Image not found or type unknown

COPROPRIETE : LES TRAVAUX A L'INITIATIVE DES COPROPRIETAIRES DANS LES PARTIES COMMUNES

publié le **15/07/2015**, vu **4161 fois**, Auteur : Maître Olivier FACHIN

Si les travaux réalisés par les copropriétaires dans leurs lots privatifs ne posent en théorie pas de difficulté majeure (sauf à faire des modifications qui porteraient atteinte à la structure de l'immeuble), il en va autrement s'agissant des parties communes. Voici un bref exposé de ce qu'il vous est permis de faire en respectant le cadre légal.

I. LE PRINCIPE DE L'AUTORISATION

A/ Des travaux…

Les travaux soumis à autorisation de l'Assemblée Générale des Copropriétaires sont les "travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci" (Loi du 10 juillet 1965, article 25, b)

Le principe de l'autorisation est universelle : il importe peu que les travaux consistent en un aménagement normal de parties privatives, ne portent pas atteinte à la solidité ou à la destination de l'immeuble ou ne réduisent pas l'usage des parties communes.

Il s'agit donc de travaux effectués à l'initiative et dans l'intérêt exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires, lesquels en supportent intégralement les frais, sans pouvoir invoquer le bénéfice que pourrait en retirer la copropriété.

A contrario, il faut exclure du principe d'autorisation tous les travaux effectués avant la mise en copropriété de l'immeuble : on ne saurait reprocher rétroactivement une modification de ce qui n'était pas qualifiée de partie commune au moment des faits.

B / Affectant les parties communes

Les travaux doivent affecter les parties communes, soit parce qu'ils sont réalisés directement à l'intérieur de ces dernières (Ex : Pose d'une plaque professionnelle à l'entrée de l'immeuble), soit parce qu'ils sont une extension de travaux réalisés dans les parties privatives (ex : la modification de l'accès de l'immeuble pour permettre l'utilisation d'un garage privatif).

Il serait impossible de donner une liste exhaustive des types de travaux concernés tant la spécificité de chaque copropriété peut donner lieu à des modifications particulières. Mais la jurisprudence est suffisamment étoffée pour connaitre avec une relative précision si l'autorisation de l'Assemblée Générale est nécessaire.

En ce sens, il faut également inclure les travaux réalisés dans des parties communes affectées à un usage privatif exclusif d'un copropriétaire, comme une courette intérieure, une terrasse et

encore un jardin.

Attention toutefois, les opérations à valider ne peuvent avoir pour conséquence d'altérer les parties communes où d'en permettre une appropriation par le copropriétaire demandeur. Un changement de destination serait donc en contradiction avec le règlement de copropriété et source de difficultés

II. LA PROCEDURE D'AUTORISATION

A / Le Cadre

Seuls les ou les copropriétaires intéressés par les travaux ont qualité pour solliciter une autorisation de l'Assemblée Générale, via un projet de résolution à soumettre au vote.

Sont donc exclus de ce droit les locataires et les bénéficiaires d'une promesse de vente qui souhaiterait faire réaliser les travaux préalablement à leur entrée dans les lieux.

Le projet doit être suffisamment détaillé afin que le Syndicat des Copropriétaires puisse prendre sa décision en toute connaissance de cause.

L'article 25 de la loi étant une loi d'ordre public à laquelle on ne peut déroger, l'autorisation ne peut être accordée que par une décision expresse de l'Assemblée Générale. En effet, le copropriétaire éconduit pourra arguer de ce refus pour abattre une dernière carte (C.F III).

En conséquence, ni le Syndic, ni le Conseil Syndical n'ont un quelconque pouvoir pour autoriser des travaux affectant les parties communes, même par anticipation.

Le pouvoir de l'Assemblée Générale est souverain et la jurisprudence s'emploie à le faire respecter de manière stricte.

Le Syndicat des Copropriétaires se prononce à la majorité de l'article 25 de la Loi de 1965, soit à la majorité absolue des copropriétaires composant le syndicat et peut rendre 3 types de décision :

- donner son accord pour l'exécution des travaux envisagés;
- Refuser à la demande;
- donner un accord conditionnel, sous réserve de formalités à accomplir par le copropriétaire demandeur.

B / La sanction

Les travaux réalisés sans autorisation de l'Assemblée Générale (ou non ratifiés, c.f C/) constituent un trouble manifestement illicite et c'est sans surprise que la jurisprudence condamne le copropriétaire fautif à remettre les parties communes en l'état, à ses frais exclusifs.

La sanction est lourde mais non discutable. Il faut donc mesurer les conséquences financières d'une construction / démolition de travaux non autorisés, le tout alourdit par des frais de justice à rembourser au Syndicat poursuivant.

Le juge compétent est le juge des référés, et l'action se prescrit par 10 ans.

Autant dire que le délai est suffisamment long pour que personne ne s'en aperçoive…

C / Les exceptions

La jurisprudence a admis que le copropriétaire qui avait effectué des travaux sans autorisation de

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

l’Assemblée Générale puisse disposer d’un droit à ratification a posteriori.

Il s’agit souvent d’un copropriétaire ayant une méconnaissance notoire de la limite séparative entre les parties privatives et les parties communes.

Attention toutefois aux petits malins qui penseraient pouvoir forcer la main du Syndicat des Copropriétaires : Si des travaux sont refusés par l’Assemblée Générale, il n’est pas possible de les faire ratifier ultérieurement si le copropriétaire les a fait réaliser en violation du premier refus.

La procédure suit celle de l’autorisation, à savoir la présentation d’un projet de résolution sollicitant la ratification a posteriori, avec le cas échéant l’ensemble des informations nécessaires au Syndicat pour qu’il se prononce en connaissance de cause.

III. LE RECOURS AU JUGE EN CAS DE REFUS INJUSTIFIE

L'Assemblée Générale ne dispose pas d'un pouvoir discrétionnaire car elle doit justifier son refus.

Faute de ce faire, le copropriétaire demandeur pourra saisir le Tribunal qui substituera sa décision à celle de l'Assemblée Générale.

Le Syndicat des Copropriétaires pourra être condamné à réparer le préjudice causé.

Cette possibilité est expressément prévue par la Loi de 1965 dans son article 30

« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25, b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus (...). »

Attention encore une fois à l’excès de zèle car la loi impose deux conditions pour que le Tribunal soit valablement saisi de la demande d'autorisation : Justifier d'un refus de l'Assemblée Générale d’une part et ne pas entreprendre les travaux avant l'engagement de la procédure, d'autre part.

L'article 30 précité donne des pouvoirs étendus au Tribunal : Non seulement il procède au contrôle de la régularité ou de la légalité des résolutions de l'Assemblée Générale mais sa décision se substituera à celle adoptée par le Syndicat des Copropriétaires.

Cette action, à la différence de celle visant à faire constater des travaux irréguliers, est du ressort du Tribunal de Grande Instance statuant au fond et non celui du juge des référés. Il faut donc s’attendre à une procédure beaucoup plus longue.

Je me tiens à votre disposition par email pour toute information complémentaire.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés