



Ratification des travaux non autorisés en copropriété

Jurisprudence publié le **27/09/2024**, vu **1143 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Tout copropriétaire doit demander une autorisation à l'assemblée Générale pour les travaux qui " affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble " au sens de l'article 25, b, de la loi du 10 juillet 1965

Ratification des travaux non autorisés en copropriété

Tout copropriétaire doit demander une autorisation à l'assemblée Générale pour les travaux qui " affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble " au sens de l'article 25, b, de la loi du 10 juillet 1965.

Le copropriétaire est en mesure de solliciter de l'assemblée générale l'autorisation d'exécuter des travaux , à ses frais, affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, tant qu'ils sont conformes à sa destination.

Ce contrôle est assuré au premier chef par le syndicat de copropriété : les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation de 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

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.

Il n'existe pas d'autorisation implicite et tant le syndic que le conseil syndical ne peuvent accorder aucune autorisation pour faire des travaux.

De même qu'un accord avec les copropriétaires consultés individuellement ne saurait être substitué à une décision d'assemblée générale,

Si un copropriétaire n'a pas sollicité d'autorisation obligatoire de l'Assemblée Générale pour ses travaux, le syndic des copropriétaires est en droit d'engager une procédure en référé ou au fond, pour demander, sous astreinte, une remise en état des lieux dans leur état initial aux frais du copropriétaire.

Toutefois, il est également possible d'obtenir par une décision de l'Assemblée Générale, une autorisation à posteriori des travaux irrégulièrement exécutés.

A/AUTORISATION A POSTÉRIORI DES TRAVAUX IRRÉGULIERS REALISÉS SANS AUTOTISATION

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.

Il est admis que constitue une ratification le fait pour l'Assemblée générale de refuser d'entreprendre une procédure judiciaire à l'encontre du copropriétaire qui n'a été autorisé à faire des travaux qui doivent être soumis à l'Assemblée Générale.

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.

L'assemblée générale des copropriétaires doit voter une décision qui autorise les travaux litigieux, ce qui suppose :

- que l'assemblée doit avoir les éléments lui permettant de se prononcer en connaissance de cause (nature des travaux ; modalités d'exécution, et impact sur l'immeuble, etc - CA LYON, 18 novembre 2008 : Loyers et copr. 2009, comm. 132, obs. G. Vigneron)

- et que la décision soit rédigée de façon très claire, sans aucune ambiguïté sur la question (Civ 3ème, 9 juin 2010, n°09-15.013 : JurisData n°2010-009607 ; Administrer octobre 2010, p. 61, obs. J.-R. Bouyeure).

- L'assemblée est en droit de refuser la ratification de travaux irréguliers (CA Paris, 15 nov. 2000, n° 1999/16143 : JurisData n° 2000-130019. - CA Paris, 2 juin 2005, n° 04/16926 : JurisData n° 2005-273537. - CA Paris, 10 mars 2010, n° 08/15075 : JurisData n° 2010-010287).

- Dès lors, le copropriétaire qui a procédé à des transformations de l'aspect extérieur de l'immeuble sans en avoir obtenu l'autorisation préalable et qui n'a pas saisi l'assemblée générale d'une demande d'autorisation, ne peut arguer d'un abus du droit du fait du refus de l'assemblée de ratifier les travaux (CA Toulouse, 25 févr. 2002, n° 2001/01394 : JurisData n° 2002-171403).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseil-[juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître 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