



Copropriété : du nouveau avec le paiement différé des travaux d'amélioration !

publié le **23/01/2013**, vu **3477 fois**, Auteur : [Maître Claudia CANINI](#)

La loi n°2012-387 du 22 mars 2012 permet désormais aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord au vote des travaux d'amélioration de leur immeuble de payer du les charges financières y afférentes, en 10 annuités égales.

Quels sont les travaux d'amélioration pouvant donner lieu à paiement échelonné ?

Les copropriétaires peuvent décider de toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux (Loi n°65-557, 10-07-1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, art. 30).

Les juges apprécient souverainement le fait de savoir si les travaux constituent ou non une amélioration (Cass. civ. 3, 22-10-1970).

La transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants : la notion de travaux d'amélioration doit être distinguée des travaux d'entretien et des travaux obligatoires, relevant des articles 24 et 25 pour les règles de majorité.

La réfection complète d'une installation collective d'eau chaude vétuste ou qui ne fonctionne plus ne concerne pas l'amélioration mais l'entretien, alors même que les nouveaux appareils seraient plus modernes et plus performants (Cass. civ. 3, 22-05-1997).

Malgré l'absence de restauration à l'identique, les travaux de réfection de la façade de l'immeuble constituent, selon les juges, étant donné l'état des façades, une opération d'entretien des parties communes ne comportant ni transformation ni amélioration (Cass. civ. 3, 18-11-1997).

Les travaux d'ouverture d'une porte dans une balustrade du balcon du gardien, de pose d'un téléphone pour le gardien, d'éclairage de sa cave, et de pose de vasques de fleurs, eu égard à leur importance minime, concernent l'entretien et non l'amélioration (Cass. civ. 3, 13-12-1977).

La transformation du réseau d'assainissement et le remplacement du système d'aspiration sous vide par un système de refoulement sous pression dont l'entretien est moins onéreux constituent des travaux d'amélioration et non d'entretien (Cass. civ. 3, 22-06-1994).

Les travaux de transformation de l'ascenseur destinés à mettre l'ascenseur en conformité avec les règlements de sécurité en vigueur ne constituent pas des travaux d'amélioration.
(Cass. civ. 3, 27-03-1973).

L'adjonction d'éléments nouveaux

La création d'un ascenseur constitue l'adjonction d'un élément nouveau et une amélioration de l'immeuble relevant nécessairement de la majorité prévue à l'article 26
(Cass. civ. 3, 22-02-1995).

La création dans la cabine d'ascenseur d'un téléphone permettant la désincarcération rapide des utilisateurs en cas de panne constitue une amélioration significative aux modalités d'usage et de jouissance des parties communes de l'immeuble (Cass. civ. 3, 21-03-2000).

L'installation d'une batterie de boîte aux lettres peut être considérée comme l'adjonction d'un élément nouveau dès lors que le service traditionnel du courrier porté n'est pas modifié (CA Paris, 23e, B, 01-07-2004).

Cependant, ne saurait être considéré comme une "amélioration" le fait qu'auparavant le courrier ne pouvait être dérobé qu'en fracturant la porte de la loge de la concierge alors que désormais il suffit de fracturer de façon sélective les boîtes aux lettres
(CA Paris, 23e, B, 01-07-2004).

L'installation dans les parkings souterrains de systèmes de vidéo-surveillance et de détection d'incendie constitue des améliorations prévues par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 (Cass. civ. 3, 24-05-2005, CA Paris, 23e, B, 15-01-2004).

Pour toute information complémentaire, vous pouvez poser directement votre question sur : <http://www.conseil-juridique.net/claudia-canini/avocat-1916.htm>

Claudia CANINI

Avocat à la Cour

www.canini-avocat.com