



Refus de l'autorisation d'un syndicat de copropriété

Par **clall**, le **04/11/2021** à **08:29**

Bonjour,

J'ai subi un refus en assemblée générale du syndicat de copropriétaires à ma demande d'autorisation de faire des travaux dans ma partie privative prévus dans le règlement de copropriété, ce refus n'ayant pas été justifié par le syndicat, j'ai été contraint d'engager une procédure judiciaire. Dans cette assignation, mon avocat rappelle que " tout refus d'un droit ou de retrait d'un avantage doit être motivé en droit et en fait de manière à permettre à son destinataire de pouvoir le contester utilement".

L'avocat adverse répond; "aucune disposition légale n'impose à peine d'irrégularité ou de nullité que le décision de l'Assemblée soit motivée en droit et en fait".

Je ferais une confusion entre la notion de motivation et de justification !

Or après le refus, dans mes lettres en recommandé avec AR à chaque copropriétaire j'écrivais "pouvez vous me donner les raisons de votre refus". Demande restée sans réponse.

A votre avis dans ces lettres est ce que je demandais de justifier leur refus ou de motiver leur refus ?

J'ai l'impression que l'avocat adverse joue avec les mots.

Merci par avance.

Par nihilscio, le 04/11/2021 à 10:11

Bonjour,

L'avocat adverse a raison lorsqu'il affirme : "*aucune disposition légale n'impose à peine d'irrégularité ou de nullité que la décision de l'Assemblée soit motivée en droit et en fait*". C'est parfaitement exact.

L'argument de votre avocat laisse perplexe : "*tout refus d'un droit ou de retrait d'un avantage doit être motivé en droit et en fait de manière à permettre à son destinataire de pouvoir le contester utilement*". D'où cela sort-il ? Surtout qu'il ne s'agit pas de refuser un droit, encore moins de retirer un avantage mais d'accorder une chose qui n'est pas de droit. En copropriété la règle est que les travaux privatifs portant atteinte aux parties communes sont interdits sauf autorisation et non l'inverse.

En fait, pour apprécier s'il y a eu abus de droit de la part de la copropriété, il faudrait savoir sur quoi portait la demande.

Par clall, le 04/11/2021 à 10:37

Merci pour votre réponse.

Je suis entrain d'écrire une réplique pour mon avocat. Voilà ce que j'ai trouvé et écrit:

source "LaBaseLextenso" il est précisé:

"Au sens strict, motiver n'est pas justifier. Dans la justification se glisse un jugement sur la relation entre l'acte et sa cause : cette relation est ou non conforme au droit, à la justice, à la raison, ou à l'équité ; ce jugement implique celui qui juge. Dans la motivation, au contraire, nul jugement. Il s'agit seulement de communiquer les causes de la décision : faire connaître par quel cheminement interne l'agent est parvenu à l'acte de volonté qu'il accomplit. Sans doute la motivation facilite-t-elle la justification. Mais celle-ci peut aussi se contenter d'une analyse fondée sur les effets, plutôt que les causes de l'acte."

Donc à l'inverse: si j' avais demandé de justifier l'acte de refus du syndicat de copropriété, l'avocat adverse aurait très bien répliquer que la justification implique un jugement qui appartient au juge !

Dans les courriers en LRAR je demandais simplement "Pouvez vous me donner les raisons de votre refus"

et manifestement les membres du conseil ont refusé de répondre à cette question.

Qu'en pensez vous ?

Par **nihilscio**, le **04/11/2021** à **14:00**

Je pense qu'il faut se concentrer sur les travaux en question : tenter de démontrer que le refus d'autorisation par l'assemblée générale porte préjudice au copropriétaire demandeur, que leur réalisation serait sans inconvénient pour la copropriété et en déduire un abus de droit. Je crains qu'en rester à des généralités n'apporte rien. La charge de la preuve incombe au demandeur. Le refus de motiver de la part du conseil syndical peut aider mais ne suffit pas pour prouver l'abus de droit.

Par **coprolectos**, le **07/11/2021** à **18:27**

Bonjour

Si vous pensez être victime de la part des autres copros qui ont votés "CONTRE" votre projet de travaux privatifs, mais surtout contre vous, c'est ce qu'on appelle un "abus de majorité". Ils vous appartient de prouver qu'ils sont contre vous et non pas contre votre projet. D'autre part les votants n'ont pas à justifier leur choix de vote, ni au syndic, ni à vous, ni à la justice. . Une AG est souveraine dans ses choix individuels, sinon c'est un déni de démocratie.

Vous ne dites pas non plus de façon formelle si vos travaux privatifs affectent les parties communes. C'est une extrapolation pour certain.

Votre avocat semble ne pas être un spécialiste du droit immobilier.

Bien à vous

Par **clall**, le **07/11/2021** à **19:17**

Bonsoir,

Merci pour vos réponses

Si, mon avocat est spécialisé en droit immobilier !

Les travaux sont l'aménagement de combles juste au dessus de mon appartement. Dans l'état descriptif de division concernant ce lot, il est bien précisé: "droit de construire une partie habitable".

C'est vrai que des ouvertures sont prévues dans la toiture.

L'avocat adverse ne conteste pas le percement de la toiture pour ces ouvertures, mais le fait que l'harmonie de la façade serait rompue. C'est l'argument principal, il y en a d'autres moins importants.

Par **clall**, le **08/11/2021** à **10:03**

J'ai une question supplémentaire: est ce le rôle du syndicat de copropriété de vérifier l'application d'une prescription d'un arrêté de déclaration préalable ?

Exemple: sur l'arrêté il est demandé que les dimensions la baie vitrée créée dans les combles soient inférieures ou au maximum égales à celles de la baie du niveau inférieur

Par **nihilscio**, le **08/11/2021** à **11:22**

[quote]

Dans l'état descriptif de division concernant ce lot, il est bien précisé: "droit de construire une partie habitable".[/quote]

C'est une information importante que vous auriez dû apporter d'entrée et l'on comprend mieux ainsi l'argument de votre avocat.

Le syndicat ne peut donc vous refuser d'aménager les combles. Mais il peut imposer des conditions, notamment celle de l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. A défaut d'un compromis entre ce que vous souhaitez et ce que souhaite le syndicat, ce serait au juge de trancher. Avec l'assistance des deux avocats, il faudrait rechercher un compromis raisonnable.

Par **coprolectos**, le **08/11/2021** à **16:55**

Bonjour

Le syndicat des copros PEUT refuser des travaux privatifs quand une AG est saisie. Toute AG est souveraine dans ses décisions (lire mon intervention du 7/11 pour ce sujet) et il appartient au copro qui se sent lésé de saisir la justice afin de faire valoir ses droits.

S'il y a eu un arrêté de déclaration préalable édité, tout le monde est en droit de s'assurer de son respect. Ces documents permettent de rappeler et de faire respecter des contraintes environnementales par exemple, ou liées aux sites classés, etc. ; il est affiché en mairie. Le CS peut également émettre un avis, favorable ou non, sur la réalisation des travaux.

De plus l'aménagement de combles en surface habitable, sans trémie d'accès, peut avoir pour résultat de créer un étage supplémentaire d'habitation. Ce peut ne pas être du goût des autres copros. La justice est déjà intervenue à ce propos en confirmant le refus de l'AG. De plus si vous n'avez pas prévu une modification de l'usage des combles avec les obligations qui en découlent, comme la modification du RDC, de l'EDD, la déclaration au Fichier immobilier, etc, le tout avec notaire et géomètre-expert notamment, on comprendrait mieux le refus qui vous affecte.

Comme vous distillez vos infos au compte-gouttes, il sera difficile de vous conseiller utilement

et surtout rapidement.

Bien à vous.

Par **nihilscio**, le **08/11/2021** à **20:40**

[quote]

Le syndicat des copros PEUT refuser des travaux privatifs quand une AG est saisie. Toute AG est souveraine dans ses décisions (lire mon intervention du 7/11 pour ce sujet) et il appartient au copro qui se sent lésé de saisir la justice afin de faire valoir ses droits.[/quote]
Cela n'a pas de sens.

Le syndicat ne peut porter atteinte aux droits d'un copropriétaire. En l'espèce, responsable de la conservation de l'immeuble, y compris sur l'aspect extérieur, il doit exercer un contrôle sur les conditions de l'aménagement des combles ce qui peut le conduire à rejeter un projet. Mais en ce cas, il doit donner des justifications. L'avocat a raison. Le syndicat se met en tort en opposant un refus discrétionnaire. S'il reste sur la position exprimée par son avocat d'un refus de justifier, le projet sera approuvé par le juge sur avis d'expert, aux torts du syndicat (frais d'expertise et autres dépens, dommages et intérêts et indemnités au titre de l'article 700 du CPC).

Une transaction s'impose.

Par **clall**, le **09/11/2021** à **08:08**

Merci pour l'intérêt que vous portez à mon projet. Comme demandé par Copolecro, je vous en donne plus de précisions.

Il s'agit d'une résidence de 2 étages plus combles. 4 copropriétaires: 2 commerces au RDC plus 1 copro par étage. J'ai acheté les combles en même temps que l'appart du 2ème. L'escalier est privatif à partir du palier du 1er.

L'EDD précise que sur les (mes) combles j'ai un droit de construire une partie habitable de X m2 . Comme il y a une modification de l'extérieur, j'ai fait une déclaration préalable et l'urbanisme a conclu par un arrêté de non opposition. Lors de l'assemblée générale, j'ai fourni des plans de mon architecte avec précisions sur l'escalier d'accès aux combles (prolongement de l'escalier existant à partir du 2ème dans la cage d'escalier).

Pour l'harmonie extérieur, j'avais au préalable eu de la part d'un ingénieur du CAUE une esquisse avec son commentaire sur l'évolution contemporaine des villas "balnéaires" (je suis en bord de mer). Ce projet avait eu un avis positif de la DRAC et architecte des bâtiments de France. Un bureau d'étude a fourni les calculs montrant que le projet ne présentait aucun risque sur la charpente actuelle et les murs porteurs.

Mon architecte a repris l'esquisse proposée.

Le syndicat s'est opposé au projet sans justificatif.

Mon avocat a fait une assignation auprès du TGI.

Voilà le résumé d'emon projet.

Cordialement

Par **Tisuisse**, le **09/11/2021** à **09:00**

Bonjour,

Comment voulez-vous que nos juristes vous répondent utilement si vous donnez des informations au compte-gouttes. On n'est pas, ici, dans un cabinet d'avocat qui, lui, poserait les questions adéquates, mais sur un forum. Merci d'en prendre notre dans votre demande.

Par **nihilscio**, le **09/11/2021** à **09:53**

C'est clair maintenant.

Inutile de couper les cheveux en quatre et de faire de la littérature sur motivation ou justification. L'avocat du syndicat n'ayant aucun argument sérieux à vous opposer fait des phrases creuses pour ne pas perdre la face et votre avocat lui répond sur le même style. On est adversaires mais on n'est pas moins gens du monde.

Mais soyons sérieux et venons-en au fait.

Vous avez le droit d'aménager les combles, le syndicat NE PEUT PAS vous retirer ce droit.

Le projet présenté est complet et raisonnable. Le syndicat pouvait discuter sur des détails mais il ne l'a pas fait. Il se contente de vous refuser d'aménager les combles. Il faut dans ces conditions demander au juge d'imposer au syndicat purement et simplement la réalisation du projet tel qu'il est ou proposer une transaction sur des détails qui pourraient expliquer le blocage.

Par **coprolectos**, le **09/11/2021** à **18:17**

Bonjour

Désolé de jouer les trouble-fêtes, mais si la loi a prévu que l'AG soit saisie pour en décider, c'est qu'elle peut dire OUI, NON, ou S'ABSTENIR, ou les trois dans la même séance à la majorité de l'article 25, généralement. Sinon cette possibilité n'a rien à faire dans la loi. Le législateur en a décidé ainsi et il est inutile de se prendre ou critiquer un avocat quand on ne

connait pas le dossier. Le CAPA n'est pas un certificat de forumeur.

La loi a prévu ce qui doit être fait si l'on n'est pas satisfait de la décision : ça s'appelle l'article 42 de la loi 65-557 du 10/07/1965.

Je confirme que OUI l'AG peut refuser, même si les travaux projetés sont une possibilité offerte par le RDC. Devant notre clavier et mulot en main, nous ne pouvons pas nous rendre compte de la régularité d'un projet présenté.

Bien à vous

Par **nihilscio**, le **09/11/2021** à **21:41**

Affirmer qu'on a le droit de faire ce qui est interdit est un non-sens et la démonstration qui conclut à un non-sens est un sophisme.

Certes une assemblée générale peut matériellement bafouer le droit mais alors elle fait ce qui lui est interdit. Je peux aussi tout aussi bien, matériellement, décider de garer ma voiture à un endroit où le stationnement est interdit, mais je n'en ai pas le droit.

L'article 42 de la loi du 10 juillet 1965 ne donne pas le droit de contester une décision d'une assemblée générale qui serait souveraine – le droit d'en appeler à la justice est un droit fondamental qu'une loi particulière n'a pas à donner – elle réduit seulement le délai de prescription des contestations des assemblées générales de copropriétaires de cinq ans, délai de droit commun, à deux mois.

Je ne critique pas les avocats. Ce n'est pas moi qui ai eu la prétention de douter de la compétence de l'un d'eux en émettant le soupçon qu'il ne soit pas spécialisé en immobilier. D'ailleurs, pour une telle affaire, un avocat généraliste serait parfaitement compétent. Il se trouve que la position du syndicat des copropriétaires n'est pas défendable et que l'avocat du syndicat a reçu pour mission d'aller droit dans le mur. Il va droit dans le mur en essayant de ne pas perdre la face, c'est tout ce qu'il peut faire et je suis persuadé qu'il a parfaitement conscience d'avoir à défendre l'indéfendable.

Le droit du propriétaire du deuxième étage d'aménager les combles est inscrit dans l'état descriptif de division. Ce droit ne peut lui être retiré et si le syndicat s'obstine à le faire, c'est le tribunal qui donnera l'autorisation que l'assemblée refuse.

La situation de ce copropriétaire est similaire à celle d'une personne qui sollicite un permis de construire. Si son terrain est constructible, il a le droit de construire et si son projet est conforme aux règles d'urbanisme, l'autorité compétente a l'obligation de lui délivrer un permis de construire.

L'assemblée générale pouvait répondre à la demande : « *oui, à condition que ...*, » voire : « *Non parce que ...* » mais un « *Non* » pur et simple est une violation du droit du copropriétaire demandeur.

Par **clall**, le **10/11/2021** à **09:35**

Vos discussions sont très intéressantes, mais je n'ai pas la compétence pour les juger.

Je vous informe avoir envoyé mes réponses à mon avocat qui doit en retenir l'essentiel, les mettre en forme puis les remettre au Tribunal . En m'appuyant sur deux procès verbaux de constats d'huissiers que j'avais demandé à plusieurs années d'intervalle, je mets aussi en évidence les multiples travaux réalisés sur les parties communes par ces copropriétaires sans autorisation de la copropriété. De même lors de la dernière assemblée générale à ma résolution ou je demandais s'ils avaient l'intention de respecter le RDC, résultat: abstention pour deux et refus pour le courageux troisième !

J'ai donc bon espoir d'obtenir un résultat positif de la part du Tribunal (dans plusieurs mois, voire années).

Merci encore

Cordialement

Par **coprolectos**, le **10/11/2021** à **09:48**

Bonjour

Je vous souhaite bon courage et bonne chance dans votre action.

Je ne me mettrai pas à la place des juges ni des avocats, mais j'espère que vous avez engagé votre action dans les délais prévus par l'article 42 de la loi, c'est-à-dire dans les deux mois qui suivent la réception du PV de l'AG à la condition que ce dernier vous a été notifié dans le mois qui a suivi cette AG. Si tel n'est pas le cas et selon les circonstances exactes, vous auriez cinq ans pour contester.

Sachez aussi qu'une décision d'AG non contestée dans les délais légaux s'applique même si elle est illégale.

Bien à vous

Par **clall**, le **10/11/2021** à **10:11**

Oui, l'assignation par mon avocat a bien été faite dans le délai de 2 mois après le PV de l'AG.

Merci pour vos conseils et votre encouragement.

Par nihilscio, le 10/11/2021 à 15:31

Certaines décisions prises en assemblée générale sont réputées non écrites, ce qui permet de les contester sans limite de temps.

Arrêt de la cour de cassation du 27 novembre 2002, n° 98-22.792 : *Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que la décision de l'assemblée générale était contraire aux critères posés par l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 en matière de répartition des charges et **alors que le délai prévu par l'article 42, alinéa 2, de cette loi ne s'applique pas aux actions relatives aux clauses réputées non écrites**, la cour d'appel a violé les textes susvisés.*

Une décision d'assemblée générale modifiant les modalités de jouissance des parties privatives d'un copropriétaire sans l'accord de ce dernier est réputée non écrite. Il en est ainsi de la décision interdisant à un copropriétaire d'aménager les combles lorsque ce droit est inscrit dans le règlement de copropriété.