

  
ALTA-JURIS  
INTERNATIONAL



Lettre

**d'info**

**IMMOBILIER**

DETERMINATION DE LA  
MAJORITE DES ARTICLES 24  
ET 25 DE LA LOI DU 10  
JUILLET 1965 EN FONCTION  
DE L'IMPORTANCE DES  
TRAVAUX

**ANNEE  
2018**

**N° 103**

**Jean-Jacques Salmon**  
**Philippe Salmon**  
**Christine Bauge**  
**David Alexandre**  
*Avocats Associés*

Droit immobilier  
Droit de la construction  
Droit commercial  
Droit de la famille  
Droit du travail  
Droit de la consommation et  
recouvrement

**SALMON & Associés**  
**Avocats**  
**Parc Athéna**  
**1 rue Albert Schweitzer**  
**14280 Saint Contest**  
Tel 02 31 34 01 30  
Fax 02 31 78 04 39

[www.altajuris-caen.com](http://www.altajuris-caen.com)  
[selarl.salmon@altajuris-caen.com](mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com)

## DETERMINATION DE LA MAJORITE DES ARTICLES 24 ET 25 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 EN FONCTION DE L'IMPORTANCE DES TRAVAUX



L'arrêt rendu par la Cour de Cassation le 18 janvier 2018 apporte une précision intéressante pour déterminer la majorité dont relèvent certains travaux au regard de la loi de 1965 relative au statut de la copropriété.

Nous savons que **l'entretien de l'immeuble relève des dispositions de l'article 24.**

Les travaux comportant des transformations, additions ou améliorations relèvent de la majorité de l'article 25. Cependant, **aucune définition n'est donnée de la notion d'amélioration.**

Il est en conséquence quelquefois difficile de distinguer les travaux, relevant de l'article 24 de ceux relevant de l'article 25.

Ainsi en est-il lorsque la réfection ou le remplacement de l'existant emporte amélioration.

**L'arrêt de la Cour de Cassation du 18 janvier 2018** est pédagogique en statuant sur les deux questions qui lui étaient soumises, relatives aux règles de majorité pour des travaux affectant, l'aménagement d'un local poubelle d'une part, et le remplacement de la moquette par du carrelage dans les parties communes de l'immeuble, d'autre part.



Au cas d'espèce, concernant le **local poubelle**, la Cour d'Appel avait constaté que le local poubelle était régulièrement dégradé ou souillé et que les travaux votés, consistant à l'aménager et à l'entretenir, permettaient d'y remédier en le fermant pour limiter son accès aux seuls copropriétaires.

**La Cour de Cassation a en conséquence considéré que la Cour d'Appel en avait exactement déduit qu'il s'agissait de travaux d'entretien relevant de la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**





Concernant le remplacement de la moquette par du carrelage, la Cour d'Appel avait retenu que le remplacement de la moquette par du carrelage constituait des travaux d'entretien soumis à la majorité de l'article 24. L'arrêt a été cassé à raison de ce qu'il convenait d'analyser les raisons pour lesquelles ces travaux avaient été décidés.



**Il n'y a pas là de contradiction entre ces deux dispositions**, la modification d'un équipement existant qui n'est pas justifié par sa vétusté relevant de travaux de transformation, ce qu'il convenait, au cas d'espèce, de vérifier.

**En conséquence, les travaux votés concernant le local poubelle consistait à l'aménager, de sorte qu'il s'agit de l'entretien. La moquette, pareillement, aurait pu être remplacée par du carrelage à la majorité de l'article 24 s'il avait été constaté qu'elle était vétuste.**

Dans l'hypothèse où la moquette serait en bon état, elle ne pourrait être remplacée par du carrelage qu'à la majorité de l'article 25.

Il en serait de même, si à raison de progrès de la technique, une amélioration était apportée à l'existant qui relèverait également de l'article 24.

Nous demeurons bien sûr à votre disposition pour toute autre précision.

**Jean-Jacques SALMON**  
Avocat à la Cour