

Lors de la réalisation de travaux, il est fréquent que le syndicat des copropriétaires et le syndic soient contraints de solliciter la dépose de certaines installations privées.

- **Questions de droit**

La question posée est de savoir si le syndicat des copropriétaires peut, en raison des travaux de ravalement en cours, déposer l'installation d'extraction des fumées utilisée par un restaurant.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 peut-il être utilisé par le syndic pour obtenir la dépose, ou au contraire, est-il une protection pour le copropriétaire afin d'empêcher d'altérer durablement son installation ?

- **Faits**

Le propriétaire d'un local commercial, loué pour exploitation en restaurant, a constaté la dépose de l'installation d'extraction des fumées par le syndicat des copropriétaires sous prétexte de travaux de ravalement. La société locataire a assigné le syndicat et son syndic pour la remise en état de l'installation sous astreinte.

- **Première Instance**

Le juge des référés du tribunal judiciaire de Paris a condamné le syndicat à remettre en état l'installation d'extraction sous astreinte de 150 euros par jour de retard au-delà de trois mois. Le syndicat des copropriétaires et le syndic ont interjeté appel.

- **Arguments en Présence**

Syndic et Syndicat des Copropriétaires :

- **Nécessité des travaux** : Ils justifient la dépose du conduit par la nécessité des travaux de ravalement.
- **Accord provisoire** : Ils affirment avoir obtenu un accord provisoire de Mme [E].
- **Impossibilité technique** : Ils mentionnent l'opposition technique de l'immeuble voisin à la réinstallation du conduit.
- **Absence de trouble illicite** : Ils contestent la qualification de trouble illicite et la demande de responsabilité délictuelle, arguant que leurs actions étaient conformes aux décisions de l'assemblée générale et aux impératifs des travaux votés.

L'article 9 cité ci-dessus est visé peut-être utiliser pour favoriser la réalisation des travaux lorsqu'un copropriétaire fait obstacle.

« Les travaux supposant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires (...) Un copropriétaire ne peut faire obstacle à l'exécution, même sur ses parties privatives. »

On verra, dans notre commentaire, que le syndic peut même se voir condamner s'il n'engage pas une procédure contre un copropriétaire qui empêche la réalisation de travaux d'intérêts collectifs.

- **Copropriétaire et Locataire du Restaurant :**

Ils soutiennent que la véritable motivation du syndicat des copropriétaires est de refuser purement et simplement la présence d'un restaurant dans l'immeuble.

Ils affirment que le syndicat a procédé à la dépose du conduit sans leur accord et sans autorisation judiciaire, commettant ainsi une voie de fait.

Ils allèguent que la dépose et la destruction du conduit ont été effectuées sur l'ordre du syndic, qui a ainsi commis une faute professionnelle, engageant sa responsabilité aux côtés de celle du syndicat des copropriétaires.

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 est également une protection pour les copropriétaires :

« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives (...) dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable. »

- **Décision de la Cour d'Appel**

La Cour d'Appel a confirmé l'ordonnance de première instance :

La dépose du conduit sans autorisation judiciaire constitue une violation manifeste de la loi, causant un trouble illicite au copropriétaire et à son locataire.

La copropriétaire n'avait autorisé qu'une dépose provisoire, conditionnée à la réinstallation du conduit. Le projet de réinstallation soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires a été rejeté.

Le syndic aurait dû entreprendre les démarches judiciaires nécessaires. En omettant de le faire et en procédant à la dépose sans autorisation, sa responsabilité est engagée. Le syndic a accompagné le syndicat des copropriétaires dans cette action illégale, causant un trouble illicite.

- **Commentaires du Cabinet BJA**

Le syndic semble exécuter une décision d'assemblée générale ; cet arrêt paraît ainsi assez sévère dans sa condamnation délictuelle.

La Cour estime que la dépose définitive du conduit devait être autorisée en justice, le vote négatif de l'assemblée générale ne pouvant suppléer une autorisation judiciaire nécessaire pour débattre des droits acquis par la propriétaire et son locataire au maintien de l'installation litigieuse.

On remarque que l'ordonnance du 30 octobre 2019 a complété l'article 9 afin d'indiquer les règles concernant le préjudice par suite de l'exécution des travaux, avec des indemnités temporaires et définitives le cas échéant.

Ici, on est typiquement dans un cas d'altération définitive, car la suppression de l'installation d'extraction des fumées, réalisée de manière opportune, empêche la poursuite de l'activité de restauration.

On rappelle que l'accès aux parties privatives doit donc constituer la seule solution possible. Le fait que des travaux soient techniquement plus simples et financièrement moins coûteux en passant par des parties privatives n'est pas un argument suffisant dès lors qu'il est possible de les réaliser en passant uniquement par les parties communes (Cass. 3e civ., 12 mars 1997).

Ici, la procédure judiciaire semble la seule solution possible. La décision d'assemblée générale n'est pas suffisante. Exécuter cette décision pour le syndic peut-être un risque de responsabilité délictuelle.

Cet arrêt peut être rapproché de l'arrêt du 27 avril 2017 (Civ. 3e, n° 14-24.518), où le syndic a été sanctionné pour ne pas avoir initié une procédure judiciaire sur le fondement de l'article 9. Dans cette affaire, un copropriétaire empêchait la réalisation de travaux sur son balcon, ce qui avait prolongé la durée de location d'un échafaudage. Le syndic, n'ayant pas entrepris une procédure judiciaire pour contraindre le copropriétaire, a vu sa responsabilité engagée.

La situation est difficile pour le syndic, qui risque de voir sa responsabilité engagée pour ne pas avoir entrepris des procédures judiciaires nécessaires pour équilibrer les intérêts collectifs et individuels, tous deux protégés par l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965. **Réf :** Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 mars 2024, 22-23.309

Réf : Cour d'Appel, Paris, Pôle 1, Chambre 2, 4 Avril 2024 – n° 23/14517