



Copropriété : Travaux sur un emplacement de parking, l'autorisation de l'Assemblée Générale est obli

publié le 10/01/2014, vu 32128 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Dans la cadre d'une copropriété, chaque propriétaire dispose d'un lot privatif qui lui appartient mais aussi d'une côte- part sur les parties communes. La jouissance des parties communes est comme son nom l'indique commune à tous les copropriétaires. Un copropriétaire peut il effectuer des travaux pour transformer un box ouvert en un box ferme, sans consulté la copropriété ?

Dans la cadre d'une copropriété, chaque propriétaire dispose d'un lot privatif qui lui appartient mais aussi d'une côte- part sur les parties communes.

La jouissance des parties communes est comme son nom l'indique commune à tous les copropriétaires.

Un copropriétaire peut il effectuer des travaux pour transformer un box ouvert en un box ferme, sans consulté la copropriété ?

En premier lieu, il est conseillé de vérifier le règlement de copropriété qui peut prévoir l'interdiction de transformer un emplacement de stationnement en un box fermé. (CA Paris, 23e ch., 29 janv. 1993)

En second lieu, il faudra faire vérifier un architecte ou un autre professionnel que ces travaux ne pas nuire à la tranquillité, ni à la sécurité des autres copropriétaires, qui pourraient notamment être gênés dans leur manœuvre.

Toute modification ou appropriation d'une partie commune par un copropriétaire doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale.

La distinction entre élément privatif et commun est faite par le règlement de copropriété. Il faut donc s'y référer avant d'entreprendre le moindre changement.

En principe, le copropriétaire dispose d'un droit absolu sur sa partie privative ainsi que sur toute partie commune, dont il a la jouissance exclusive, il peut donc y faire des travaux sans avoir à

recourir au vote à la majorité prévue par l'article 25 b de la loi.

L'article 25, b, de la loi prévoit que si les travaux envisagés doivent affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, le copropriétaire ne peut les entreprendre qu'après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale.

Le copropriétaire qui envisagera des travaux devra veiller à ne pas porter atteinte à la solidité de l'immeuble et respecter les prescriptions du règlement de copropriété.

Néanmoins, l'autorisation peut être nécessaire si les travaux ont une emprise sur des parties communes.

Dans une affaire récemment soumise à la Cour d'Appel de Douai, un copropriétaire avait cru pouvoir aménager son box de stationnement en un box fermé.

La Cour d'Appel a considéré qu'il ne pouvait pas le faire sans demander une autorisation préalable à l'Assemblée Générale des Copropriétaires.

La Cour a eu le raisonnement suivant : dès lors qu'il y avait un changement dans l'aspect, la consistance, la nature et l'affectation des parties privatives l'Assemblée était en droit de se prononcer sur ces travaux.

En effet, si les travaux affectent l'immeuble il ne sont pas abandonnés à la libre volonté de chaque copropriétaire, mais soumis au contrôle de la majorité.

Dans l'espèce soumise à la Cour, il s'avère que les travaux envisagés avaient un impact sur les parties communes en ce qu'ils rendaient nécessaire un déplacement de l'éclairage et du matériel de lutte contre l'incendie, la cour a donc considéré que ces travaux devaient faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale statuant selon les modalités prévues par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'autorisation préalable n'ayant pas été obtenue, la réalisation de ces travaux sans autorisation caractérise donc un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser, sans attendre le résultat d'une instance parallèle au fond.

(CA Douai, 23 nov. 2011, Debruyne c/ Synd. Résidence Duc de Guise : JurisData n° 2011-032955)
On rappellera également que dans l'hypothèse où les travaux envisagés entraîneraient une véritable transformation d'une partie commune, la majorité requise sera celle de l'article 26. (Majorité des membres du syndicat des copropriétaires représentant les 2/3 des voix)

Il convient également de souligner que même en cas d'obtention de l'autorisation de l'assemblée générale, il est préférable d'attendre la fin d'un délai de deux mois avant de commencer les travaux. Ce délai correspond à celui qui est octroyé aux copropriétaires pour contester la décision votée.

Les travaux entrepris à l'intérieur des parties privatives sont exécutés par le copropriétaire à ses risques et périls.

En conséquence, il reste seul responsable des dommages que ces travaux causeraient aux autres parties privatives ou aux parties communes de l'immeuble .

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseiller juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67