Image not found or type unknown

L’installation d’abri de jardin en copropriété

Fiche pratique publié le **12/09/2022**, vu **21383 fois**, Auteur : Légavox

Dans quelle mesure est-il possible d’installer un abri de jardin sur une partie privative d’une copropriété ? Du rôle de l’AG, de la subtilité de la notion de modification de l’aspect extérieur et du droit de l’urbanisme.

La limite de la propriété privée en copropriété

Si le droit de propriété est un droit absolu, il reste toutefois contraint par certaines règles d’usage et de jouissance.

Un propriétaire ou copropriétaire ne peut se prévaloir de son droit de propriété s’il en résulte un trouble manifeste du voisinage ou un non-respect des règles induites par le droit civil ou le droit de l’urbanisme.

L’article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose :

> « Ne sont adoptés qu’à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :
>
> […]
>
> b. l’autorisation donnée à certains copropriétaires d’effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l’aspect extérieur de l’immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;
>
> […] »

Précisons également que **la notion d’abri de jardin n’a pas de définition légale**.

Ni le code de l’urbanisme, ni le code de la construction ne le définissent. Le Journal Officiel du 17 avril 2022 indique seulement que l’abri de jardin est :

> « Une petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations »

Il est alors entendu qu'un copropriétaire n'est pas libre d'effectuer les travaux qu'il souhaite sans l'accord de la copropriété si ceux-ci affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Par exemple, un copropriétaire, qui avait passé outre une assemblée générale, a été condamné en raison du trouble de voisinage induit à déposer l'abri de jardin et la dalle de béton qu'il avait coulée pour le supporter. (Cf. cass. civ. 3e du 23.1.20, n° 18-24676)

Néanmoins, **la prise en compte de l'environnement existant est fondamentale**. En effet, la Cour d'Appel de Versailles indique qu'un abri de jardin installé sans autorisation des autres copropriétaires n'est pas illégal, dès lors que d'autres abris de jardin, pergolas, stores ou autres canisses ont également antérieurement été érigés sans l'accord de la copropriété (Cf Cour d'appel de Versailles, Arrêt du 19 septembre 2018, Répertoire général nº 16/07634)

Sans accord de la copropriété, la subtilité se place donc dans l'appréciation de la notion de modification de l'aspect extérieur.

L'appréciation de la notion de modification de l'aspect extérieur

Cette notion est toutefois relativement difficile à définir. Des travaux effectués sur l'extérieur de l'immeuble mais non visibles depuis l'espace public, ni non plus depuis l'un des appartements ne modifieraient pas l'aspect extérieur dudit immeuble.

Il revient au juge de fond de déterminer cette notion. Celui-ci peut décider que des travaux effectués sur des parties exclusivement privatives peuvent constituer un **trouble manifestement illicite** pour le reste des copropriétaires (Cf CA Paris, pôle 1, ch. 3, 2 déc. 2020, no 20/03301). Des travaux non visibles depuis la rue, mais venant obstruer la vue ou diminuer la jouissance du bien d'un autre copropriétaire et/ou des parties communes de l'immeuble ne pourraient aucunement être acceptables.

A l'inverse, des travaux n'impactant pas les autres copropriétaires dans la jouissance de leur bien, mais ayant une incidence marquée sur l'aspect architectural de l'immeuble peuvent également être considérés comme illégaux.

> En tout état de cause, l'auteur d'un trouble manifestement illicite pour l'une ou l'autre raison évoquée ci-dessus, peut se voir condamné à remettre les lieux en leur état initial par le biais d'une procédure de démolition (Cf Cass. 3e civ., 17 janv. 1996, no 94-13.702).

Notons que l'approbation de la copropriété n'est pas toujours obligatoire. Ainsi, une demande de travaux ayant été refusée par le syndicat des copropriétaires a été autorisée par la Cour sur le fondement de l'article 30, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 qui stipule :

> « 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 judiciaire » à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

l’alinéa 1 »

La Cour d’appel a considéré que les travaux envisagés ne pouvaient être considérés comme « modifiant l’aspect extérieur de l’immeuble ». (Cf CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 11 déc. 2014, no RG : 13/23907)

Copropriété et droit de l’urbanisme

Si l’accord de la copropriété semble relativement indispensable, il n’est cependant pas suffisant pour réaliser des travaux modifiant l’aspect extérieur d’un immeuble, qui plus est pour un abri de jardin. En effet, l’article R421-17 du code de l’Urbanisme indique :

> « doivent être précédés d’une déclaration préalable lorsqu’ils ne sont pas soumis à permis de construire :
>
> - […}
> - les travaux ayant pour effet de modifier l’aspect extérieur d’un bâtiment existant
> - les travaux qui ont pour effet la création soit d’une emprise au sol, soit d’une surface de plancher supérieure à cinq mètres carrés […] »

Or, un abri de jardin peut d’une part modifier l’aspect extérieur de l’immeuble, mais également générer de la **surface de plancher** et ne saurait donc être érigé sans l’autorisation expresse de la commune ou de l’autorité compétente en matière d’urbanisme.

On rappellera enfin que l’**autorisation d’urbanisme** obtenue sans l’accord de la copropriété ne peut pas non plus être considérée comme légale. (Conseil d'État, Section du contentieux, 10ème Sous-section, Décision nº 45484 du 22 mars 1985).

Les deux autorisations – à savoir celle de la copropriété et celle de l’autorité compétente en matière d’urbanisme - sont donc indispensables à la réalisation de travaux portant sur les parties communes, ou tendant à modifier l’aspect extérieur de l’immeuble.

Notre cabinet se tient à votre disposition pour vous accompagner, que vous souhaitiez réaliser des travaux, ou que vous subissiez un trouble anormal du voisinage.

Mathieu WEYGAND,
Avocat associé
Cabinet SCHRECKENBERG-PARNIERE & ASSOCIES

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés