



# le délai de prescription des travaux de démolition sur partie commune

Jurisprudence publié le 15/11/2022, vu 6328 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**Il arrive souvent dans les copropriétés que des copropriétaires engagent des travaux, sans autorisation, sur des parties communes.**

Il arrive souvent dans les copropriétés que des copropriétaires engagent des travaux, sans autorisation, sur des parties communes.

Or, tout copropriétaire doit solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires

À défaut, le syndicat des copropriétaires, qui a qualité pour agir en justice en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble, ou un copropriétaire (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 15, al. 1 et 2) peuvent agir aux fins de remise des lieux en leur état antérieur

Le syndic, qui est l'exécutant, du syndicat des copropriétaires, va adresser une lettre de mise en demeure, au copropriétaire, en lui demandant de retirer les installations litigieuses.

En cas de refus, il doit engager en justice une demande de suppression de travaux réalisés sans autorisation sur des parties communes.

Il faut distinguer selon que les travaux non autorisés, affectent seulement les parties communes, il s'agit dans ce cas d'une action personnelle alors que les travaux qui ont effet de s'approprier des parties communes, constituent une action réelle.

L'intérêt de la distinction réside dans le délai de prescription, qui est de 30 ans pour une action réelle et de 5 ans pour une action personnelle.

Une fois que l'irrégularité des travaux non autorisés n'est pas contestée, le syndicat des copropriétaires ou un copropriétaire, peut agir, en justice pour demander la démolition de l'installation litigieuse.

Il faut néanmoins agir dans le délai pour ne pas se voir opposer une prescription.

Le copropriétaire qui procède, sans autorisation de l'assemblée, à des aménagements ou des constructions prohibées sur une partie commune dont il a la jouissance privative, sera condamné à remettre les lieux en leur état d'origine.

La jurisprudence considère que l'édification de tout aménagement ou construction prohibé constitue un trouble manifestement illicite justifiant l'arrêt des travaux par le Juge des référés

La Cour de Cassation a rendu un arrêt important sur la nature d'une action et la prescription en rappelant que l'action réelle est soumise à la prescription trentenaire.

**« Une demande de démolition d'une construction édifée sur une partie commune, fut-elle réservée à la jouissance exclusive d'un copropriétaire, est une action réelle qui se prescrit par 30 ans. »**

**[Cass. 3e civ., 7 sept. 2022, n° 21-13.014 : JurisData n° 2022-015250](#)**

La Haute Cour maintient donc sa jurisprudence sur le délai de prescription applicable.

### **§ Construction, sans autorisation, sur une partie commune avec jouissance exclusive.**

Il est nécessaire de rappeler qu'un droit de jouissance exclusive ne constitue jamais à un droit de propriété et n'affecte pas la qualification des parties communes, qui conservent cette nature, nonobstant le fait que leur usage soit exclusivement affecté au titulaire du droit de jouissance privative.

Il est constant que l'attribution d'un droit d'usage privatif sur une partie commune n'en modifie pas le caractère) et que le propriétaire qui bénéficie d'une jouissance privative sur une partie commune ne peut se l'approprier en y édifiant des ouvrages.

Le Titulaire du droit de jouissance ne pourra pas procéder à des constructions sur ces parties communes sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Il arrive fréquemment que le titulaire d'un droit de jouissance sur partie commune souhaite installer une piscine, une véranda, et devra obtenir une autorisation de l'assemblée générale.

Il est communément admis que lorsqu'un propriétaire effectue sans droit une construction sur une partie commune dont il a la jouissance privative et tente ainsi de s'approprier une partie commune de la copropriété, l'action tendant à obtenir la suppression de la construction élevée irrégulièrement est une action réelle qui se prescrit par 30 ans. (*Cass. 3e civ., 14 avr. 2016, n° 13-24.969* : *JurisData n° 2016-008113* ; *JCP N 2016, n° 18, act. 583*) ;

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  
MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)  
[www.vente-par-avocats.com](http://www.vente-par-avocats.com)  
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53