



Le permis de construire et l'autorisation de la copropriété.

Jurisprudence publié le **05/06/2020**, vu **16147 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Il arrive parfois qu'un copropriétaire envisage des travaux qui nécessitent à la fois un permis de construire et une autorisation de la copropriété , sans que les deux demandes soient subordonnées l'une à l'autre.

Il arrive parfois qu'un copropriétaire envisage des travaux qui nécessitent à la fois un permis de construire et une autorisation de la copropriété , sans que les deux demandes soient subordonnées l'une à l'autre.

Depuis le 1^{er} octobre 2007, date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme, un copropriétaire désirant effectuer des travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit seulement attester être autorisé à réaliser les travaux. Il n'a plus à compléter son dossier de permis de construire ou de déclaration préalable par l'autorisation de l'assemblée générale.

Ce système déclaratif ne remet pas en cause l'obligation pour ce copropriétaire d'obtenir au préalable l'accord des copropriétaires.

Lorsque cet accord n'a pas été recueilli, le permis obtenu grâce à une fausse déclaration est illégal. Cette pratique constitue une fraude et la jurisprudence autorise, dans le cas où la preuve de la fraude est apportée, le retrait du permis par l'autorité compétente sans conditions de délais sur demande de la copropriété .

Le permis de construire, qui a pour seul objet de s'assurer de la conformité des travaux qu'il autorise avec la législation et la réglementation d'urbanisme, étant accordé sous réserve du droit des tiers.

Récemment , le Conseil d'Etat a jugé que le permis de construire délivré à un copropriétaire qui n'a pas obtenu l'autorisation de la copropriété n'est pas illégal, même si le syndicat des copropriétaires a soulevé une contestation sur ce point et que le copropriétaire en était donc averti.

CE 3-4-2020 n° 422802, Ville de Paris

Dans l'affaire commentée, le Conseil d'État juge que la seule circonstance que le syndicat des copropriétaires a soulevé une contestation relative à la demande de permis présentée par un copropriétaire, en faisant valoir que les travaux ne peuvent être réalisés sans son autorisation, ne permet pas de retenir l'existence d'une fraude.

Il est donc possible de former une demande d'autorisation d'urbanisme et ce alors même la réalisation de ces travaux serait subordonnée à l'autorisation de l'assemblée générale de la copropriété, une contestation sur ce point ne pouvant être portée, le cas échéant, que devant le juge judiciaire.

Le Conseil d'Etat rappelle que toute violation du droit de la copropriété revient au juge chargé de son contentieux, ce qui n'est pas le juge administratif.

Il n'appartient pas à l'autorité administrative compétente de vérifier le respect par le pétitionnaire d'obligations de droit privé découlant des dispositions d'un règlement qui n'a pas sa source dans un règlement administratif (CAA Nancy, 5 nov. 1997, n° 94NC01567, Colombus).

Il convient de rappeler que l'obtention d'un permis de construire ne permet pas d'en déduire que le titulaire peut réaliser ses travaux, si ces derniers sont soumis à une autorisation de l'assemblée générale.

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

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL: 09.54.92.33.53

FAX: 01.76.50.19.67