



Un copropriétaire peut -il faire ratifier à posteriori des travaux irrégulièrement entrepris par l'assemblée générale ?

Jurisprudence publié le 20/12/2018, vu 22823 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

La jurisprudence admet que l'irrégularité de travaux engagés sans l'autorisation préalable peut toutefois disparaître du fait de la ratification ultérieure de ces travaux par l'assemblée générale.

Aucun des travaux entrant dans le champ d'application de l'article 25, b, de la loi ne peut être entrepris par un copropriétaire sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale ; à défaut, le syndicat de copropriété serait en droit d'exiger l'arrêt des travaux et le rétablissement des lieux en l'état antérieur .

Tous travaux effectués par un copropriétaire sur des parties communes doivent être préalablement autorisés ; il importe peu que les travaux consistent en un aménagement normal de parties privatives, ne portent pas atteinte à la solidité .

L'article 25 de la loi étant d'ordre public, l'autorisation ne peut être accordée que par une décision expresse de l'assemblée générale ; toute autre forme d'agrément serait dépourvue d'effet.

En conséquence, la clause d'un règlement de copropriété qui habiliterait par avance un copropriétaire à exécuter des travaux sans avoir à solliciter l'autorisation prévue par la loi doit être réputée nulle.

Un copropriétaire peut -il faire ratifier à posteriori des travaux irrégulièrement entrepris par l'assemblée générale ?

A/ possibilité de ratification à postériori après l'Assemblée Générale

L'autorisation doit par principe être préalable, la jurisprudence reconnaît toutefois la faculté pour l'Assemblée Générale de ratifier après coup des travaux entrepris sans autorisation, par une régularisation « à postériori », à la majorité de l'article 25 de la loi du juillet 1965, s'ils sont conformes à la destination de l'immeuble. (cass, 3eme civile , 20 novembre 1985

La jurisprudence admet que l'irrégularité de travaux engagés sans l'autorisation préalable peut toutefois disparaître du fait de la ratification ultérieure de ces travaux par l'assemblée générale.

Équivaut à une ratification le refus de l'assemblée générale de faire sanctionner l'irrégularité des travaux .

La décision d'une assemblée générale refusant d'autoriser le syndic à rester en justice pour obtenir la remise en état de parties communes ne vaut pas ratification implicite de travaux tendant à l'installation d'une climatisation privative sur celles-ci et exécutés sans autorisation, dès lors

qu'elle fait suite à une précédente décision et à un arrêt d'une cour d'appel ayant expressément refusé cette autorisation au copropriétaire .

Si l'assemblée générale, souveraine dans la gestion de la copropriété, peut, par une autorisation donnée *a posteriori*, ratifier des travaux exécutés irrégulièrement, c'est à la condition que cette autorisation soit délivrée à la majorité requise par la loi ; sinon, la décision prise par l'assemblée serait nulle.

La ratification par l'assemblée générale des travaux irréguliers de transformation en porte d'une fenêtre donnant sur rue confère au copropriétaire un droit acquis de conserver cette porte. La ratification opérée par l'assemblée générale a créé une situation identique à celle qui serait résultée de la réalisation des mêmes transformations si celles-ci avaient été faites en exécution d'une autorisation préalable donnée par l'assemblée générale en application de l'article 25, b, de la loi du 10 juillet 1965 (CA Paris, 4 avr. 2001, n° 00/03344 : Tous travaux entrepris sans l'autorisation de l'assemblée générale sont irréguliers, à moins qu'ils soient ultérieurement ratifiés.

Par suite, le copropriétaire est condamné à rétablir les lieux en leur état antérieur, quand bien même auraient-ils été exécutés afin de rendre l'immeuble conforme au règlement de copropriété .

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net):

<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY

Avocat à la Cour

joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67