



Les travaux en copropriété et la destination de l'immeuble

Jurisprudence publié le 22/12/2020, vu 6910 fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Voilà un arrêt qui revient sur les conditions de légalité des travaux soumis à autorisation du syndicat des copropriétaires et qui rappelle l'importance de respecter la destination de l'immeuble.

L'autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble n'est régulière que si ces travaux sont conformes à la destination de l'immeuble, ce qu'il appartient au juge de vérifier.

Cass. 3^e civ. 22-10-2020 n^o 19-21.961 F-D, Synd. copr. du 99 rue Marcadet

A/ le juge doit vérifier que les travaux entrepris sont conformes à la destination de l'immeuble

-
Chaque propriétaire dispose des parties privatives de son lot et en jouit librement, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires, ni à la destination de l'immeuble (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 9).

-
Ainsi, ne sont pas soumis à l'autorisation de l'assemblée générale s'ils n'affectent pas les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 fait interdiction aux copropriétaires de porter atteinte à la « destination de l'immeuble ».

Cette notion floue, objet de très nombreuses décisions de jurisprudence, est une notion clé à laquelle la loi de 1965 se réfère en plusieurs endroits (art. 8, 9, 25, 26, 30, 34), et qui a pour objet essentiel de situer l'immeuble dans une sorte de définition de base, qui est à la fois la limite et la protection des copropriétaires.

La destination de l'immeuble résulte des actes (le règlement de copropriété prévoit que l'immeuble est à usage d'habitation, mixte d'habitation et commercial, que les activités libérales y sont

autorisées ou non, etc.), des caractères de l'immeuble (aspect, standing, « niveau social »...), et de sa situation (quartier, environnement), autant d'éléments qui doivent être examinés par les juges appelés à se prononcer sur la destination d'un immeuble.

La Cour de Cassation a eu à se prononcer sur la validité des travaux au regard de la destination de l'immeuble.

Un copropriétaire assigne le syndicat des copropriétaires en annulation de la décision d'assemblée générale ayant ratifié les travaux de remplacement, par un autre copropriétaire, des portes-fenêtres de son lot. Il soutient que ces travaux ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble.

La cour d'appel rejette la demande. Elle retient que l'assemblée générale a souverainement apprécié si l'intérêt collectif de la copropriété justifiait d'autoriser lesdits travaux.

L'arrêt est cassé : ces motifs sont impropres à caractériser la conformité des travaux autorisés à la destination de l'immeuble.

Pour la Haute Juridiction, le Tribunal dispose d'un pouvoir souverain pour déclarer que les travaux sont, ou ne sont pas, conformes à la destination de l'immeuble, sous peine d'encourir la cassation (

Jugé contraire à la destination de l'immeuble :

La jurisprudence fournit bon nombre d'exemples de refus d'autorisation d'installer certains éléments d'équipement lorsqu'en raison des circonstances, il s'avère incompatible avec la destination de l'immeuble ou les droits des copropriétaires

-Le refus d'installer un ascenseur est justifié en raison des désagréments occasionnés qui affecteraient la vie des copropriétaires dans leurs appartements et modifieraient les conditions de jouissance de leurs parties privatives

CA Aix-en-Provence, 4e ch., 28 sept. 2012, n° 2012/371, D. Rémis c/ Synd. représ. par son syndic SARL Cabinet Berthoz : JurisData n° 2012-026342

-également été refusée la fermeture de deux emplacements de parking parce qu'elle aurait porté atteinte à la destination de l'immeuble (*CA Amiens, 7 juin 2005 : JurisData n° 2005-288704*).

Paris, 23e ch. B, 14 mars 2002, Synd. 58 rue de Mon-treuil à Paris c/Allain et a. : Juris-Data n° 2002-173290

Le fait que les travaux ne sont pas contraires à la destination de l'immeuble ne les dispense pas de l'autorisation de l'assemblée générale dès lors qu'ils affectent les parties communes. S'agissant d'une autorisation *a priori*, il n'y a pas lieu d'imposer l'exécution de travaux au préalable, ni de prendre en considération les formalités administratives requises par ailleurs.

- **Jugé conforme à la destination de l'immeuble :**

-La création de conduits d'air et de fumées indispensables à l'exploitation d'un restaurant dans un immeuble à usage mixte selon un projet fournissant toutes les garanties suffisantes pour le voisinage est conforme à la destination de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires. La décision de refus de l'assemblée générale procède d'un abus de droit ; elle doit donc être annulée et le demandeur autorisé à exécuter les travaux.

CA Paris, 23e ch. A, 20 juin 2001, Synd. 10 rue du Trésor à Paris c/Frech : Juris-Data n° 2001-146861

-Le copropriétaire d'une chambre de bonne doit être autorisé à installer une canalisation d'eau dès lors que ces travaux d'amélioration, bien que ne profitant qu'à ce copropriétaire, sont conformes à la destination de l'immeuble et ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires.

CA Paris, 23e ch. B, 20 juin 2002, Synd. 56 rue de Lisbonne à Paris c/SARL Lenotre et a. : Juris-Data n° 2002-185590

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

