



les travaux et le copropriétaire

publié le 29/11/2010, vu 101489 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

De nombreux copropriétaires souhaitent entreprendre des travaux à l'intérieur des parties privatives de leur lot ou qui affectent les parties communes. Avant de réaliser ces travaux, chaque copropriétaire doit veiller à respecter les clauses du règlement de copropriété et la destination de l'immeuble. Tout l'intérêt du sujet porte sur le fait de savoir dans quel cas le copropriétaire est libre de mener des travaux selon ses propres projets. Nous verrons dans un premier temps les droits et limites aux travaux entrepris à l'intérieur des parties privatives (I) et l'autorisation nécessaire pour effectuer des travaux affectant les parties communes (II).

I/ sur les travaux entrepris dans les parties privatives :

Principe : il y a une liberté d'exécution pour tous travaux effectués à l'intérieur des parties privatives.

La cour de Cassation a rendu hommage à ce principe lors d'une décision datant du 16 mars 2005 où elle a déclaré que conformément à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, « **le copropriétaire peut user et jouir librement de ses parties privatives ainsi que des parties communes à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.** »

Exemple :

_ Est considérée nulle toute clause du règlement qui imposerait aux copropriétaires un entrepreneur spécifique pour effectuer des travaux dans les parties privatives.

_ La cour d'Appel de Paris rappelle dans une décision du 8 novembre 1995 que le copropriétaire peut effectuer la redistribution intérieure des parties privatives de son lot, à condition qu'il ne compromette pas la solidité de l'immeuble.

_ Liberté quant au changement de destination des parties privatives : principe affirmé par la cour de Cassation dans un arrêt datant de 1986.

Limite : il ne faut pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires.

Dans le cas où les travaux ont été effectués sans précaution suffisantes et ont engendré d'importants désordres au voisin, celui-ci pourra se retourner directement contre l'auteur des troubles.

Attention, certains contentieux peuvent naître à l'occasion de travaux entrepris dans les parties privatives, notamment lorsque ces travaux consistent dans un changement de la destination des ces parties privatives.

A cette occasion, les tribunaux considèrent qu'il n'est pas possible de transformer une cave en local d'habitation dès lors que la cave ne présente pas les caractères d'habitabilité.

Il peut également arriver que le copropriétaire souhaite réunir des lots en perçant un mur ou une dalle, il devra alors requérir l'autorisation de l'assemblée générale conformément à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

II/Sur les travaux affectant les parties communes ou les aspects extérieurs de l'immeuble :

Si chaque copropriétaire est libre d'effectuer des travaux à l'intérieur des parties privatives, il n'en va de même s'agissant de travaux affectant les parties communes ou la façade de l'immeuble.

Dans ce cas, une autorisation est nécessaire de l'assemblée générale.

L'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que « sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectés à l'usage de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ».

Exemples : le sol, les jardins, les voies d'accès, les passages, les corridors et les locaux des services communs.

Un copropriétaire peut vouloir effectuer des travaux affectant les canalisations, les combles, les greniers etc ...

Le Régime des parties communes en matière de travaux est soumis à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 qui impose l'autorisation préalable de l'assemblée générale par la majorité avant tous travaux dans ces lieux.

Les décisions concernant 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, ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires (Loi du 10-7-1965 art. 25, b).

L'article 25B de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

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

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 ; »

L'autorisation de la copropriété est requise même si les travaux affectant les parties communes tendent à rendre l'immeuble conforme au règlement de copropriété ou à l'état descriptif de division, et même s'il s'agit de travaux de mise aux normes imposés par l'administration.

En aucun cas, l'autorisation ne peut être implicite.

Cet article ne fait pas de distinction selon que les travaux affectant les parties communes constituent des améliorations ou non.

Bien entendu, le principe de l'égalité de traitement entre les copropriétaires exige que ce qui a déjà accordé à d'autres pour des travaux identiques le soit également à l'égard des autres.

Par exemple, de nombreux copropriétaires souhaitent faire installer en façade sur cour des climatiseurs pour leur logement, dans ce cas s'agissant de travaux affectant les parties communes, il faudra obtenir l'autorisation prévue par l'article 25 B et non l'unanimité.

Conditions quant à l'octroi de l'autorisation par l'assemblée générale :

_ Les travaux que veut effectuer le copropriétaire doivent affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

_ Les travaux devront être exécutés aux frais du copropriétaire qui demande l'autorisation.

_ Les travaux doivent être conformes à la destination de l'immeuble.

Cela signifie que le règlement de copropriété ne peut pas donner une autorisation de travaux sur parties communes à un copropriétaire déterminé parce que la décision relève de la seule assemblée générale.

Les tribunaux sanctionnent rigoureusement la violation de l'article 25 b) de la loi qui exige l'autorisation de l'assemblée générale pour l'exécution des travaux par un copropriétaire lorsqu'ils affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ; la remise en l'état initial est alors ordonnée.

Concernant des travaux effectués dans des parties privatives mais qui affectent une partie commune ou l'aspect extérieur de l'immeuble, c'est le cas de l'installation d'un conduit de cheminée ou de ventilation, la Cour de Cassation a estimé dans un arrêt du 7 novembre 1978 que ce type de travaux requiert une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Dans un arrêt récent en date du 5 octobre 2010, la Cour de Cassation rappelle que l'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit être expresse.

En pratique, cela signifie de la nécessité qu'il y ait complète adéquation entre les travaux définis et décrits dans l'autorisation donnée par l'assemblée générale et ceux effectivement réalisés

Que faire en cas de refus de la copropriété ?

Lorsque l'assemblée refuse à un copropriétaire l'autorisation de faire à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, le tribunal peut autoriser ce dernier à effectuer lesdits travaux d'amélioration.

En cas de refus d'autorisation, et si les travaux n'ont pas déjà été réalisés, les copropriétaires peuvent s'adresser au tribunal, qui fixera alors les conditions des travaux et les modalités de leur usage éventuel par d'autres copropriétaires.

Dans un arrêt en date du 5 novembre 2009, la Cour de Cassation a jugé que le copropriétaire, qui disposant d'un appartement au premier étage et d'une mansarde au 3e étage, et souhaitant relier les deux lots par un conduit d'alimentation en eau., était en droit de solliciter une autorisation

judiciaire sur le fondement de l'article 30 de la loi.

Pour accorder une telle autorisation, la Cour retient que:

- Les travaux affectent les parties communes sans affecter l'aspect extérieur de l'immeuble.
- Ils ne portent pas atteinte à la jouissance des autres parties privatives ou communes
- ils sont conformes à la destination de l'immeuble à l'usage d'habitation.

En définitive , dès lors que le copropriétaire ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires et à la destination de l'immeuble, il est parfaitement recevable d'accueillir sa demande.

Les juges du fond doivent vérifier si le refus de l'assemblée est justifié. A défaut de refus formel, par exemple dans le cas d'une assemblée renvoyant sa décision à une date ultérieure, les copropriétaires peuvent exercer leur recours judiciaire s'il apparaît que la décision de l'assemblée constitue un « refus déguisé » (Cass. 3^e civ. 19-7-1995)

Le copropriétaire qui entreprend des travaux sans autorisation, s'expose à une demande de remise en état par le syndicat des copropriétaires.

Pour autant, cette sanction peut être évitée si une assemblée postérieure ratifie ces travaux.

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements complémentaires.

Joan DRAY

Avocat.

joanadray@gmail.com