Image not found or type unknown

L’autorisation judiciaire d’effectuer des travaux

Fiche pratique publié le **03/07/2019**, vu **9866 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il arrive fréquemment qu’un copropriétaire se voit refuser en Assemblée Générale le droit de pouvoir exécuter un projet de travaux qu’il a présenté sous une résolution.

L’autorisation judiciaire d’effectuer des travaux

Il arrive fréquemment qu’un copropriétaire se voit refuser en Assemblée Générale le droit de pouvoir exécuter un projet de travaux qu’il a présenté sous une résolution.

Le copropriétaire dispose de la possibilité d’introduire une action judiciaire visant à obtenir l’autorisation par le Tribunal de pouvoir exécuter les travaux.

L’article 30 de la loi du 10 juillet 1965 accorde la possibilité pour tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires, lorsque l’assemblée générale refuse l’autorisation prévue à l’article 25 b), d’être autorisé par le tribunal de grande instance, aux conditions fixées par lui, à exécuter « *tous travaux d’amélioration visés à l’article 1erci-dessus*

Cet article a pour objet de préciser les conditions de recevabilité de la demande d’autorisation.

1/ l ‘assemblée doit avoir refusé les travaux

La demande d’autorisation ne peut être portée devant le tribunal, à peine d’irrecevabilité, si l’assemblée n’en a pas été saisie ou si le propriétaire a procédé aux travaux de sa propre initiative.

Il n’est pas possible de saisir le Tribunal sans un refus préalable

Le copropriétaire doit prendre soin de ne pas invoquer un vice de forme car cela entrainerait

l’annulation de la décision et la demande d’autorisation serait sans objet.

2/ Le Tribunal peut autoriser certains travaux

Après plusieurs hésitations, les Tribunaux ont confirméque les travaux pour l’exécution desquels l’autorisation du tribunal peut être demandée (et accordée) doivent être des travaux d’amélioration au sens de l’article 30 (al. 1er), mais sans qu’il soit nécessaire que cette amélioration bénéficie aux autres copropriétaire.

Le tribunal doit s’assurer que les travaux envisagés ne portent pas atteintes aux droits des autres copropriétaires et respectent la destination de l’immeuble.

Le copropriétaire qui sollicite une autorisation à l’obligation de fournir au juge les informations nécessaires sur les conditions de réalisation des travaux et il pourrait refuser l’autorisation si **« les conditions de réalisation des travaux restaient indéterminées, tant en ce qui concerne leur incidence éventuelle sur la vie de la copropriété susceptible d’être gênée par les nuisances sonores et olfactives, que sur l’aspect esthétique de l’immeuble**

Le juge peut fixer les conditions d’exécution, même de sa propre initiative et peut subordonner son autorisation à des conditions différentes de celles soumises à l’assemblée générale.

A titre d’exemple, il pourra :

-faire désigner un bureau d’étude

-la surveillance de l’exécution des travaux par l’architecte de l’immeuble

En aucune manière, le juge ne peut autoriser des travaux qui n’ont pas été soumis à l’assemblée générale.

Un arrêt interessant de la Cour de cassation a décidé qu’un copropriétaire pouvait présenter un projet amélioré et complété pouvait être soumis en cause d’appel en tant que complément de la demande soumise aux premiers juges.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

(Cass 4 juin 2014, no 13-15.400 , *Bull. civ.* III, no 78; *D.*2014).

L’autorisation judiciaire ne dispense pas les copropriétaires de solliciter les autorisations administratives nécessaires.

Notre cabinet vous accompagne pour présenter vos projets d’autorisation, pour vous assister et vous représenter devant le Tribunal compétent en cas de refus de votre copropriété.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil**-juridique.net**: **http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm**

JOAN DRAY
Avocat
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
TEL: 09.54.92.33.53
FAX: 01.76.50.19.67

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés