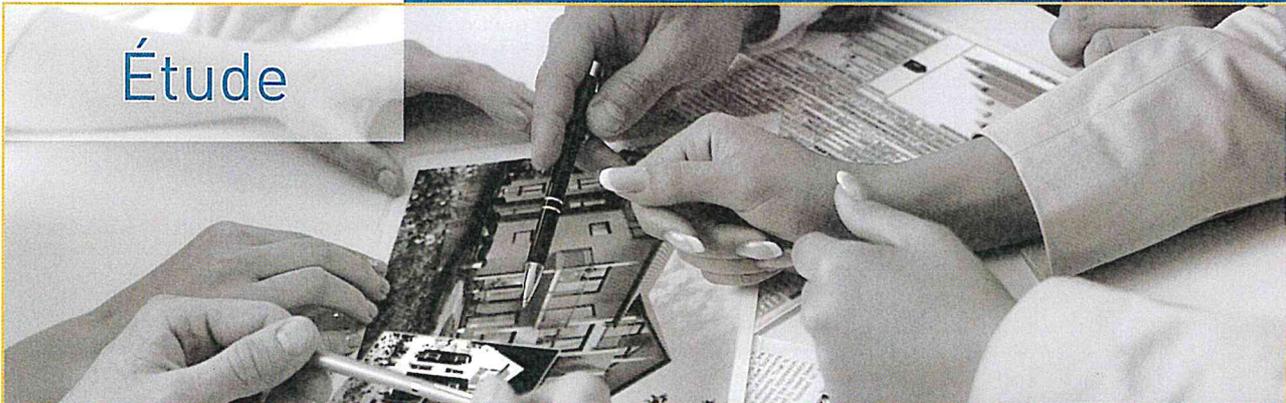


Étude



89 **DÉCRET DPE ET ÉCONOMIES  
D'ÉNERGIE DANS LES COPROPRIÉTÉS**

**Christian Michelat et Maurice Feferman**

95

L'abus de majorité lors du changement  
d'affectation des parties privatives

**Chrystel Diloy**

100

Expropriation : phase judiciaire  
et autres contentieux (2011-2012)

**Simon Gilbert**

108

La formation des prêts toxiques  
et la communication d'un TEG erroné :  
quelles pistes pour les bailleurs sociaux ?

**Bruno Wertenschlag et Olivier Poindron**

VALEURS ET RÉFÉRENCES ÉCONOMIQUES

18 LOYERS COMMERCIAUX

6 INDEMNITÉS D'ÉVICTION

18 INDEMNITÉS D'EXPROPRIATION

DALLOZ

## LES AUTEURS DU MOIS

# AJDI

ACTUALITÉ JURIDIQUE  
DROIT IMMOBILIER

Christian ATIAS enseigne et pratique le droit. Il a publié divers ouvrages et articles consacrés à la réflexion générale sur le droit et au droit immobilier, notamment à l'AJDI et au recueil



Chrystel DILOY est avocat au barreau de Toulouse. Docteur en droit, elle intervient en droit immobilier tant en conseil qu'en contentieux. Elle traite plus particulièrement des dossiers en relation avec les baux, notamment commercialement, le droit de la construction ainsi que le droit de la copropriété. Elle assure des publications sur ces différentes matières.



Maurice FEFERMAN, titulaire d'un master 2 professionnel en droit immobilier et de la construction de l'université de Paris Panthéon-Assas et diplômé de l'ICH du Conservatoire national des arts et métiers, a commencé sa carrière comme consultant en droit immobilier et droit patrimonial chez SVP, société leader du conseil en management. Il a ensuite rejoint la Fédération nationale de l'immobilier en tant que directeur juridique adjoint et rédacteur en chef de la Revue Bleue Info FNAIM. Il est depuis huit ans directeur juridique métiers et directeur de la qualité du Groupe FONCIA, et professeur à l'Institut international de l'immobilier (groupe ESC Pau).



Après avoir soutenu, en 2006, une thèse intitulée : *Le juge judiciaire gardien de la propriété privée immobilière. Etude de droit administratif* sous la direction du professeur René Hostiou, Simon GILBERT est devenu maître de conférences à la faculté de Paris 12 Val-de-Marne puis, en 2012, professeur agrégé à la faculté de droit de Lyon 2 où il enseigne diverses matières de droit public.

Christian MICHELET est titulaire d'une maîtrise de travaux maritimes de l'Ecole nationale supérieure de mécanique - et de l'université de Nantes, et diplômé de l'Ecole spéciale des travaux publics. Il a commencé sa carrière en 1988 comme ingénieur travaux chez COLAS pour encadrer des équipes de chantier de travaux routiers. Il a ensuite rejoint le promoteur SEERI, puis le groupe de la Caisse des dépôts - pour monter et réaliser des programmes de valorisation de son immobilier - au sein de filiales de la SCIC. Fin des années 90, il rejoint un jeune opérateur Télécom nord américain en France pour monter son service immobilier. Il est depuis 11 ans directeur technique, également en charge du développement durable du Groupe FONCIA, et professeur à l'Institut international de l'immobilier (Groupe ESC Pau).



Olivier POINDRON, consultant au sein du Cabinet Fidal, est spécialisé en instruments financiers à terme et intervient pour le compte de bailleurs sociaux et de collectivités locales en matière d'emprunts et de swaps "toxiques".



Bruno WERTENSCHLAG est avocat et pratique le droit immobilier depuis environ vingt-cinq ans. Il dirige le département Immobilier-Environnement au sein de la direction parisienne du Cabinet Fidal. Il assiste une clientèle de promoteurs privés et d'organismes nationaux intervenant dans le logement. En matière de maîtrise d'ouvrage, il conseille des utilisateurs, notamment industriels, dans la mise en place des schémas juridiques appropriés à l'acquisition, la construction et à la gestion des immeubles.

Ont également collaboré à ce numéro :

Jean-Pierre BLATTER, Frédérique COHET-CORDEY, Nicolas DAMAS, Marianne LASSNER, Nicolas LE RUDULIER, Marie-Pierre MÉRIGUET, Frédéric PLANCKEEL, Sylvaine PORCHERON, Sophie RAITIF et Moussa THIOYE

31-35 rue Froidevaux  
75685 Paris Cedex 14  
Tél. rédaction 01 40 64 53 25  
Fax : 01 40 64 54 58  
E-mail : m.bornand@dalloz.fr  
y.rouquet@dalloz.fr

**PRÉSIDENTE DIRECTRICE GÉNÉRALE,  
DIRECTRICE DE LA PUBLICATION,**  
Sylvie Faye

### RÉDACTION

#### Directeur scientifique

Jean-Pierre Blatter, avocat à la cour, professeur des universités associé au CNAM

#### Rédacteur en chef

Yves Rouquet, docteur en droit

#### Chefs de rubrique :

Yves Rouquet (*Actualités*)

Nicolas Damas (*Bail en général,  
Bail d'habitation ou mixte*),

Jean-Pierre Blatter et Marie-Pierre Dumont-Lefrand (*Bail commercial, Bail professionnel*),

Pierre Capoulade et Daniel Tomasin (*Copropriété*),

Frédérique Cohet-Cordey (*Crédit immobilier, Vente*),

Alain Lévy (*Droit de préemption urbain*),

Stéphane Prigent (*Droit rural*),

Henri Heugas-Darraspen (*Expertise*),

René Hostiou (*Expropriation*),

Jean-Pierre Maublanc (*Fiscalité immobilière*),

Bruno Wertenschlag (*Logement social*),

Moussa Thioye (*Professions*),

Sylvaine Porcheron (*En bref, Société immobilière*),

Valeurs et références économiques :

Bernard Faugère (*Loyers commerciaux - Lyon*),

Jean-Jacques Martel (*Loyers commerciaux - Lille*)

Jacques Michard (*Expropriation*).

### ÉDITION

Philippe Weiss, directeur éditorial

### SECRETARIAT DE RÉDACTION

Muriel Bornand

### MARKETING - ABBONNEMENTS - RELATIONS CLIENTS

Bénédicte Bédoussac : marketing

Yvette Nay : directrice des abonnements

80, avenue de la Marne - 92541 Montrouge Cedex

Fax : 01 41 48 47 92, e-mail : ventes@dalloz.fr

Marie-Hélène Tylman : responsable relation clients

tél. : 0820 800 017 (0,12 € TTC/mn)

Publicité : Romain Clément (tél. 01 40 92 37 41)

e-mail : rclément@editions-legislatives.fr

Revue mensuelle, 68<sup>e</sup> année

Prix de l'abonnement 2013 (1 an)

France : 239,94 € TTC / 235 € HT

Étranger : 255 € HT

Prix au numéro : 33,69 € TTC / 33 € HT

ISSN 1286 - 0700 N° CPPAP 1115 T 80062

Imprimerie Jouve 1, rue du Docteur-Sauvay 53100 MAYENNE

Dépôt légal - février 2013

### ÉDITIONS DALLOZ

Société anonyme au capital de 3956040 euros

Siège social : 31-35 rue Froidevaux - Paris 14<sup>e</sup>

RCS Paris 572 195 550 - Siret 572 195 550 00098

Code APE : 5811Z - TVA : FR 69 572 195 550

Filiale des éditions Lefebvre-Sarrut

La reproduction, même partielle,

de tout élément publié dans la revue est interdite.

Ce numéro contient un encart jeté Dalloz avocat (4 pages).

## 81 Point de vue Le syndic, maître de la répartition des charges ? par Christian Atias

## 84 Au fil du mois

## 89 Études



### Copropriété

Décret DPE et économies d'énergie dans les copropriétés  
par Christian Michelet  
et Maurice Feferman.....89

### Copropriété

L'abus de majorité lors du changement d'affectation des parties privatives  
par Chrystel Diloy.....95

### Expropriation

L'expropriation pour cause d'utilité publique  
par Simon Gilbert.....100

## 108 Pratiques La formation des « prêts toxiques » et la communication d'un TEG erroné : quelles pistes pour les bailleurs sociaux ? par Bruno Wertenschlag et Olivier Poindron.....108

## 113 Jurisprudence

### Bail en général

En bref.....113

### Bail commercial

Point de départ des intérêts moratoires  
Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 2012, obs. Jean-Pierre Blatter.....113

Révision triennale, ordre public et point de départ des intérêts moratoires  
Paris, 31 octobre 2012, obs. Frédéric Planckel.....116

Tout n'a pas été encore dit en matière d'intérêts...  
TGI Paris, 21 décembre 2012, obs. Marianne Lassner.....117

De la notion de « prestations en résidences services » et du pragmatisme des cours  
CAA Bordeaux, 4 octobre 2012, obs. Marie-Pierre Mériquet  
et Sophie Raitif.....119

### Bail d'habitation ou mixte

Congé et offre de relogement  
Civ. 3<sup>e</sup>, 3 mai 2012, obs. Nicolas Damas.....121

### Copropriété

Responsabilité du syndicat des fautes commises par le syndic dans le cadre de sa mission  
Civ. 3<sup>e</sup>, 2 octobre 2012, obs. Nicolas Le Rudulier.....123

### Crédit immobilier

Prêt immobilier et information de l'emprunteur : les règles de calcul du TEG précisées  
Civ. 1<sup>re</sup>, 12 juillet 2012, Civ. 1<sup>re</sup>, 12 juillet 2012, Civ. 1<sup>re</sup>, 12 juillet 2012, obs. Frédérique Cohet-Cordey.....126

### Droit rural

En bref.....128

### Environnement

En bref.....129

### Fiscalité immobilière

De la notion de « prestations en résidences services » et du pragmatisme des cours  
CAA Bordeaux, 4 octobre 2012.....130

### Procédure et voies d'exécution

En bref.....130

### Professions

Qualification d'une société en « professionnel de l'immobilier » soumis à la loi anti-corruption du 29 janvier 1993  
Civ. 3<sup>e</sup>, 28 mars 2012, obs. Moussa Thiouye.....130

### Propriété

Empiètement : prise en charge de la cessation de l'atteinte  
Civ. 3<sup>e</sup>, 13 novembre 2012,  
obs. Nicolas Le Rudulier.....132

### Servitude

En bref.....135

### Société immobilière

Validité des engagements passés au nom de la SCI en formation : l'effet papillon  
Civ. 3<sup>e</sup>, 11 juillet 2012, obs. Sylvaine Porcheron...136

### Vente

Le rétractant ne peut renoncer  
Civ. 3<sup>e</sup>, 13 mars 2012,  
obs. Frédérique Cohet-Cordey.....137

## 141 Données chiffrées

Loyers commerciaux.....	141
Indemnités d'éviction.....	147
Expropriation.....	149
Prix, indices et index.....	155

# L'ABUS DE MAJORITÉ LORS DU CHANGEMENT D'AFFECTATION DES PARTIES PRIVATIVES

par Chrystel Diloy

Docteur en droit, avocat à la cour

*La vie institutionnelle de la copropriété s'exerce pleinement au sein des assemblées générales. Or, des conflits peuvent surgir entre copropriétaires notamment lorsque certains d'entre eux entendent procéder au changement d'affectation de leurs parties privatives. Certes, la destination de ces parties peut en principe être librement opérée par leurs propriétaires. Cependant, cette faculté n'est pas sans limite et parfois les propriétaires, par mesure de prudence, entendent recueillir l'accord de la copropriété. Les copropriétaires consultés lors des assemblées générales exercent parfois leur droit de vote de façon abusive en bloquant ces projets de changement d'affectation. La recherche d'un abus de majorité doit être effectuée au regard des sujétions inhérentes à l'administration du bien immobilier ainsi qu'aux contingences attachées aux caractéristiques dudit bien.*

L'assemblée générale – que celle-ci regroupe des copropriétaires ou des actionnaires – constitue à la fois l'organe souverain et un des rouages principaux d'une copropriété ainsi que d'une société. En effet, l'assemblée se voit dotée d'attributions principales dans le domaine de la prise de décisions. Le rôle réel de l'assemblée dans la vie institutionnelle d'une copropriété s'avère donc essentiel. Cependant, les décisions prises par certains copropriétaires ne doivent pas s'imposer systématiquement à d'autres copropriétaires. Il en est notamment ainsi lorsque certains conflits entre copropriétaires vont générer des décisions desservant les intérêts d'autres copropriétaires. Ces agissements se transforment alors en une faute dans l'exercice d'un droit. Ce procédé répréhensible s'exerce assez fréquemment au sein des assemblées de copropriétaires comme en témoigne l'abondance des décisions rendues en la matière. Pourtant, l'administration des copropriétés ne doit pas être trop aisément remise en cause du fait de l'intervention du juge. Les copropriétaires minoritaires ne doivent pas davantage subir les abus des majoritaires.

La recrudescence du contentieux concernant les abus commis au sein des assemblées peut également s'expliquer par l'augmentation du nombre de propriétaires entendant modifier le changement

d'affectation de leurs biens. En effet, les difficultés du logement liées à un déficit de construction ainsi qu'à un stockage spéculatif et plus sûrement à une recherche de valorisation et de rendement poussent les propriétaires à modifier la destination de leurs possessions qualifiées d'« accessoires ». Sont ainsi souvent concernés les locaux tels que les combles, les greniers, les caves, les débaras, les remises, les garages et les entrepôts que leurs propriétaires voudraient transformer en appartements. Le contentieux n'est pas non plus anodin lorsqu'il s'agit, par exemple, d'adjoindre une activité nouvelle ou complémentaire à une activité commerciale préexistante ou parfois même lorsqu'il s'agit de procéder à un changement d'activité. Cette démarche s'inscrit également dans une poursuite de rentabilisation du bien détenu. Mais il n'est pas rare que les ambitions de certains copropriétaires se heurtent à l'opposition des autres membres de la copropriété.

Les copropriétaires consultés lors des assemblées générales exercent parfois leur droit de vote de façon abusive. Il ne s'avère pas aisé de cerner le critère ou les éléments constitutifs de l'abus de droit – ou d'abus de majorité <sup>1</sup> – lors des décisions prises au sein des assemblées générales. Pourtant, la détermination de l'existence ou non d'un abus est fondamentale car de l'existence de celui-ci peut dépendre l'annulation d'une décision prise par l'assemblée. Les juges se voient confrontés à un contentieux abondant en une matière et où la recherche de l'intention réelle qui anime les copropriétaires est parfois délicate à effectuer <sup>2</sup>. L'auteur du recours en annulation se heurte également à la difficulté liée à la preuve de cet abus. Car c'est sur le copropriétaire demandeur à l'annulation que repose la charge de la preuve <sup>3</sup>. On peut à ceci objecter que, pour les changements de destination des parties privatives – notamment pour les modifications concernant les lots accessoires –, le copropriétaire n'a pas, en principe, à solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée. Prudence et sécurité la requièrent néanmoins, et ce précisément lorsque la réalisation de travaux est envisagée <sup>4</sup>.

Un arrêt récent rendu par la troisième chambre civile de la Cour de cassation ainsi que l'examen de la jurisprudence déjà existante en la matière permettent de dégager les critères constitutifs de l'abus de majorité au sein des assemblées de copropriétaires et relatifs aux changements d'affectation des parties privatives <sup>5</sup>. D'une façon synthétique, l'abus de majorité susceptible d'affecter la validité d'une délibération générale semble caractérisé lorsque la majorité use de ses droits dans l'intention de nuire ou, à tout le moins, dans un but autre que l'intérêt commun de la copropriété <sup>6</sup>. Il reste cependant à en déterminer les composantes. Ce qui s'avère

(1) Les abus de minorité sont en revanche rarement invoqués devant les tribunaux : F. Givord, C. Guidon, P. Capoulade, *La copropriété*, Dalloz Action, 2012-2013, n° 940.

(2) J. Lafond, *Administrer* janv. 1988, 16, n° 11 ; G. Gil, *IRC* avr. 2011, 21. V. également, C. Atias, *La copropriété des immeubles bâtis dans la jurisprudence*, Librairies techniques, 1979, 252.

(3) Paris, 24 avr. 1984, D. 1984, IR. 383, obs. C. Giverdon ; V. également, Paris, 6 juill. 1993, *Loyers et copr.* 1993, n° 407.

(4) G. Vigneron, *JurisClasseur*, Fasc. 91-10, janv. 2011, n° 63. V. également du même auteur : *Assemblées générales*, Fasc. 87-10, *JurisClasseur Copropriété*, 2012, n° 66 ; V. encore *Rép. civ.*, v° *Copropriété des immeubles bâtis*, par C. Atias.

(5) Des décisions assez anciennes retiennent la terminologie d'« abus manifeste de position dominante » pour qualifier un abus de majorité : Paris, 30 oct. 1985, *Juris-Data* n° 1985-026987.

(6) Poitiers, 13 avr. 2011, *Juris-Data* n° 2011-029462 ; V. aussi C. Atias, *Guide de la copropriété des immeubles bâtis*, Ann. loyers, août-sept. 2012, n° 1174.

La notion de destination de l'immeuble est complexe à appréhender.

acquis est que l'aménagement des parties privatives ne doit pas porter atteinte à la destination de l'immeuble. Mais cette dernière notion s'avère des plus complexes à appréhender en ce sens qu'elle se compose d'éléments distincts, juridiques et matériels <sup>7</sup>. Celle-ci peut s'entendre des actes relatifs à sa détermination, des caractères physiques du bien immobilier, de l'environnement de ce dernier ainsi que de la situation sociale de ses occupants <sup>8</sup>. Dès lors, la recherche de l'existence de la commission d'un abus de droit lors de l'exercice de leur vote par les copropriétaires peut s'articuler autour de deux axes principaux : tantôt, il est question de la destination de l'immeuble en ce qu'elle est régie par des dispositions légales et contractuelles ; tantôt, il y a lieu d'appréhender celle-ci en considération des caractéristiques du bien immobilier.

### ■ L'abus de majorité et les sujétions inhérentes à l'administration du bien immobilier

Commis dans un autre but que celui de la poursuite de l'intérêt général, l'abus de majorité est le plus souvent retenu en l'absence du respect des droits des autres copropriétaires lors du changement d'affectation de lots accessoires. Pour effectuer ce contrôle, les tribunaux procèdent à l'étude du contenu de certains actes et titres, tels que l'état descriptif de division, le cahier des charges, ou encore les actes notariés. Mais l'existence ou non d'un abus de majorité s'apprécie également par référence aux clauses contenues dans le règlement de copropriété, notamment quand est rejetée une résolution relative à un changement de nature d'une activité ou de l'adjonction d'une activité complémentaire.

### L'atteinte aux droits des autres copropriétaires

La Cour de cassation a donc rendu, le 19 septembre 2012, un arrêt présentant un réel intérêt en raison notamment de sa motivation particulière. Celui-ci cite de façon quasi exhaustive l'ensemble des motifs pouvant caractériser un abus de majorité. Sont ainsi énumérés et précisés les différents critères permettant de qualifier un refus d'excessif, c'est-à-dire d'abusif <sup>9</sup>. L'espèce en question concernait la transformation en appartement d'un lot à usage d'entrepôt, qui fut soumise à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires. Cette dernière ayant refusé d'autoriser les copropriétaires des lots litigieux à effectuer les transformations envisagées, ces derniers ont assigné le syndicat des copropriétaires en annulation de la délibération concernée. Les copropriétaires réfractaires arguaient principalement des conséquences sur la répartition des charges du fait du changement d'affectation du lot. Or, leur répartition et leur paiement étaient conformes aux règles de copropriété. Le refus opposé fut qualifié d'abus de majorité par la Haute Cour. L'abus de majorité fut donc principalement retenu au motif que le changement d'affectation sollicité était conforme à la destination de l'immeuble, à usage mixte de commerce et d'habitation. De plus, la haute juridiction devait préciser qu'aucun élément ne permettait de dire que les travaux portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires. Cette décision du 19 septembre 2012 se présente comme étant l'aboutissement d'une évolution jurisprudentielle entreprise depuis

plus d'une vingtaine d'années, rappelant que le changement de destination des parties privatives relève du droit de chaque copropriétaire <sup>10</sup>. Car, en application de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble <sup>11</sup>. C'est ce principe qui fut confirmé par la Cour de cassation le 10 décembre 1986, en déboutant les copropriétaires de leur action tendant à la condamnation d'un copropriétaire à redonner aux locaux sous combles leur destination d'origine à usage exclusif de grenier, dès lors qu'il n'avait pas été porté atteinte à la destination de l'immeuble. Le copropriétaire n'avait pas d'autre autorisation à demander que celle qui fut sollicitée et obtenue d'ouvrir un châssis en partie commune de toiture <sup>12</sup>.

Les locaux sous combles ou greniers – assez aisément transformables – sont à l'origine de nombreuses décisions où la notion d'abus de majorité est retenue. Ainsi, des juges du fond ont pu considérer que relevaient d'un abus de majorité les refus opposés par l'assemblée générale des copropriétaires concernant l'aménagement et la transformation de greniers en studios à usage d'habitation <sup>13</sup>. Ce refus de changement d'affectation de parties privatives, pour des motifs étrangers à l'intérêt commun, devenait abusif dans la mesure où les travaux étaient conformes à la destination des lots et conformes également aux possibilités ouvertes par le règlement de copropriété à chacun des copropriétaires. Ce changement d'affectation n'entraînait pas de violation de la clause d'habitation bourgeoise. Des années plus tard, une autre cour d'appel a déclaré abusif le refus d'une assemblée générale de copropriétaires de ratifier des travaux d'aménagement d'un grenier en local d'habitation <sup>14</sup>. Certes, en l'espèce, les travaux réalisés comprenaient le percement d'un plancher séparant le grenier d'un studio, ce qui affectait nécessairement les parties communes et nécessitait l'autorisation de la majorité des

(7) C. Atias, AJDI 2011, 433. V. également, H. Charliac et C. Masson Daum, JCP N 2010, Copropriété, Fasc. 21, n° 11 et s.

(8) V. C. Atias et P. Capoulade, D. 2011, Pan. 199, spéc. 206 ; Civ. 3<sup>e</sup>, 5 juin 2010, D. 2011, 199, obs. C. Atias et P. Capoulade. V. aussi, Versailles 28 oct. 1993, Juris-Data n° 1993-045959, et Versailles, 16 juill. 2009, Juris-Data n° 2009-379397.

(9) Civ. 3<sup>e</sup>, 19 sept. 2012, D. 2012, Actu. 2245, obs. Y. Rouquet.

(10) M. Saluden, JCP N Copropriété, 2012, Fasc. 50, n° 101.

(11) Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. V. l'étude de F. Bayard-Jammes, *La nature juridique du droit du copropriétaire immobilier. Analyse critique*, LGD 2003, vol. 409, préf. D. Tomasin.

(12) Civ. 3<sup>e</sup>, 10 déc. 1986, Bull. civ. III, n° 180, 142 ; D. 1987, Jur. 147 obs. C. Giverdon ; Administrer mars 1987, 31, obs. E.-J. Guillot. Pour un garage, V. Civ. 3<sup>e</sup>, 25 janv. 1995, Bull. civ. III, n° 30, D. 1998, 271, obs. F. Capoulade ; RDI 1995, 372, obs. P. Capoulade et C. Giverdon.

(13) Reims, 17 mai 1993, Juris-Data n° 1993-043159.

(14) Versailles, 11 juin 2012, Juris-Data n° 10/06023. V. également, Paris 12 janv. 2011, Juris-Data n° 2011-005770, obs. G. Vignerot, Loyers e copr. 2011, n° 228. En l'espèce, il a été décidé qu'il n'y avait pas d'abus de majorité dès lors que l'échange sans soule et les modalités et décisions prises par l'assemblée générale ne visaient pas à avantager un copropriétaire déterminé. En effet, la transformation et le regroupement d'un ensemble de chambres de bonnes et autres petits locaux annexes en appartements bourgeois de grand standing étaient conformes à la destination mixte de l'immeuble et entraient dans le prévisions du règlement de copropriété.

voix de tous les copropriétaires. Car, ce faisant, lesdits travaux opéraient la réunion de deux lots en copropriété. Néanmoins, le refus de ratifier les travaux réalisés fut considéré comme abusif dès lors que ces derniers ne contrevenaient pas à la destination de l'immeuble. Surtout, il fut précisé que les droits des autres copropriétaires n'étaient nullement concernés par ces aménagements purement intérieurs de lots privatifs.

Les juges du fond veillent donc soigneusement à ce qu'il ne soit pas porté atteinte à la destination de la bâtisse. Parmi les biens qualifiés de « secondaires » ou d'« accessoires » appelés à souvent faire l'objet de transformations, les caves sont également concernées. À ce titre, une cour d'appel a pu considérer que ne pouvait être annulée la décision d'une assemblée générale refusant d'autoriser un changement d'affectation consistant en la transformation de lots à usage de caves en appartement semi-enterré<sup>15</sup>. L'abus de droit soutenu par le copropriétaire minoritaire ne fut pas accueilli, au motif que la transformation entraînait une appropriation privative des parties communes. Mais surtout c'est le fait que la transformation sollicitée ne soit pas conforme à la destination de l'immeuble qui justifia le rejet de la demande. Les autorisations de travaux sollicitées quant à l'habitabilité des caves n'étaient également pas conformes à la destination de l'immeuble.

Ce sont les mêmes considérations qui furent encore récemment retenues lors d'une demande de modification de la destination de lots commerciaux ainsi que de la demande d'autorisation de transformation de façades, et ce aux fins de création de locaux à usage d'habitation<sup>16</sup>. Pour s'opposer à ce changement de destination, l'assemblée générale arguait principalement du nécessaire maintien d'une activité commerciale participant à la vie locale dans la rue et dans le quartier, en conformité avec le plan local d'urbanisme. Extérieure à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires, cette argumentation fut écartée par la cour. L'immeuble étant à destination mixte d'habitation bourgeoise et de commerce, des boutiques pouvaient être transformées en appartements. Le refus de changement d'affectation des parties privatives a donc été jugé comme constitutif d'un abus de droit

et, par voie de conséquence, la résolution querellée fut annulée. En certaines circonstances, le changement d'affectation des parties privatives s'apprécie aussi par rapport aux stipulations contenues dans le règlement de copropriété.

## La violation des clauses du règlement de copropriété

Le contentieux relatif aux décisions prises par les assemblées de copropriétaires concerne également les changements de nature d'activités professionnelles ou l'adjonction d'activités pouvant être considérées comme complémentaires. Ce contentieux fondé sur l'abus de majorité, s'il s'avère moins abondant que celui relatif aux transformations des lots accessoires, présente une particularité en ce sens que, pour se prononcer, les juges du fond, relayés par la Cour de cassation, se réfèrent plus généralement au règlement de copropriété. La référence à ce document, qui a pour principale vocation de fixer l'administration du bien immobilier et qui permet de définir l'utilisation de chaque lot<sup>17</sup>, est quasi systématiquement retenue par les juges.

S'agissant donc de la question du changement de la nature d'une activité ou de l'adjonction d'une activité complémentaire, la liberté du copropriétaire sur ses parties privatives – tout comme pour les lots accessoires – n'a cessé de s'affirmer au fil des décisions rendues par la Cour de cassation<sup>18</sup>. L'abus de majorité, s'il est plus rarement soulevé en matière de changement de nature d'une activité, donne néanmoins lieu à des décisions présentant un réel intérêt. Assez récemment encore, la Cour de cassation s'est demandée si la création d'un restaurant en rez-de-chaussée était compatible avec la destination d'un immeuble<sup>19</sup>. Le syndicat des copropriétaires le contestait au motif que le règlement de copropriété stipulait qu'il ne pouvait être exercé aucune profession ni aucun métier bruyant, insalubre ou exhalant des mauvaises odeurs. Les juges du fond rejetèrent la demande en annulation pour abus de majorité. Car, dans la mesure où le bien était déjà loué pour l'exploitation d'un salon de thé-viennoiseries, l'extension d'activité concernant la restauration serait devenue contraire au règlement de copropriété. La haute juridiction censura cette décision, ledit règlement n'interdisant pas expressément l'activité de restauration, et la copropriété étant à usage mixte d'habitation et de commerce.

De façon identique, une cour d'appel s'est récemment référée aux dispositions du règlement de copropriété pour savoir si le refus d'une assemblée générale était constitutif ou non d'abus de majorité<sup>20</sup>. En l'espèce, un copropriétaire entendait effectuer des travaux de pose d'un tuyau d'évacuation dans son lot à usage de pizzeria. Le refus qui lui fut opposé par l'assemblée générale n'a pas été considéré comme étant abusif. En effet, l'activité exercée au sein de ce lot de pizzas à emporter, de vente d'articles d'épicerie fine et de vente consommée sur place, était contraire aux dispositions du règlement de copropriété selon lesquelles les activités de restaurant et de pizzeria étaient précisément interdites. Dès lors, le refus auquel se heurta le copropriétaire ne fut pas considéré comme étant dépourvu de motif légitime<sup>21</sup>.

Une décision mérite d'être relatée<sup>22</sup>. Un copropriétaire avait demandé à ce que soit portée à l'ordre du jour de l'assemblée une demande de constatation de changement de destination de son lot en salle de restaurant, celui-ci étant intervenu depuis plus de quarante ans. Le syndicat porta à l'ordre du jour, non pas la constatation, mais une demande d'autorisation de changement de destination. Le copropriétaire se heurta à un refus de l'assemblée. La résolution relative au changement d'affectation des parties privatives fut annulée pour abus de majorité: en effet, le changement d'affectation ne pouvait pas être remis en cause du fait de l'acquisition de la prescription décennale. Par ailleurs, le changement

(15) Paris, 9 oct. 1997, *Juris-Data* n° 1997-022778.

(16) Paris, 15 févr. 2012, *Juris-Data* n° 2012-003596.

(17) H. Charliac et C. Masson-Daum, *JurisClasseur*, *op. cit.*, n° 12.

(18) V. Civ. 3<sup>e</sup>, 10 déc. 1986, *Bull. civ. III*, n° 180. 142 ; D. 1987, *Jur.* 146, obs. G. Giverdon. Cet arrêt concerne un changement de nature d'une activité commerciale de restaurant.

(19) Civ. 3<sup>e</sup>, 14 déc. 2010, *AJDI* 2011. 456 ; *ibid.* 536 ; *ibid.* 433, étude C. Atias, obs. P. Capoulade ; *Loyers et copr.* 2011, n° 94, obs. G. Vigneron.

(20) Toulouse, 18 juill. 2011, *Juris-Data* n° 2011-021330, *Loyers et copr.* 2012, n° 57, obs. G. Vigneron. Par cette affaire, les juges du fond ont rappelé que la charge de la preuve pèse sur celui qui l'invoque.

(21) Cette décision se situe dans le droit-fil d'une décision – certes ne concernant pas un changement de destination de parties privatives – relative à un refus de délivrance d'une autorisation pour l'exercice d'une profession libérale dans un immeuble. L'abus de majorité fut admis dans la mesure où le règlement de copropriété prévoyait la possibilité d'exercice d'une telle activité dans les lieux : Paris, 24 sept. 1998, *Juris-Data* n° 1998-022316. V. également en ce sens, s'agissant de l'installation d'un commerce alimentaire dans les locaux commerciaux d'un immeuble : Civ. 3<sup>e</sup>, 31 mars 2004, *Administrer* août-sept. 2004. 35.

(22) Paris, 29 sept. 2010, *AJDI* 2010. 899 ; *Loyers et copr.* 2011, n° 20, obs. G. Vigneron.

### L'argument de la solidité de l'immeuble légitime de plus en plus le refus de l'assemblée.

d'affectation de l'appartement en brasserie-café-tabac constituait une situation de fait existant depuis plus de quarante ans. S'il est exact qu'il s'agissait d'une violation du règlement de copropriété, l'assemblée générale n'avait jamais contesté cet état de fait et n'avait pas davantage contraint le copropriétaire à se conformer audit règlement.

Du reste, en cette espèce, pour refuser la régularisation sollicitée, la copropriété avait fait état de nuisances sonores et de fuites d'eau, auxquelles il devait être mis fin si le changement de destination voulait être validé. Celles-ci demeurèrent inopérantes en l'espèce. Mais de telles nuisances, étroitement liées aux caractéristiques de chaque immeuble, sont parfois retenues pour contrer les demandes de changements d'affectation des parties privatives.

## ■ L'abus de majorité et les contingences attachées aux caractéristiques du bien immobilier

Le contrôle du juge sur les décisions prises par les assemblées générales de copropriétaires repose également sur d'autres considérations, relatives aux caractéristiques de l'immeuble *stricto sensu*. Celles-ci sont rarement envisagées de façon exclusive pour accueillir ou rejeter une demande en annulation d'une résolution. Mais elles peuvent s'avérer déterminantes dans la motivation de certaines décisions. Leur examen permet de constater que soit il est fait état des qualités « intrinsèques » de l'immeuble, soit il peut être question des qualités « extrinsèques » à celui-ci.

### Les impératifs relatifs à la solidité et à la sécurité

La référence à la solidité de l'immeuble est bien moins fréquemment retenue par les tribunaux que les arguments visant le respect des droits des copropriétaires ainsi que le respect des clauses du règlement de copropriété. Il en est ainsi car la mise en cause de la solidité d'un bâtiment est assez rarement remise en cause en la matière. Ce n'est que lors de l'accomplissement de travaux conséquents que la question est logiquement soulevée. Autrement dit, lorsque le changement d'affectation des parties privatives ne s'accompagne pas de travaux d'une certaine ampleur, ce motif peut difficilement être invoqué. Il en résulte que c'est le plus souvent de façon secondaire que cet argument est soulevé. Ainsi, la Cour de cassation, qui a récemment retenu comme abusif le refus d'une assemblée générale d'autoriser la transformation en appartement d'un lot à usage d'entrepôt, n'a évoqué qu'à titre accessoire la question de la solidité de l'immeuble<sup>(23)</sup>. Les arguments tenant à la destination de l'immeuble et aux droits des autres copropriétaires furent développés à titre principal.

Cependant, l'argument pris de la solidité de l'immeuble devient un argument auquel les copropriétaires se réfèrent de plus en plus souvent afin de légitimer leurs refus au sein des assemblées. En témoigne une décision assez récente émanant d'une cour d'appel<sup>(24)</sup>. Dans cette affaire, le propriétaire d'un studio et d'un grenier situés sur deux étages différents au sein d'un immeuble en copropriété avait réalisé des travaux d'aménagement du grenier en local d'habitation. Les travaux réalisés comprenaient notamment le percement du plancher séparatif des deux lots et la création d'un escalier intérieur. De telles interventions affectaient, du reste, les

parties communes. La cour d'appel décide que le refus de l'assemblée générale de ratifier les travaux est abusif ainsi que l'avaient constaté les premiers juges. La motivation de cette décision s'articule essentiellement autour de l'absence d'incidence de ces travaux. Il fut constaté qu'il n'y avait pas eu de modification de l'aspect extérieur de l'immeuble et que, en outre, il n'y avait eu aucune atteinte à la solidité de l'édifice. De telle sorte que l'ensemble de ces modifications ne contrevenaient pas à la destination dudit immeuble.

À cette question de la solidité du bâtiment peut parfois être associée celle de l'atteinte à sa sécurité. Si ce n'est pas précisément l'abus de majorité qu'invoquaient les appelants qui entendaient obtenir l'annulation d'une décision d'une assemblée, une affaire mérite néanmoins d'être relatée. La Cour de cassation a pu préciser que la modification de la destination de lots de copropriété, consistant à rendre des garages à leur destination première et en ordonnant ainsi la suppression de dépôts, s'imposait suite à une mise en demeure de la municipalité<sup>(25)</sup>. Le risque grave d'incendie – et par voie de conséquence d'atteinte à la sécurité – justifiait la réaffectation des garages à leur destination première. Plus récemment encore, la question de la sécurité a été soulevée devant la Cour de cassation pour s'opposer à la transformation de petits locaux commerciaux en grande surface<sup>(26)</sup>. Cependant, ce n'est pas sur ce moyen que la haute juridiction se prononça. C'est la tranquillité des occupants de l'immeuble qui fut retenue afin de constater l'absence d'abus lors du vote des copropriétaires. Ainsi, et de façon de plus en plus caractérisée, les problèmes relatifs à la tranquillité et à l'harmonie du bâtiment sont invoqués pour justifier les décisions des assemblées générales de copropriétaires.

### Les exigences concernant la tranquillité et l'esthétisme

L'aspiration à la tranquillité des occupants de l'immeuble est devenue essentielle pour les tribunaux. En l'espèce ci-avant mentionnée<sup>(27)</sup>, la Cour de cassation a conclu à l'absence d'abus de l'assemblée générale, laquelle s'était opposée à la réalisation de travaux de nature à entraîner d'importantes nuisances pour les copropriétaires. Lesdits travaux portaient essentiellement sur la transformation de petits commerces en grande surface, l'ajout d'une enseigne lumineuse, la transformation des façades et la création d'un passage dans le hall d'entrée de l'immeuble afin de permettre le passage du personnel. Il fut soutenu que, aux termes du règlement de copropriété, les lots affectés à un usage commerci-

(23) Civ. 3<sup>e</sup>, 19 sept. 2012, *op. cit.*

(24) Versailles, 11 juin 2012, *Juris-Data* n° 2012-016306.

(25) Civ. 3<sup>e</sup>, 11 oct. 1995, *Bull. civ. III*, n° 218. 146, *AJDI* 1996. 898 ; *ibid.* 899, obs. P. Guitard.

(26) Civ. 3<sup>e</sup>, 19 oct. 2010, *AJDI* 2010. 899 ; *Administrer* févr. 2011.

obs. J.-R. Bouyeure ; *IRC* juin 2011. 13, obs. M.-F. Ritschy.

(27) Civ. 3<sup>e</sup>, 19 oct. 2010, *op. cit.* V. également au sujet de cet arrêt, Vigneron, *JurisClasseur Copropriété*, Fasc., n° 153.

pouvaient être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce. Mais il était aussi indiqué que cette faculté était subordonnée à la condition que cet exercice ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants. Or, la nature et l'ampleur des travaux présentés à l'assemblée générale ne pouvaient qu'engendrer d'importantes nuisances. Dès lors, la haute juridiction a pu décider que l'assemblée des copropriétaires avait pu – « sans abus » – s'opposer à la réalisation desdits travaux. Selon l'appréciation souveraine de la cour d'appel, ces travaux ne pouvaient que causer d'importantes nuisances aux copropriétaires en ce qui concernait leur tranquillité, ce qui s'avérait contraire à l'intérêt collectif.

Les juges du fond, que l'on sait souverains dans l'appréciation de la destination de l'immeuble, font donc de l'atteinte à sa tranquillité une condition suffisante pour refuser des travaux de restructuration de parties privatives. En ce sens encore, il a aussi été décidé que des travaux au sein de parties privatives devant entraîner une augmentation significative de la fréquentation du hall d'entrée et des abords immédiats de l'immeuble constituaient des nuisances prévisibles<sup>28</sup>. Les travaux envisagés ne consistaient pas précisément en un changement d'affectation de parties privatives, mais en une opération fort proche de celle-ci puisqu'il s'agissait d'une division de lots devant déboucher sur la création de chambres meublées ainsi que sur l'exploitation d'une pension de famille. Ce fut donc sans commettre un abus de majorité qu'une assemblée générale a pu opposer un refus au copropriétaire concerné. Le standing de l'immeuble et l'exigence de la tranquillité qui y était attachée excluaient une restructuration de cette ampleur.

La nature des nuisances ayant donné lieu à des décisions en matière d'abus de majorité ne se circonscrit pas à la pollution acoustique ou encore à une fréquentation accrue d'un lieu. Des risques de nui-

sances visuelles ont également été avancés afin de s'opposer à la réalisation de certains travaux<sup>29</sup>. Des copropriétaires, en s'appuyant sur cet argument, ont pu refuser l'autorisation d'aménager un toit-terrasse, qui était inaccessible, en une terrasse accessible. Les travaux d'aménagement de parties privatives envisagés constituaient un changement de destination puisque ledit « toit-terrasse » devenait une pièce destinée à l'habitation, pour laquelle la terminologie retenue par la cour fut celle de « pièce à vivre ». Les juges refusèrent d'accéder à cette demande dans la mesure où cette pièce à vivre en plein air pouvait générer des nuisances de diverse nature, dont notamment des atteintes à la vue des copropriétaires. L'abus de majorité allégué fut rejeté.

L'esthétique de l'immeuble, depuis de nombreuses années, constitue également un paramètre invoqué lors de la tenue des assemblées générales de copropriétaires. Tantôt il est fait état de l'« harmonie » de l'immeuble, et parfois est évoqué l'« aspect extérieur » de celui-ci. Mais il y a lieu de constater que les décisions retenant de façon exclusive ces considérations sont relativement rares. La plupart des décisions évoquent ces éléments relatifs à l'immeuble de façon secondaire<sup>30</sup>. Dès lors, il convient de mentionner un arrêt traitant exclusivement de la question de l'esthétique d'un immeuble, et ayant donné lieu à un abus de majorité. Une cour d'appel a pu connaître une telle affaire relative à l'installation d'un restaurant ainsi qu'à la réalisation consécutive des travaux rendus nécessaires dans cette perspective<sup>31</sup>. L'installation de ce commerce nécessitait des travaux d'élargissement d'un tuyau de cheminée dans les parties communes. L'assemblée générale des copropriétaires s'y opposa et commit ainsi un abus de majorité. En effet, ces travaux n'affectaient en rien l'aspect extérieur de l'immeuble et aucune clause n'interdisait l'exploitation d'un restaurant (un autre commerce existait d'ailleurs au sein de la copropriété).

Les juges du fond considèrent que l'atteinte à la tranquillité de l'immeuble est suffisante pour refuser des travaux.

La commission d'un abus de majorité permet donc au juge d'apprécier le bien-fondé d'une résolution d'assemblée générale de copropriétaires. Si l'immixtion du juge doit demeurer limitée, celle-ci demeure cependant nécessaire en pareilles circonstances. Pour apprécier alors la pertinence de l'abus soutenu par le copropriétaire qui s'estime lésé, le juge pourra se fonder sur des considérations de source différentes, mais toutes orientées vers le respect de la destination de l'immeuble et des droits de l'ensemble des copropriétaires.

(28) Versailles, 16 juill. 2009, Juris-Data n° 2009-379397.

(29) Paris, 30 oct. 2003, Juris-Data n° 2003/05270.

(30) Pour des décisions récentes, V. Civ. 3<sup>e</sup>, 19 sept. 2012, préc. ; Paris, 15 févr. 2012, préc.

(31) Reims, 14 juin 1994, Juris-Data n° 1994-045541, JCP 1995. IV. n° 895.