



GUÉGAN-GÉLINET
SELARL BERGER & ASSOCIÉS



Zurfluh Lebatteux Sizaïre & Associés
s.c.p. d'avocats

Les évolutions législatives et jurisprudentielles en matière de copropriété

**Intervention Maison du Barreau
du 18 avril 2023**

1^{ère} partie

- La loi 3DS : disparition ou prorogation des sanctions ?

❖ Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Article 6-4 (créé par la loi Elan)

L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

Article 209 de la loi Elan modifié par la loi « 3DS » n° 2022-217 du 21 février 2022

2° Le II de l'article 209 est ainsi rédigé :

« II. – L'article 6-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'est applicable qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

« Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes ».

Article 1 de la loi du 10 juillet 1965 (Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 2)

I.- La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis à usage total ou partiel d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes.

Le lot de copropriété comporte **obligatoirement** une partie privative et une quote-part de parties communes, lesquelles sont indissociables.

Ce lot peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété.

Mise en conformité du règlement de copropriété : Article 206 de la loi Elan modifié par la loi « 3DS »

Article 89

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifiée :

1° Le II de l'article 206 est ainsi rédigé :

« II. – Les dispositions relatives au lot transitoire de l'article 1er de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne sont applicables qu'aux immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1er juillet 2022.

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas la consistance des lots transitoires existants, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété.

Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence de mention de la consistance du lot transitoire dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ce lot. » ;

2ème partie

La responsabilité des acteurs de la copropriété dans la mise en œuvre de la rénovation énergétique

Au regard des nouvelles règles instituées en matière de performance énergétique, nous allons étudier quelle pourrait être **la responsabilité des différents acteurs** que sont :

1° Le syndicat des copropriétaires,

2° Le syndic,

3° Et enfin, le diagnostiqueur.

4° Le vendeur

Corrélation systématique entre pouvoir et responsabilité

1804 : la responsabilité sociale du propriétaire d'un bien immobilier était circonscrite à l'ancien article 1386 du Code Civil qui subsiste, à savoir l'article 1244 du Code civil

→ ruine du bâtiment repris d'une certaine manière par l'article 14,

Puis **l'intérêt social** a été porté non plus seulement à la propriété matérielle du bâtiment mais à **l'occupation du bâtiment**.

1844 : naissance de la théorie des **troubles anormaux du voisinage**

→ rattachée à la propriété (article 544 du Code Civil, aussi à l'article 1382 du Code Civil)

→ la propriété n'est plus prise de manière matérielle mais c'est l'occupation qui a forcément un impact sur les voisins

1° RESPONSABILITÉ DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Article 14

Modifié par Ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 - art. 11

La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. ~~Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.~~

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ~~et ainsi~~ que l'administration des parties communes. ~~Il est~~
Le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ~~par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes,~~ **ayant leur origine dans les parties communes**, sans préjudice de toutes actions récursoires.

- ont disparu de la rédaction, le vice de construction ou le défaut d'entretien et désormais c'est **l'origine** dans les parties communes qui est visée
- l'amélioration de l'immeuble est ajoutée

HYPOTHESES

❖ Amélioration de l'immeuble

➤ le Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Article L126-31 du CCH

« Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article [L. 126-26](#) (...) »

Entrée en vigueur :

1^{er} janvier 2024 pour les immeubles en mono-propriété ou les copropriétés de plus de 200 lots,

1er janvier 2025 pour les copropriétés comprises entre 50 et 200 lots,

1er janvier 2026 pour les copropriétés jusqu'à 50 lots et au 1er janvier 2028 pour les DOM.

→ Il s'agit là d'une obligation du syndicat des copropriétaires.

L'obligation d'élaborer un DPE est élargie, et son contenu est renforcé(art. L 126-31 CCH)

Le DPE collectif « Grenelle »

Concerne 30% des copropriétés

à usage principal d'habitation c'est-à-dire que la surface des lots à usage d'habitation doit représenter plus de la moitié de la surface hors œuvre nette totale

- dont la date de dépôt de demande de permis de construire était antérieure au **1er juin 2001**.
- avec **une installation collective de chauffage (ou de climatisation)** ;
- Jusqu'à 50 lots (principaux et accessoires), DPE sommaire « sur facture » aboutissant à deux étiquette (Energie et Emission de GES), au-delà « audit énergétique approfondi (enquête, relevé des consommation, carnet d'entretien)
- Est **opposable depuis le 1^{er} juillet 2021** (loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite ELAN), sauf préconisations

Le DPE collectif « Climat et résilience »

Concerne 95% des immeubles en copropriété:

- « TOUT » bâtiment d'habitation collective
- dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013
- Doté ou non d'une installation collective : le DPE « à l'immeuble » est destiné à remplacer à terme le DPE « au lot », sauf travaux individuels d'amélioration énergétique
- L'audit énergétique disparaît, mais les exigences du nouveau DPE sont celles de l'ancien audit
- Une seule étiquette, sur la plus « mauvaise des performances »

➤ Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 [Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 \(V\)](#)

« I.-A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans ».

Seule exception: « diagnostic technique global [a été réalisé et] ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration »

Entrée en vigueur: anticipée d'un an par rapport à la réalisation des DPE ! (1/01/2023, puis 2024 et 2024 pour les copropriétés d'habitation de 200/50 lots/ et moins de 50 lots)

→ c'est aussi une obligation du syndicat des copropriétaires, malgré les formulations neutres qui sont employées par ces textes. L'assemblée générale se prononce à l'article 24 seulement sur les « modalités d'élaboration »

Contenu et portée du projet de plan

-Élaboré par un professionnel (diagnostiqueur ou architecte- cf D 22 avril 2022

à partir du DTG ou d'une « analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE »

À partir du DPE sauf si étiquettes A/B/C

- Défini les travaux nécessaires (plus restrictif que les PPT issus des DTG avant la réforme, car « épargne forcée »)

à la sauvegarde de l'immeuble,

à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants,

à la **réalisation d'économies NRJ/ GES**

- Comprend également

une estimation du niveau de performance que les travaux visés permettent d'atteindre ;

une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

une **proposition d'échéancier** pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Sort du projet de plan pluri-annuel

- Soumission à la première assemblée générale de copropriété qui **peut adopter tout ou partie du plan à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires** . Mais la question devra être posée chaque année si des travaux sont nécessaires dans les 10 ans
- **Si le PPT est adopté, le montant de cotisation au Fonds de Travaux ne peut plus être inférieur à 2,5% du montant des travaux figurant dans l'échéancier** (le plancher de 5% du budget annuel s'applique également)
- **Le projet ou le plan doit être communiqué lors de la vente du lot.** Cette information doit permettre aux vendeurs et acquéreur de négocier prix de vente en fonction des travaux prévisibles à réaliser sur les parties communes, notamment pour la rénovation énergétique. **Son absence de communication peut donc pénaliser, selon les cas, le vendeur ou l'acquéreur qui ne peuvent négocier en toute transparence.**
- **L'échéancier du projet de plan pluriannuel de travaux est intégré au carnet d'entretien.**

Que se passe-t-il si tout le monde demeure passif ?

- Pas de sanctions pénales.
- Sur le plan administratif, la commune, dans le cadre de la police de l'habitat indigne, peut exiger la communication du PPPT et en cas d'absence de communication sous un mois (ou s'il est insuffisant), peut l'élaborer d'office aux frais du Syndicat des copropriétaires

Mais il y a toujours la responsabilité civile supposant un fait générateur, un dommage et un lien de causalité.

→ **Cf. article 14** : le syndicat est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires

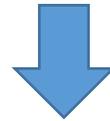
→ nouvelle rédaction apportée par l'ordonnance du 30 octobre 2019 impliquant deux modifications qui vont ensemble :

- ✓ Une modification des missions du syndicat des copropriétaires,
- ✓ Et une modification également de la responsabilité.

Observations : double modification de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965

→ Extension de l'objet du syndicat des copropriétaires à l'amélioration de l'immeuble → suppression de toute référence au vice de construction et au défaut d'entretien qui tenaient jusqu'alors de faits générateurs de la responsabilité du syndicat des copropriétaires.

→ double modification → une responsabilité énergétique et environnementale du syndicat des copropriétaires à l'égard des copropriétaires voire des tiers.



bouleversement majeur



En l'absence de fait générateur, vice de construction, défaut d'entretien, la seule imputation du dommage aux parties communes semble suffisante à engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires en matière énergétique et environnementale

Il faut en réalité bien se référer à un fait générateur de responsabilité.

Exemples

- À propos de garages qui menaçaient de s'effondrer : la décision des copropriétaires de ne pas effectuer les travaux de rénovation des garages ne privait pas les copropriétaires du droit de demander réparation des dommages qu'ils estimaient causés par les manquements du syndicat aux obligations légales lui incombant en application de l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965. → **Cass. 3^e civ. 11 Juillet 2019 – n° 18-11.676**

Questions :

Est-ce que l'on peut transposer cela à l'amélioration ?

→ faute d'amélioration énergétique du bâtiment par exemple ou environnemental, la responsabilité du syndicat serait engagée car il a précisément pour mission l'amélioration de l'immeuble.

Problème alors, quelle est la référence de l'amélioration ?

→ Quand on parle d'amélioration, vers où va-t-on ?

Est-ce que c'est l'immeuble lui-même la référence ? Ou est-ce que la référence c'est l'immeuble parfait énergétiquement ?

→ c'est-à-dire le syndicat n'a alors pas assez amélioré et qu'est-ce qu'un immeuble parfait énergétiquement ?

Autres exemples :

- Lorsque l'assemblée générale refusera d'effectuer des travaux de rénovation énergétique aboutissant à une impossibilité pour un copropriétaire de louer son bien, il pourra aller rechercher la responsabilité du syndicat des copropriétaires.
- Lorsque l'assemblée générale refusera d'effectuer des travaux de rénovation énergétique aboutissant à un surcoût d'énergie primaire faute de ces travaux, l'un des copropriétaires pourra agir contre le syndicat.

Interprétation :

1ère hypothèse : il n'y a pas d'obligation dans nos textes, de réaliser des travaux et donc effectivement on sera obligé, en fonction des circonstances de déterminer si oui ou non on est engagé dans un processus et si ce processus bloque, à ce moment-là, on pourrait envisager et peut-être même aller au-delà en allant voir le juge et contraindre la copropriété à réaliser ces travaux.

2ème hypothèse : il existe une obligation de réaliser les travaux d'ores et déjà dans les textes → **Article 14**

Les bâtiments non rénovés vont progressivement sortir du parc des biens « louables »

- généralisation du gel des loyers, en cas de changement de locataire ou de renouvellement du bail, pour les logements classés F ou G à compter **du 1^{er} janvier 2023** même en zone « non tendue » et aux locations meublées (21 % du parc locatif privé)
- Interdiction de louer les « passoires énergétiques », comme ne répondant plus aux critères de décence ([Article L173-2 du CCH Modifié par LOI n° 2021-1104 du 22 août 2021 - art. 158 \(V\) art. 174](#))
 - Au 1^{er} janvier 2023 (Loi TECV): consommation > 450 KW/H/M2 de surface habitable par an
 - En 2025 pour les étiquettes G, 2028 pour les F et 2034 pour les E (étiquettes issues des nouveaux DPE, intégrant à la fois la consommation et les émissions de GES)

2° LA RESPONSABILITÉ DU SYNDIC

➤ le PPPT

En l'état des obligations qui sont les siennes au visa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic commettrait une faute en cas :

- d'absence de mise à l'ordre du jour des modalités d'élaboration du PPPT,
- d'absence de mise à l'ordre du jour ou de réinscription de l'adoption du PPPT,
- de non-établissement ou de retard dans l'établissement du PPPT,
- d'un PPPT établi par un professionnel non qualifié et non assuré.

➤ Le DPE collectif (article 126-31 du CCH)

→ Responsabilité envers le syndicat des copropriétaires : mieux informé de la performance énergétique du bâtiment et des moyens de l'améliorer, les travaux de rénovation auraient pu être réalisés plus tôt → le syndicat serait alors fondé à réclamer au syndic le surplus de consommation d'énergie qu'il a supporté mais qu'il aurait pu éviter s'il avait été informé plus tôt.

➤ Le carnet d'entretien

Le syndic pourrait engager sa responsabilité s'il ne tient pas à jour ce carnet d'entretien de l'immeuble correctement et qu'il en résulte un dommage par rapport à la rénovation de l'immeuble puisqu'il est censé contenir les travaux prescrit par le plan, l'échéancier, etc.

→ [Article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965](#) : « les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrit par le diagnostic technique global sont intégrés **dans le carnet d'entretien** de l'immeuble prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. »

→ Si le syndic qui a l'obligation d'inscrire dans le carnet d'entretien le projet de plan pluriannuel de travaux ou le plan annuel de travaux, ne le fait pas et que c'est transmis à un acquéreur → responsabilité du syndic.

3° LA RESPONSABILITÉ DU DIAGNOSTIQUEUR

Il doit présenter un certain nombre de garanties de compétences, disposer d'une organisation et de moyens appropriés, faire preuve d'impartialité, d'indépendance.

Choix du diagnostiqueur → peut se poser la question naturellement de la responsabilité du syndic.

DPE → il est devenu opposable

Question : Opposabilité en cas de DPE erroné, non conforme → préjudice

→ condamnation du diagnostiqueur à des travaux de mise en conformité (perte d'une chance d'être passé d'une catégorie à une autre et les travaux de mise en conformité qui conduisent à la réalité, **voire montant total des travaux si le bien est « inhabitable » : Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 16 mars 2023, 21-25.082 21-25.331 sur amiante**)

→ impact sur l'assurance et donc sur les primes d'assurance.

La responsabilité du diagnostiqueur peut être engagé

- Par l'acquéreur sur le fondement de la responsabilité délictuelle (**Cass. 3e Civ., 9 juillet 2020, n° 18-23.920.**)
- Par le vendeur pour perte de chance

4° LA RESPONSABILITÉ DU VENDEUR DU LOT

le DPE est joint à la promesse de vente est désormais opposable à l'acquéreur :

- L'opposabilité est limitée au diagnostic, à l'exclusion des conclusions (échéancier de travaux)
- l'absence de cette information ne permet pas une information loyale de l'acquéreur, si bien que le vendeur ne peut s'exonérer de la garantie des vices cachés (article L. 271-4 II alinéa 1er du CCH)
- son absence lors de la communication de la promesse de vente permet au bénéficiaire de se rétracter jusqu'à la vente.

L'échéancier du projet de plan pluri annuel intègre le carnet d'entretien, qui est également joint à la promesse de vente

Avec recours en garantie

- Contre le notaire s'il n'a pas vérifié la présence du DPE, ou les mentions légales liées au technicien comme le numéro de certification ainsi que l'existence d'une assurance professionnelle en cours de validité.
- contre le diagnostiqueur (si diagnostic erroné)
- contre le syndicat des copropriétaires et le syndic si absence de diagnostic : pour le vendeur, perte de chance de négocier le bien à son juste prix ou recours si DI
- Contre l'agent immobilier (obligation de conseil)

3ème partie
L'ACTUALITÉ JURIDIQUE

❖ **Ordonnance n° 2022-1611 du 22-12-2022 art. 6 : JO 23 texte n° 65**

Depuis le 24 décembre 2022, lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic doit transmettre à chaque copropriétaire la facture ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées par la commune ou l'établissement public de coopération compétent.

→ Cette transmission peut être effectuée en même temps que la convocation de l'assemblée générale annuelle ou, à défaut, au moins une fois par an (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 24-11 nouveau).

❖ LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables

Article 44

Le II de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un k ainsi rédigé :

« k) La décision d'installer des ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps. »

Entrée en vigueur : **12 mars 2023**

→ Majorité de l'article 25 pour les autres travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre

4^{ème} partie
ACTUALITÉ JURISPRUDENTIELLE
Les arrêts marquants 2022/2023

❖ LE SYNDIC DE COPROPRIETE

1°/ Cass. 3civ - 9 février 2022 – arrêt n° 21-11.197

(Compte Bancaire séparé, qualité pour contester)

L'acquéreur d'un lot peut invoquer la nullité du mandat de syndic n'ayant pas soumis au vote l'ouverture d'un compte bancaire séparé alors qu'au jour de son acquisition le syndic avait régularisé la situation

(Obligations - Copies des pièces justificatives de charges – Mise à disposition – Pas d'envoi par courrier postal)

Le syndic n'est pas tenu d'envoyer par la voie postale une copie des pièces justificatives des charges de la copropriété aux copropriétaires qui en font la demande.

❖ L'ASSEMBLEE GENERALE

2°/ Cass. 3e civ. 7 décembre 2022 n° 21-23.915 FS-B, X c/ Sté Egide

Tout copropriétaire est recevable à contester la régularité des pouvoirs de représentation donnés en vue d'une assemblée générale et non pas les seuls copropriétaires ayant donné ces pouvoirs.

3°/ Cass. 3e civ. 23 mars 2022, arrêt n° 286 F-D, Pourvoi n° 21-13.544 (Procès-verbal- Erreur de majorité – Demande d'annulation - Refus)

La mention de « la majorité des copropriétaires présents et représentés » au lieu de « l'unanimité des copropriétaires présents et représentés » dans le procès-verbal d'assemblée générale ne rend pas nulle la décision d'AG de désignation du bureau.

❖ LES CHARGES DE COPROPRIETE

4°/ Cass. 3e civ. 13 avril 2022 n° 21-15.923 FS-B (Recouvrement des charges par l'administrateur provisoire du syndicat en difficulté)

Quand les décisions de l'administrateur provisoire approuvant les comptes et les budgets prévisionnels sont définitives et exécutoires de plein droit, le copropriétaire poursuivi en paiement d'un arriéré de charges ne peut pas les contester.

5°/ Cass. 1^e civ. 20 avril 2022 F-B, arrêt n°343 F-B, Pourvoi n°20-23.160 (officiers publics ou ministériels)

→ Le syndicat des copropriétaires ne peut obtenir en justice que le notaire chargé de la succession lui communique l'identité des héritiers quand il n'est pas en mesure de rédiger l'acte de notoriété.

6°/ Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 mars 2023, 21-21.793, Inédit

L'intégration des charges de l'ASL dans les comptes du syndicat des copropriétaires est de nature à fausser les comptes du syndicat des copropriétaires, ainsi que les appels de cotisation pour le fonds de travaux.

❖ CONTENTIEUX / PROCEDURE

7°/ Cass. 3^e civ. 21 avril 2022, arrêt n° 363 FS-B, Pourvoi 21-12.703 (Responsabilité du syndicat – Ouvertures illicites°)

Commet une négligence fautive engageant sa responsabilité, le syndicat des copropriétaires qui, informé des ouvertures pratiquées sans autorisation par un copropriétaire du rez-de-chaussée dans le mur de clôture, partie commune, ne le met pas en demeure de faire cesser l'infraction alors que celle-ci est susceptible de préjudicier au fonds voisin.

8°/ Cass. 3^{ème} civ. 25 janvier 2023, Pourvoi 22-12.974 (Droit de jouissance privative – travaux sur les parties communes, empiètement – responsabilité du syndicat)

Les ouvrages réalisés par des copropriétaires sur des parties communes dont ils ont la jouissance privative ont la nature de parties communes. Le syndicat des copropriétaires tenu de conserver l'immeuble et de veiller à l'administration des parties communes peut, par conséquent, voir sa responsabilité civile engagée lorsque ces ouvrages réalisés irrégulièrement empiètent sur les parties communes d'une autre copropriété.

9°/ Cass. 3^e civ. 28 septembre 2022, Pourvoi 21-19.829 (Syndicat des copropriétaires – Non professionnel – Droit de la consommation – Prescription biennale – Refus)

Article L. 218-2 du Code de la consommation

→ réserve aux seuls consommateurs le bénéfice de la prescription biennale de l'action des professionnels pour les biens et services qu'ils fournissent, n'est pas contraire à l' article 14 de la Convention de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales puisque les consommateurs, personnes physiques, ne sont pas placés dans une situation analogue ou comparable à celles des non-professionnels, personnes morales. Dès lors, c'est à bon droit qu'une cour d'appel retient qu'un Syndicat des copropriétaires ne peut se prévaloir de la prescription biennale.

9°/Cass. 3e civ., 16 mars 2023, n° 22-11.429, publié au Bulletin (Syndicat des copropriétaires – Action collective-expropriation)

C. expr., art. L. 321-1 et L. 321-2, L. n° 65-557, 10 juil. 1965, art. 14.

Dans le cadre de la mise en œuvre d'une mesure d'expropriation pour cause d'utilité publique, un syndicat des copropriétaires ne peut représenter chaque copropriétaire pour la défense de ses droits sur son lot et ne peut donc se voir allouer une indemnité de dépréciation du surplus de l'ensemble de la copropriété.

❖ REGLEMENT DE COPROPRIETE

10°/ Cass. 3^e civ. 1^{er} juin 2022, arrêt n° 453 FS-B, Pourvoi 21-16.232 (Assemblée générale – Aliénation de parties communes spéciales – Vote par les seuls copropriétaires concernés)

→ Lors de l'assemblée générale des copropriétaires, appelée à se prononcer sur la cession de parties communes spéciales, seuls les copropriétaires, propriétaires de celles-ci, peuvent décider de leur aliénation

→ **Confirmation JP : Cass. 3e civ. 6 avril 2023, pourvoi n° 22-10.722**

11°/Cass. 3^e civ. 29 juin 2022, arrêt n° 557 F-B, Pourvoi n° 20-18.136 (Règlement de copropriété – Plans annexés – Compétence du géomètre-expert)

→ Le plan annexé aux actes de la copropriété délimitant les droits fonciers des copropriétaires ne peut être opposable aux copropriétaires successifs que s'il est dressé par un géomètre-expert.

12°/ Cass. 3e civ. 18 janvier 2023 n° 21-23.119 F-D

L'exercice d'une activité interdite par le règlement de copropriété est illicite.

→ Le juge ne peut pas relever qu'une activité est interdite par le règlement de copropriété sans retenir l'existence d'un trouble manifestement illicite.

13°/ Cass. 3e civ. 15 février 2023 n° 21-21.446 F-D

L'acquéreur d'un lot de copropriété ne peut pas se prévaloir de la possession de son auteur sur une partie commune annexée si cette partie commune n'est pas comprise dans l'acte de vente.

❖ LES TRAVAUX

14°/ Cour de cassation, Chambre civile 3, 23 mars 2022, 21-13.083, Inédit (Copropriété - Travaux urgents - Responsabilité civile - Syndic de copropriété ou syndicat des copropriétaires)

La responsabilité personnelle du syndic ne peut être engagée lorsque des travaux qui ne revêtent pas la qualification de travaux urgents n'ont pas été réalisés, car seuls de tels travaux peuvent être engagés sans décision d'assemblée préalable (article 18 de la L65)

15°/ Cass. 3e civ. 9 mars 2022, arrêt n°669 FS-D, Pourvoi n° 21-12.658

La mise en concurrence des contrats de travaux impose qu'ils soient tous soumis au vote de l'assemblée générale.

Travaux sur les parties privatives engagés par le syndicat des copropriétaires (ravalement – Travaux indissociables)

16°/ Cass. 3e civ., 9 févr. 2022, n° 21-10.408

En présence d'une clause d'harmonie de l'immeuble, l'assemblée générale peut valablement décider de travaux de ravalement sur les parties privatives des lots (persiennes), conformément au règlement de copropriété, par une décision unique en raison de l'indissociabilité des travaux

17°/ Cass. 3e civ., 9 mars 2023, n° 21-25.644-

L'assemblée générale peut adopter, à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, des travaux de ravalement de l'immeuble concernant les parties communes et les parties privatives, si ceux-ci doivent être exécutés dans leur ensemble afin de respecter l'harmonie des façades, même en l'absence de clause spécifique du règlement de copropriété.

❖ Mais attention à la répartition des coûts (Cass. 3e civ., 22 mars 2018)

❖ ADMINISTRATEUR PROVISOIRE

18°/ Cass. 3e civ. 7 décembre 2022 n° 21-20.264 FS-PB, SCI Local Invest 1 c/ Synd. copr.

La requête en désignation de l'administrateur provisoire d'un syndicat en difficulté n'a pas à être notifiée aux copropriétaires. Et l'ordonnance de désignation est suffisamment motivée en visant la requête et en adoptant les motifs.

→ **Confirmation JP : Cass. 3e civ. 17 juin 2021 n° 19-19.134 F-D** : Il n'est pas obligatoire de notifier, avec l'ordonnance désignant le syndic judiciaire ou l'administrateur provisoire, la requête par laquelle le président du tribunal a été saisi.

MERCI DE VOTRE ATTENTION

* *

*