les sages du quai de l'horloge ont eu à se demander si le copropriétaire abstentionniste pouvait être qualifié de « défaillant » et ainsi contester la décision rendue en assemblée générale par le biais du recours ouvert aux copropriétaires.

La Cour de cassation a estimé que l'abstentionniste pur ne pouvait être considéré comme défaillant et donc exercer un recours : **Cass. Civ 3°. 24 avril 2013, n° 12-16-849.**

Cependant, la Cour nuance sa position dès lors que le copropriétaire abstentionniste émet des réserves. Dès lors, les réserves permettent au copropriétaire de lui donner le statut « d'opposant », et ainsi d'exercer un recours contre la décision : **Cass. Civ 3°. 10 septembre 2008, n°07-16.448.**

## B) Le délai d'action

Dès lors, que le copropriétaire opposant ou défaillant remplit toutes les conditions pour exercer un recours, il doit vérifier ce que l'on appelle le « délai d'action ». Ce délai est en laps de temps durant lequel le copropriétaire peut exercer son action.

L'**article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965** nous mentionne ce « délai d'action ». Le copropriétaire opposant ou défaillant peut exercer son recours dans un délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

Attention, il ne faut pas oublier que le syndic et non le syndicat des copropriétaires est à l'origine de la notification. Le syndic est tenu de procéder à la notification dans un délai d'un mois suivant la réception du procès-verbal de l'assemblée générale.

À réception par le copropriétaire de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, le délai de deux mois pour contester la décision commence à courir.

Pour résumer et pour que la procédure de contestation soit régulière, il existe trois étapes :

- L'assemblée générale des copropriétaires doit transmettre le procès-verbal au syndic.
- Une fois que le syndic a reçu le procès-verbal, il a un mois pour le notifier à l'ensemble des copropriétaires.
- Dès lors que le copropriétaire a reçu la notification, le délai de deux mois commence à courir pour exercer un recours, à condition d'être défaillant, opposant, ou abstentionniste ayant émis des réserves que la jurisprudence assimile à un opposant.

## II. Les droits des copropriétaires sur l'immeuble lui-même

Les droits des copropriétaires sur l'immeuble se subdivisent en trois catégories. En effet, un copropriétaire possède des droits sur ses parties privatives (A), sur son lot (§2) et enfin sur les parties communes (B).

### A) Le droit des copropriétaires sur sa partie privative

Le droit de propriété que détient le copropriétaire sur sa partie privative est en principe absolu (1), mais il existe des limites (2).

#### *1) Le droit de propriété par principe absolu des copropriétaires sur leur partie privative*

L'exercice du droit de propriété par les copropriétaires est en principe absolu. En effet, plusieurs dispositions de la **loi du 10 juillet 1965** réaffirment ce principe. À ce titre, l'**article 2 alinéa 2 et l'article 9 alinéa 1** rappellent que le copropriétaire détient un droit exclusif sur ses parties privatives et qu'il en use et jouit librement.

## 2) Les limites à l'absolutisme du droit de propriété des copropriétaires

Il existe plusieurs limites au titre du droit de propriété sur les parties privatives. Dans le cadre de cette séance, nous étudierons les deux principales limites : le trouble anormal de voisinage (a) et la destination de l'immeuble (b).

### a) Le trouble anormal de voisinage

Le trouble anormal de voisinage a déjà été traité dans une séance précédente. Nous reviendrons donc sur les principales conditions d'application dans le cadre du droit de la copropriété.

Le trouble anormal du voisinage est l'action par laquelle, un copropriétaire cause un trouble à voisin ou à son voisinage dans le contexte très particulier de la copropriété. Pour rappel, il n'est pas nécessaire que l'intention de nuire soit qualifiée. Dans ce cas précis, il s'agirait alors de la théorie de l'abus de droit.

Pour que le trouble anormal de voisinage soit qualifié, il faut donc la réunion de plusieurs conditions :

- Un trouble
- Une anormalité du trouble
- Une victime (un voisin direct ou indirect condition qu'il se situe dans le voisinage)
- Un défendeur (« le présumé responsable du trouble »)

Le droit de propriété du copropriétaire ne doit pas « troubler », celui des autres copropriétaires. En ce sens, l'existence d'un trouble anormal de voisinage caractérisé est une limite au droit de propriété absolu du copropriétaire.

### b) La destination de l'immeuble

La combinaison des **articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965** énonce que la destination de l'immeuble est une des limites du droit de propriété des

copropriétaires. En effet, le règlement de copropriété définit quelle est la destination de l'immeuble (habitation, habitation bourgeoise, mixte, commerciale ect ...). Cette destination va déterminer les droits et obligations des copropriétaires sur leur partie privative. Ces dernières devront toujours être conformes à la destination de l'immeuble.

Autrement dit, la destination de l'immeuble prime sur le droit des copropriétaires.

L'**article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965** dispose que : « Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient **justifiées par la destination de l'immeuble**, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation ».

Cet article nous donne une précision également sur la notion de destination. Cette dernière s'apprécie en fonction : des actes (le règlement de copropriété, les procès-verbaux rendus en assemblée générale, etc.) ; ses caractères (services collectifs, équipements, architecture notamment en cas de copropriété luxueuse ect) et enfin sa situation (urbaine, environnementale, ect).

**Question :** Comment la destination de l'immeuble influe sur les parties privatives du copropriétaire ?

La destination de l'immeuble va influencer les droits du copropriétaire sur ses parties privatives à deux égards :

Premièrement, cela implique que les travaux souhaités par le copropriétaire sur sa partie privative doivent respecter la destination de l'immeuble : **Cass. Civ 3°. 28 mars 2001, n° 99-19.823.**

Deuxièmement, que la modification de la destination des parties privatives de l'immeuble est possible sous réserve également de respecter la destination de l'immeuble : **Cass. Civ 3°. 6 octobre 1999, n° 98-10.463.**

## B) Le droit des copropriétaires sur son lot

Le lot de copropriété est une notion abstraite qui mérite d'être définie. Le lot représente les attributs du droit de propriété. L'*usus*, l'*abusus* et le *fructus*. L'*usus* n'appelle pas de difficulté particulière.

Le titulaire du droit de propriété sur son lot peut, en percevoir les fruits et disposer de son bien immobilier. Ces prérogatives du droit de propriété se traduisent juridiquement, par la possibilité de donner son lot à bail (1) ainsi que d'en céder la propriété (2).

### 1) La location du lot

Le copropriétaire peut donner son lot à bail. Dès lors, les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 ne sont pas applicables et c'est les articles du Code civil relatif au bail qui seront applicables. La limite à la location du lot réside dans le règlement de copropriété et notamment à la destination de l'immeuble : **Cass. Civ 3°. 22 mai 2012, n° 11-10.032.**

Par exemple, s'il est mentionné dans le règlement de copropriété que le rez-de-chaussée est destiné à un usage commercial, le propriétaire d'un appartement en rez-de-chaussée ne pourra donner un bail à usage d'habitation.

Par principe, le contrat de bail ne lie que le locataire et le copropriétaire. Cependant, le locataire est tenu de respecter le règlement de copropriété. À défaut du respect du règlement de copropriété, le locataire peut être condamné : **Cass. Civ 3°. 14 avril 2010, n° 09-13.315.** Cette condamnation peut être à l'initiative du syndicat des copropriétaires : **Cass. Civ3°. 14 février 1996, n° 93-17.808.**

Le locataire peut également agir contre le syndicat des copropriétaires dès lors qu'un vice ou un risque affecte les parties communes conformément à l'**article 14 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965.**

## 2) La cession du lot

Le copropriétaire détient sur son lot « l'abusus ». Cet attribut du droit de propriété lui permet de disposer comme il le souhaite (vente, donation, testament, etc.) de son droit de propriété.

Les seules restrictions au droit de propriété envisageables sont celles qui relèvent du règlement de copropriété et qui peuvent toujours être réputées non écrites : **Cass. Civ 3°. 29 mai 1979, n° 78-11.530.**

La vente d'un lot de copropriété obéit à un formalisme important. En effet, le syndic doit toujours être informé de la vente d'un lot, tant à titre informatif qu'à titre préventif pour pouvoir s'opposer au prix de cession si l'ancien propriétaire ne s'est pas acquitté de l'intégralité du montant de ses charges conformément à l'**article 20 de la loi du 10 juillet 1965**. L'**article 721-1 et suivant du Code de la construction et de l'habitation** liste le nombre d'informations que l'acquéreur doit posséder avant d'acheter un lot de copropriété.



**Exemple :** A titre d'exemple nous retiendrons :

Le montant annuel des charges de copropriété ; le règlement de copropriété ; les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

L'**article 46 de la loi du 10 juillet 1965**, oblige le vendeur du lot à mentionner la superficie de la partie privative et cela à peine de nullité de l'acte de vente. En revanche, les parties communes sont exclues de la superficie à mentionner, de même que les lots mesurant moins de 8 mètres carrés.

En cas d'erreur matérielle dans le calcul de la superficie, l'**article 46 de la loi du juillet 1965** expose plusieurs possibilités :

→ « Si la superficie est supérieure à celle exprimée dans l'acte, l'excédent de mesure ne donne lieu à aucun supplément de prix ». Dans cette hypothèse, le législateur a entendu favoriser l'acquéreur au détriment du vendeur. L'erreur du vendeur sur la superficie ne peut donner lieu à une action en paiement.



→ Si la superficie est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée dans l'acte, le vendeur, à la demande de l'acquéreur, supporte une diminution du prix proportionnelle à la moindre mesure ». Dans cette hypothèse, s'il existe une différence de plus de 1/20 ième de la superficie et en défaveur de l'acquéreur. Le vendeur est tenu de diminuer son prix proportionnellement à la différence constatée entre la surface et l'acte de vente.

« L'action en diminution du prix doit être intentée par l'acquéreur dans un délai d'un an à compter de l'acte authentique constatant la réalisation de la vente, à peine de déchéance. » (**art. 46 loi du 10 juillet 1996 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**). L'acquéreur dispose d'un délai d'une année, à compter de la réalisation de l'acte de vente, pour pouvoir exercer son action en diminution du prix.

## C) Le droit des copropriétaires sur les parties communes

L'**article 4 de la loi du 10 juillet 1965** dispose que :

« Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ; selon le cas, elles sont générales ou spéciales. Leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi. » .

Le droit des propriétaires sur les parties communes relève donc du droit de l'indivision. L'**article 5 de cette même loi** dispose que chaque copropriétaire détient une quote-part sur les parties communes, proportionnelle à la valeur de son lot.

Enfin, et contrairement au droit de l'indivision précédemment exposé, l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965 précise que : « Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée. ». Autrement dit, à la différence du régime de l'indivision qui aboutit à un partage (judiciaire, amiable), l'indivision sur les parties communes des copropriétaires ne peut donner lieu à un partage. Cette indivision sur les parties communes, dure tant que vit la copropriété sur l'immeuble.

**Question :** Comment s'analyse l'usus des parties communes dans le contexte de copropriété ?

L'**article 9 de la loi du 10 juillet 1965** précise que le droit d'usage des parties communes est libre. Cependant cette liberté est tempérée par deux limites :

- Ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires : **Civ 3°, 20 septembre 2011 N° 10-24.221.**
- Ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble (mentionnée dans le règlement de copropriété) : **Civ 3°, 20 septembre 2011 N° 10-24.221** ( même arrêt).

**Question :** Qu'est-ce qu'un droit de jouissance privatif sur les parties communes ?

Le droit de jouissance exclusive sur une partie commune est une situation spécifique au droit de la copropriété. Il est exposé à l'**article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965** :

« 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. ».

Cela signifie qu'il existe une partie commune qui est essentiellement utilisée et affectée pour un des copropriétaires. Ce dernier assume toutes les charges afférentes. Le règlement de copropriété, dans ce cas précis, doit expressément le prévoir conformément à l'**article 6-4 de cette dernière loi.**

**Question :** Qu'est-ce qu'une partie commune spéciale ?

Une partie commune spéciale est une partie commune utilisée par seulement quelques copropriétaires conformément à l'**article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965.**

Ces derniers doivent supporter les charges afférentes à ces parties communes. Les décisions concernant les parties communes spéciales ne concernent que les copropriétaires des lots. Ils sont les seuls à pouvoir les voter lors des assemblées générales.

**Question :** Les copropriétaires détiennent-ils un droit de disposition sur les parties communes ?

Les copropriétaires ne peuvent disposer librement des parties communes. En revanche, le syndicat des copropriétaires peut accomplir des actes de disposition à condition de respecter les règles de vote (majorité, unanimité).

**À retenir :** Les copropriétaires ont des droits vis-à-vis de la copropriété, comme de leur bien acquis dans une copropriété.

En tant que membre de droit de l'assemblée générale des copropriétaires, ils peuvent contester les décisions rendues par cette dernière. La contestation des décisions s'appelle, un recours, et obéit à des conditions de fond et de forme.

S'agissant de leur bien et notamment des parties privatives, ils peuvent effectuer des travaux ou encore des modifications à condition qu'elles soient toujours conformes au règlement de copropriété qui détermine la destination de l'immeuble.

Le bien dont ils sont propriétaires au sein d'une copropriété s'appelle, un lot de copropriété. Sur ce dernier, les copropriétaires ont le droit d'en percevoir les fruits et de mettre le bien en location. De la même façon, le copropriétaire peut décider de disposer de son bien et de le vendre. À la différence d'une vente hors copropriété, la vente d'un lot obéit à un certain nombre de formalités.

Enfin, les copropriétaires sont en indivision sur les parties communes. À cet effet, ils peuvent user des parties communes sans pouvoir en disposer. Il existe à côté des parties communes « générales » des parties communes à usage privatif ou spécial.

