

Le syndic de copropriété et la Cour de cassation

-

Petit recueil de jurisprudence



L'acquisition de la qualité de syndic

*Cour de cassation
Arrêt n° 380 du 12/04/2022
Dossier n° 790/1/2/2021*

Aucune personne ne peut représenter les copropriétaires d'un immeuble dans le cadre d'une action en justice si elle ne dispose pas des pouvoirs nécessaires pour le faire du fait de son élection par l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires.

Il s'agit d'une question d'ordre public que le Tribunal peut soulever d'office à tout moment de la procédure.



La réalisation par le syndic de travaux non-autorisés

*Cour de cassation
Arrêt n° 269 du 14/04/2015
Dossier n° 1822/1/6/2014*

Conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi sur la copropriété, l'unanimité des propriétaires est requise pour effectuer des travaux entraînant une modification des parties communes.

Les décisions qui requièrent l'unanimité des votes des copropriétaires sont inopposables au copropriétaire qui n'a pas assisté aux travaux de l'assemblée générale extraordinaire.

Les travaux dans le garage de l'immeuble et qui ont privé un copropriétaire de sa place de parking, sous prétexte qu'il n'a pas assisté à l'assemblée décidant de la réalisation des travaux, ont été réalisés en violation des dispositions de l'article 22 de la loi sur la copropriété.



La façade de l'immeuble entre dans les parties communes

*Cour de cassation
Arrêt n° 35 du 13/01/2022
Dossier n° 2098/3/2/2019*

La détermination par le tribunal de l'appartenance de la façade de l'immeuble aux parties communes ou à la propriété privée du propriétaire de l'appartement ne peut être déduite de la lecture du certificat de propriété.

La façade de l'immeuble ne constitue pas une propriété privée appartenant au propriétaire de l'appartement. Le certificat de propriété de l'appartement ne constitue pas un élément pouvant établir la propriété de la façade.



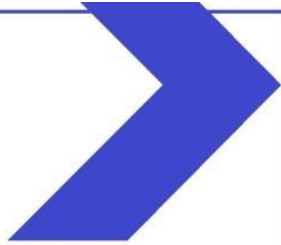
L'exploitation privée des parties communes

Cour de cassation
Arrêt n° 379 du 27/01/2010
Dossier n° 3609/5/1/2008

Le propriétaire d'un appartement a le droit, sans qu'il ait besoin de l'autorisation du syndic, d'intenter toute action visant à préserver ses droits sur les parties communes ou à réparer les dommages causés aux parties communes, que ce soit contre l'un des copropriétaires ou contre des tiers.

En l'espèce, un copropriétaire a le droit de demander la démolition d'une construction érigée sur une terrasse entrant dans les parties communes de l'immeuble.





DERYANY
LAW OFFICE

Maître Mohamed Reda Deryany
Avocat à la Cour | Attorney-at-law

Email : reda@deryany-avocat.com
Téléphone : +212.600.900.200