Image not found or type unknown

le principe de proportionnalité et la démolition de l'ouvrage

Fiche pratique publié le **15/11/2022**, vu **2523 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Il peut arriver qu'un copropriétaire effectue des travaux dans les parties communes, sans aucune autorisation et qu'il soit assigné en justice, aux fins de remise en état.

Tout copropriétaire doit solliciter l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires , pour réaliser des travaux affectant les parties communes.

Il peut arriver qu'un copropriétaire effectue des travaux dans les parties communes, sans aucune autorisation et qu'il soit assigné en justice, aux fins de remise en état.

La réalisation de travaux sans autorisation, ou de façon non conforme à l'autorisation donnée, suffit à caractériser la violation des dispositions de l'article 25, b de la loi du 10 juillet 1965 et à justifier la remise en état

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

Il est de jurisprudence que le principe de proportionnalité oblige les juges à rechercher si la démolition de l'ouvrage irrégulièrement réalisé est justifiée

Ainsi, dans une affaire intéressante, un copropriétaire qui avait effectué des travaux d'aménagement des combles, notamment en installant des fenêtres dans la toiture, avait invoqué, pour sa défense, que l'expert judiciaire avait préconisé de laisser les combles en l'état actuel car il procurait une meilleure isolation thermique profitant à l'ensemble du bâtiment et une meilleure accessibilité à la toiture.

La Cour d’Appel avait ordonné la démolition, sans rechercher, lorsque cela leur est demandé, si la gravité des manquements justifie la démolition totale de l'ouvrage.

La Cour de Cassation a cassé l’arrêt d’appel et a jugé que lorsqu’un copropriétaire réalise des travaux sur des parties communes dont il a la jouissance privative, les juges du fond doivent rechercher, lorsque cela leur est demandé, si la gravité des manquements justifie la démolition totale des ouvrages irrégulièrement réalisés.

Cass. 3e civ. 28-5-2020 n° 19-11.995 F-D, Sté Foncia Sogim

La cour de Cassation avait déjà eu à statuer sur ce point en jugeant que « *Les juges du fond doivent rechercher, lorsque cela leur est demandé, si la non-conformité aux prévisions du règlement de copropriété des constructions édifiées sur un lot transitoire est d’une gravité telle qu’elle justifie leur démolition totale.* » Cass. 3e civ. 12-9-2019 n° 18-19.232

Le copropriétaire qui réalise des travaux sans autorisation, doit demander , au juge du fond , de constater le caractère excessif de la démolition totale qui est demandé par le syndicat des copropriétaires, en faisant valoir que la sanction n’est pas adaptée et qu’une solution moins radicale pourrait être trouvée.

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
www.vente-par-avocats.com
76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés