Image not found or type unknown

Les travaux d'amélioration et la destination de l'immeuble

publié le **27/07/2016**, vu **7284 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

Au sein d'une copropriété, le copropriétaire ne peut effectuer des travaux, affectant les parties communes, sans l'autorisation de l'assemblée générale. Dès lors, l'assemblée générale est seule qualifiée pour accorder ou refuser l'autorisation d'entreprendre des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (Cass. 3e civ., 14 mars 2001 : Administrer août/sept. 2001, p. 44).

Les travaux d'amélioration d'un immeuble doivent être compatibles avec la destination de l'immeuble

Au sein d'une copropriété, le copropriétaire ne peut effectuer des travaux, affectant les parties communes, sans l'autorisation de l'assemblée générale.

En effet, il résulte de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci (…) »

Dès lors, l'assemblée générale est seule qualifiée pour accorder ou refuser l'autorisation d'entreprendre des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble *(**Cass. 3e civ., 14 mars 2001 : Administrer août/sept. 2001, p. 44**)*.

- **La procédure de demande d'autorisation à l'assemblée générale**

Avant toute exécution de travaux, le copropriétaire doit soumettre à l'assemblée générale sa demande d'autorisation.

Cette demande d'autorisation doit figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale, avec précision et comporter le projet de résolution qui sera soumis au vote *(**CA Paris, 25 nov. 2009, n° 08/20828 : JurisData n° 2009-020933 ; Loyers et copr. 2010, comm. 179**)*.

En effet, un simple accord intervenu entre les auteurs de travaux sur les parties communes et les autres copropriétaires ne peut valoir autorisation de l'assemblée générale exigée par l'article 25, *b* , de la loi *(**Cass. 3e civ., 24 sept. 2008, n° 07-16.038 : JurisData n° 2008-045140 ; Loyers et copr. 2008, comm. 259***

).

En outre, l''assemblée générale doit se prononcer sans équivoque sur la demande qui lui est présentée dans l'ordre du jour ; sa résolution ne doit laisser aucun doute sur la portée de sa décision – positive ou négative – à propos des travaux projetés.

Par exemple, elle ne peut prendre sa décision valant autorisation sur des questions précises et non équivoques dont le détail n'a pas été énoncé à l'ordre du jour (***Cass. 3e civ., 17 déc. 1997, n° 96-13.178 : JurisData n° 1997-005143 ; Loyers et copr. 1998, comm. 85****).*

De plus, son autorisation ne peut concerner que les seuls travaux notifiés à l'ordre du jour sinon elle doit être réputée nulle *(**Cass. 3e civ., 17 juin 1997, n° 95-18.684 : JurisData n° 1997-002930. – Cass. 3e civ., 5 oct. 2010 : Administrer févr. 2011, p. 44**)*.

Il faut noter qu'il incombe au propriétaire de produire les plans et documents nécessaires pour permettre à l'assemblée générale de se prononcer en connaissance de cause sur le projet soumis à son autorisation *(**CA Paris, 7 nov. 1997 : Loyers et copr. 1998, comm. 145**)*.

Afin de prendre sa décision, l'assemblée générale doit vérifier que les travaux envisagés répondent aux conditions suivantes :

· Ne pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;

· Etre conformes à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte des actes constitutifs de la copropriété, notamment de son règlement ;

· Ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

C'est en fonction de ces conditions que la majorité requise pour autoriser les travaux sera fixée.

L'article 25, *b*, de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que l'autorisation de travaux *"affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble"* doit, pour être accordée, recueillir la majorité des voix de tous les copropriétaires c'est-à-dire la majorité absolue.

La jurisprudence a rappelé que la majorité de l'article 25 est seule applicable même si le règlement de copropriété prévoit une majorité plus forte *(**CA Aix-en-Provence, 12 juin 2009, n° 2009/233 : JurisData n° 2009-023985**).*

- **La compatibilité des travaux avec la destination de l'immeuble**

L'article 25, *b*, de la loi précise qu'un copropriétaire ne peut être autorisé par un vote majoritaire à exécuter pour son propre compte des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble que si ceux-ci sont conformes à la destination de l'immeuble.

Par conséquent, pour être autorisés, il faut que les travaux satisfassent aux conditions suivantes :

· Etre compatibles avec les caractéristiques de l'immeuble, son standing et son affectation, tels qu'ils résultent notamment du règlement de copropriété ;

· Etre conformes à l'harmonie et l'esthétique de l'immeuble qui en constituent son aspect au sens de l'article 25 ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

· Respectent les droits fondamentaux des autres copropriétaires tant sur les parties communes que sur les parties privatives de leurs lots tels que ces droits résultent de la loi et du règlement de copropriété.

La condition de compatibilité avec la destination de l'immeuble est importante car même si, les travaux sont effectués dans le but d'une amélioration de l'immeuble, ils ne peuvent être autorisés si ces derniers portent atteinte à la destination de l'immeuble.

Certes, les travaux peuvent "affecter" les parties communes mais ils ne doivent pas entraîner des modifications matérielles qui s'avéreraient incompatibles avec les caractéristiques particulières de l'immeuble.

Dès lors, l'appréciation se fait par cas d'espèce.

Exemples de travaux d'amélioration jugés conformes à la destination de l'immeuble :

· Le raccordement d'un lot sur les canalisations communes d'eau, de gaz et d'électricité *(**CA Paris, 22 nov. 2000, n° 2000/02240 : JurisData n° 2000-128717 ; Loyers et copr. 2001, comm. 136**)* ;

· L'installation d'un interphone *(**Cass. 3e civ., 11 févr. 1975 : JCP G 1975, II, 18084, note Guillot**)* ;

· Le raccordement au tout-à-l'égout *(**CA Paris, 3 mars 1988 : D. 1988, inf. rap. p. 39**)* ;

· Le raccordement de l'installation sanitaire d'un appartement sur le réseau d'assainissement de l'immeuble *(**CA Paris, 23e ch. B, 20 juin 2002, n° 2002/00401 : JurisData n° 2002-185590 ; Loyers et copr. 2002, comm. 300**)* ;

Exemples de travaux non conformes à la destination de l'immeuble :

· L'installation d'une terrasse couverte pour l'exploitation d'un bar-restaurant alors que l'immeuble, à usage d'habitation, ne comporte qu'un seul local commercial *(**Cass. 3e civ., 29 oct. 1974 : JCP G 1975, II, 17929, note Guillot**) ;*

· L'ouverture d'une porte sur la rue, car elle comporterait un risque d'allées et venues qui modifierait, pour les autres copropriétaires, les modalités de jouissance de leur parties privatives *(**TGI Paris, 26 mai 1977 : D. 1978, inf. rap. p. 131**)* ;

· L'implantation d'un groupe de climatisation sur un mur extérieur qui porterait atteinte à l'esthétique de l'immeuble *(**Cass. 3e civ., 18 févr. 2004 : Administrer avr. 2004, p. 53**)*.

Cette appréciation, au cas par cas, doit être caractérisée.

En effet, la jurisprudence a récemment rappelé que la Cour d'appel ne peut déclarer licite la décision de l'assemblée générale refusant d'avaliser des travaux de raccordement sur une descente commune d'eaux usées, sans caractériser l'absence de conformité de ces travaux à la destination de l'immeuble (***Cass. 3e civ., 26 mai 2016, n° 14-24.995, F-D, Sté Héloise c/ Synd. Immeuble 4 avenue d'Eylau à Paris (pourvoi c/ CA Paris, 11 juin 2014) : JurisData n° 2016-010152***).

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

De même, il appartient aux tribunaux de motiver leurs décisions en indiquant les éléments de fait qu'ils ont pris en considération pour leur permettre de déclarer si les travaux en cause sont ou non conformes à la destination de l'immeuble (***Cass. 3e civ., 11 févr. 1975 : JCP G 1975, II, 18024. – Cass. 3e civ., 10 juin 1981 : D. 1982, inf. rap. p. 290***).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller **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

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés