Image not found or type unknown

Quand faut-il obtenir l’autorisation de l’assemblée générale pour effectuer des travaux privatifs ?

Actualité législative publié le **22/01/2020**, vu **5036 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives (article 9).

Les travaux privatifs sont ceux réalisés dans la partie privative d’un lot de copropriété.

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives (article 9). Ainsi, tout copropriétaire est en droit de réaliser des travaux et d’aménager son logement comme il le souhaite.

Cependant, les travaux envisagés par un copropriétaire dans son lot peuvent avoir des répercussions sur les parties communes, notamment sur la structure ou l’aspect extérieur de l’immeuble. Dans ce cas, la loi du 10 juillet 1965 précitée exige une autorisation préalable de l’assemblée générale des copropriétaires avant d’engager les travaux.

Deux types de travaux sont donc concernés : les travaux privatifs touchant à la **destination** de l’immeuble et à **son aspect extérieur**

Il faut, en effet, se reporter à l’affectation des parties privatives de chaque lot et à leurs conditions de jouissance tels que prévus lors dans l’établissement du règlement de copropriété, ceci au regard e la destination de l’immeuble, lorsque le copropriétaire effectue des travaux.

Par principe, l'autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes est indispensable et doit être obtenue préalablement à la réalisation desdits travaux. Les travaux réalisés sans autorisation sont irréguliers et constituent un trouble manifestement illicite au sens de l'article 809 du code de procédure civile (Civ. 3e, 6 mars 1991, n° 89-20.763, RDI 1991. 250, obs. P. Capoulade et C. Giverdon)

Les travaux concernés sont divers et variés. Les plus fréquents sont les suivants : création d'un vélux dans la toiture de l'immeuble ; percement de mur en vue de la création de fenêtre ou pour faire communiquer des lots contigus, aménagement des combles, chambres de service, greniers ou caves, transformation des volets, pose de stores, fermeture de loggia et balcon, branchement sur les canalisations communes d'évacuation des eaux usées, agrandissement des fenêtres, transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre, installation de terrasses et vérandas, installation de gaines dans les parties communes, création de fenêtres en façade ou de porte sur le palier, création d'une ouverture d'une porte dans un mur commun, installation d'un climatiseur en façade, pose d'une grille à l'entrée d'une partie commune à jouissance privative etc.

En fonction de la nature des travaux envisagés, la majorité requise est celle énoncée à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Une majorité plus contraignante peut être requise lorsque les travaux en question ne se contentent pas d'affecter les parties communes, mais entrainent une véritable appropriation des parties communes par un copropriétaire. Dans ce cas, c'est la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui sera exigée. A titre d'illustration, nous citerons les travaux d'extension d'une terrasse privative par démolition d'un mur séparant une terrasse privative de la terrasse accessible, partie commune, des travaux de construction de locaux ou injonctions d'un local, la surélévation de l'immeuble.

En fait de construction, la cour de cassation précise qu'aucune autorisation de l'assemblée générale n'est requise lorsque la construction envisagée est érigée sur un sol privatif (Cass. 3e civ. 13-12-2018 n° 17-23.008 F-D).

Le copropriétaire ne peut pas invoquer l'urgence ou la nécessité des travaux pour s'exonérer de l'autorisation de l'assemblée générale (respectivement Civ. 3e, 8 nov. 2006, n° 05-19.141 ; Civ. 3e, 2 mars 2005, n° 03-20.889).

Toutefois, les travaux réalisés sans autorisation peuvent toujours être régularisés à postériori à la suite d'une ratification par l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

1965 (Cass. 3e civ, 20 novembre 1985, n°84- 16.414).

Par ailleurs, au visa de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire qui n'a pas pu convaincre l'assemblée générale peut être autorisé par les juges à effectuer les travaux envisagés aux conditions fixés par ces derniers.

Nous restons à votre entière disposition pour toute information complémentaire.

Cordialement

Maître Franck AZOULAY

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés