



# Nullité du refus de la copropriété de modifier un conduit d'extraction existant par un copropriétaire.

Commentaire d'arrêt publié le 28/02/2019, vu 10706 fois, Auteur : [Anthony BEM](#)

## Une copropriété peut-elle refuser à un copropriétaire de faire réaliser des travaux de modification du conduit d'extraction déjà existant ?

Le contentieux relatif aux conduits ou gaines d'extraction est extrêmement important entre les parties d'un bail commercial dont l'activité du preneur est la restauration (« petite », « traditionnelle », « rapide », « à emporter » etc ...).

À cet égard il est important de rappeler que les bailleurs et locataires disposent de droits vis à vis du syndicat des copropriétaires s'agissant de l'exploitation ou du remplacement des conduits ou gaines d'extraction existants.

Ainsi, le 14 novembre 2014, le Tribunal de grande instance de Paris a jugé comme abusif la résolution d'une assemblée générale de copropriété qui refusait d'autoriser la réalisation de travaux sur une gaine d'extraction existante, en l'absence d'atteinte à la destination de l'immeuble, ni aux droits des autres copropriétaires (TGI de Paris, 8e chambre, 3e section, 14 novembre 2014, n°14/08121)

En l'espèce, le propriétaire d'un local commercial soumis au statut de la copropriété a vainement demandé à la copropriété à être autorisé à réaliser des travaux de remplacement du conduit d'extraction.

En effet, le conduit d'extraction existant ne pouvait pas être utilisé pour extraire une hotte de cuisine de restaurant dans la mesure où il était dimensionné et installé pour évacuer les produits de combustion d'une chaudière à gaz et non l'air vicié d'une cuisine.

Le projet de travaux soumis à l'assemblée générale comportait ainsi le devis prévoyant la dépose du conduit existant et la mise en place d'un nouveau conduit, un devis relatif à des travaux de coffrage de la gaine, le devis relatif à des travaux de dépose de l'ancien conduit et de mise en place d'une extraction de la friteuse et de la plancha et un photo-montage de l'état existant et du projet.

L'ensemble de ces documents était de nature à assurer l'information des copropriétaires sur la nature des travaux projetés.

Néanmoins, l'assemblée générale des copropriétaires a cru pouvoir refuser de donner l'autorisation de procéder au remplacement du conduit d'extraction.

Or, juridiquement l'assemblée générale des copropriétaires ne dispose pas d'un pouvoir absolu et discrétionnaire en la matière.

Ainsi, le copropriétaire a estimé que cette résolution de l'assemblée générale de copropriété était abusive puisqu'elle implique que son locataire ne puisse pas librement exploiter son activité de restaurant alors que rien ne l'y interdisait expressément.

Le tribunal a estimé que le syndicat des copropriétaires ne pouvait pas valablement soutenir que les travaux litigieux constituaient des travaux de transformation et non d'amélioration.

Surtout, aux termes de cette décision, les juges ont considéré que les travaux ne portaient pas atteinte à la destination de l'immeuble qui est à usage d'habitation, professionnel ou commercial, ni aux droits des autres copropriétaires.

Il résulte donc de cette décision le principe selon lequel l'assemblée générale des copropriétaires ne peut refuser l'autorisation de remplacement de l'extraction sollicitée par l'un des copropriétaires que si elle est insuffisamment informée ou si les travaux projetés portent atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires.

À défaut, la jurisprudence considère que le refus opposé par l'assemblée générale des copropriétaires est dépourvu de tout motif valable et que la résolution litigieuse est nulle.

Les propriétaires de locaux commerciaux peuvent ainsi y exercer ou laisser y exercer tout commerce de leur choix, dont l'activité de restauration qui n'est pas nécessairement de nature à troubler la tranquillité d'un immeuble ou à constituer un danger.

À cet égard, les juges ont eu l'occasion de rappeler à de nombreuses reprises que l'activité de restauration n'entraîne pas nécessairement des nuisances ou un danger et ne peut être a priori interdite dans un immeuble.

Je suis à votre disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Anthony Bem  
Avocat à la Cour  
27 bd Malesherbes - 75008 Paris  
01 40 26 25 01  
abem@cabinetbem.com