

# **La suppression d'un service collectif ou d'un équipement commun du syndicat des copropriétaires**

**Plan : La suppression d'un service collectif ou d'un équipement commun du syndicat des copropriétaires**

**I. Principe d'une décision de l'assemblée à l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires**

**II. Les exceptions à la règle de l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires**

# I. Principe d'une décision de l'assemblée à l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires

## A. Décision de l'assemblée

La suppression d'un service collectif ou d'un équipement commun implique de s'en remettre à **l'assemblée, en tant qu'organe souverain décisionnaire du syndicat des copropriétaires** (art. 17 de la loi du 10 juillet 1965).

Cela suppose donc d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée, convoquée en principe par le syndic en exercice selon le décret du 26 mars 2015, à savoir :

- la question (art. 13) ;
- le projet de résolution associé (art. 11) ;
- les éléments nécessaires à l'adoption de ce projet (art. 11).

## **B. Une résolution unanime du syndicat est en principe requise**

En effet, l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dispose, que le syndicat ne peut modifier à quelque majorité que ce soit les modalités de jouissance d'un lot telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Or, la suppression d'un service collectif ou un équipement commun (gardien d'immeuble catégorie B à service permanent, ascenseur, chauffage collectif) imposé par le règlement de copropriété impacte en principe les modalités de jouissance d'un tel.

En conséquence, seule une **décision unanime de tous les copropriétaires** en assemblée peut légitimer cette disparition, Cass. 3<sup>e</sup> civ. 5 novembre 2015, n° 14 - 23661.

## C. Une décision unanime selon les documents annexés à sa convocation

L'assemblée doit non seulement se prononcer en connaissance de cause, mais aussi en se conformant aux prescriptions réglementaires.

Cela signifie que la convocation devra comporter selon le décret du 17 mars 1967 :

- **les éléments essentiels « devis » de prestataires spécialisés joints en cas de travaux indispensables à la suppression de cet équipement ou service collectif** (par exemple : démontage d'une antenne hertzienne, condamnation des vide-ordures, enlèvement d'une cheminée, d'un ascenseur...), art. 11 alinéa 3;
- **le projet d'avenant au règlement de copropriété rédigé par un notaire, si la convention existante impose ce dispositif collectif** et donc le gommage à toute référence contractuelle (énonciation, qualification juridique, grille de charges), art. 11 alinéa 6.

Cette procédure est souvent ignorée, alors qu'elle constitue une obligation réglementaire, dont la carence peut s'avérer fortement préjudiciable pour la collectivité.

En effet, le règlement de copropriété est la loi des parties au sens de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, Cass. 3<sup>e</sup> civ. 4 janvier 1990, n° 88 - 13136, ce qui signifie que cette convention doit définir les parties communes, privatives, les modalités de jouissance et d'administration de celles-ci.

En conséquence, tout changement envisagé susceptible d'affecter celui-ci nécessite que le syndicat délibère conformément à un projet d'acte notarié annexé.

En l'absence de cette formalité s'expose donc à **l'inopposabilité de la résolution isolée à l'égard des tiers**, soit l'acquéreur d'un lot sur la résidence postérieurement à cette décision, tant qu'aucun modificatif ne sera adopté en assemblée et publié postérieurement par un notaire, Cass 3<sup>e</sup> civ. 21 juin 2006, n° 05 - 14441.

## II. Les exceptions à la règle de l'unanimité des voix du syndicat des copropriétaires

### A. Majorité relative de l'article 24

La suppression des **vide-ordures** peut relever exceptionnellement de cette majorité réduite (plus de voix favorables des seuls copropriétaires présents, représentés, votant par formulaire de vote par correspondance ou visio-conférence), **lorsqu'elle se justifie par des considérations d'hygiène avérées**, art. 24 alinéa e (an. 25 al. i), Cass. 3<sup>e</sup> civ. 22 septembre 2009, n° 08 - 19411.

Cela suppose donc de démontrer, que malgré les interventions des prestataires (entreprise, personnel du syndicat des copropriétaires), l'état des gaines se révèle indéfectiblement dommageable (santé, sécurité) pour les résidents et les parties communes.

## B. Majorité absolue de l'article 25

Il s'agit de sa transformation d'un **équipement collectif par un dispositif commun équivalent** : remplacement d'un arbre par un autre végétal, CA de Colmar, 27 mai 2022, n° 20 - 01493.

De manière quelque peu surprenante dans son interprétation légale, certaines juridictions admettent la suppression d'un **équipement collectif vétuste dont le coût de rénovation serait disproportionné, par l'installation d'un dispositif individuel**. C'est notamment le cas d'un chauffage collectif par des radiateurs individuels, Cass. 3<sup>e</sup> civ. 22 février 1995, n° 92 - 17801.

plus  
performant

Cette approche est juridiquement litigieuse, dans la mesure où l'article 25 al. n (en lieu et place de l'ancienne rédaction du 26 al. c) ne traite que des travaux de transformation des équipements collectifs et non privatifs.

## C. Double majorité de l'article 26

Elle requière en première lecture la majorité absolue des copropriétaires, réunissant les 2/3 des voix du syndicat des copropriétaires.

A défaut, un second vote à la majorité intégrale de l'article 25 se révèle possible (majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires), si la résolution a obtenu en première lecture la moitié des votes favorables des copropriétaires présents, représentés, s'exprimant par formulaire de vote par correspondance ou visio-conférence (art. 26-1).

Cela concerne désormais principalement **la suppression du poste de travail d'un gardien d'immeuble catégorie B logé**, qu'il soit selon la Convention Collective Nationale des gardiens et employés d'immeuble du 11 décembre 1979 réécrite le 27 avril 2009, à **service** :

\* **partiel** (nettoyage et/ou sortie des ordures ménagères **par une prestation similaire opérée par un employé d'immeuble catégorie A ou une entreprise de propreté**, CA Versailles, 1<sup>ère</sup> Ch. Sect. 1, 11 mars 1993, n° 9961 - 91;

\* **permanent, lorsque le règlement de copropriété ne prévoit cette embauche que comme une simple faculté** et aucunement comme un intervenant impératif à la préservation de la destination de l'immeuble (standing), Cass. 3<sup>e</sup> civ. 24 septembre 2008, n° 07 - 17039.

Il convient néanmoins de souligner, qu'en cas de contestation l'appréciation de la **conformité de la majorité retenue appartient souverainement au juge civil**, à la suite notamment d'une action en nullité requise par un copropriétaire opposant ou défaillant dans le délai de deux mois suivant la notification de son procès-verbal par le syndic (art. 42 de la loi du 10 juillet 1965).