



L'annulation de la décision de refus d'autorisation de travaux ne vaut pas autorisation

publié le **01/10/2012**, vu **2750 fois**, Auteur : [Maître Matthieu PUYBOURDIN](#)

La Cour de cassation vient de préciser dans un arrêt du 19 septembre 2012 que l'annulation d'une décision de refus d'autorisation de travaux n'est pas assimilable à une autorisation.

La 3ème chambre civile de la Cour de cassation a considéré dans un arrêt du 19 septembre 2012 que **l'annulation d'une décision de refus d'autorisation de travaux ne vaut pas autorisation.**

En l'espèce, les propriétaires de deux lots avaient, de manière unilatérale, procédé à un **changement d'affectation** de leur lot à usage d'entrepôt en appartement.

Ils ont donc saisi **l'assemblée générale des copropriétaires** afin d'y être autorisés mais n'ont pas pris soin d'attendre cette décision pour réaliser leurs travaux.

Par la suite, l'assemblée générale des copropriétaires a refusé de leur donner l'autorisation de telle sorte qu'ils ont assigné le syndicat en vue d'obtenir, d'une part, **l'annulation de cette délibération** et, d'autre part, **l'autorisation d'exécuter les travaux.**

Quant au syndicat, il sollicitait du Tribunal **la remise du lot dans son état initial.**

Les juges d'appel ont considéré que le refus de l'assemblée constitué **un abus de majorité** en relevant que **le changement d'affectation était conforme à la destination de l'immeuble** et qu'aucun élément ne permettait de dire que les **travaux portaient atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la solidité de l'immeuble.**

En outre, la Cour d'appel a rejeté la demande formée par le syndicat tendant à obtenir la remise en état du lot modifié aux motifs qu'aucune décision de remise en état ne saurait être prise avant examen du "projet" par l'assemblée générale des copropriétaires.

La Cour de cassation a adopté la même position que les juges d'appel et a considéré comme abusif le refus d'autorisation du syndicat relatif au changement d'affectation du lot de ce copropriétaire.

Toutefois, la Haute Cour a censuré les juges du fond en ce qu'ils ont refusé de prononcer la remise en état du lot litigieux en statuant dans les termes suivants:

" (...) alors qu'elle constatait que les travaux avaient été réalisés avant la demande d'autorisation et que l'annulation d'une décision de refus d'autorisation de travaux ne vaut pas autorisation, la cour d'appel a violé le texte susvisé;"

Il ressort de cette décision que lorsqu'un copropriétaire d'un lot envisage d'accomplir des travaux soumis à autorisation de l'assemblée des copropriétaires, **il doit être particulièrement prudent et attendre cette autorisation avant de commencer effectivement les travaux projetés. A défaut, ce copropriétaire pourrait être condamné à remettre les lieux dans leur état antérieur quand bien même, dans l'intervalle, la décision refusant d'autoriser les travaux serait annulée.**

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Cass. 3ème civ. 19 septembre 2012, n° 11-21.631