



# TRAVAUX et ASPECT EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

Fiche pratique publié le 24/12/2020, vu 16910 fois, Auteur : [Maître Jean-Philippe MARIANI et Bruno LEHNISCH](#)

**Une autorisation est nécessaire pour des travaux "affectant l'aspect extérieur de l'immeuble". Cette notion doit s'apprécier en fonction de la vision "normale" que peuvent avoir les passants...**

En copropriété, les travaux "*affectant l'aspect extérieur de l'immeuble*" doivent faire l'objet d'une **autorisation** délivrée par l'assemblée générale (art 25 b de la loi du 10 juillet 1965).

Que signifie cette notion, pas toujours bien comprise du grand public ?

## I) Le cas de travaux non visibles, en tout cas à l'oeil nu...

En premier lieu, il faut insister sur un point : si des travaux ne **sont visibles d'aucun endroit**, ils n'affectent pas l'aspect extérieur de l'immeuble ([Civ. 3e, 11 mai 1999, n° 93-10.477](#)). Tel est le cas pour des **changements de fenêtres** qui ne sont pas visibles depuis la voie publique ni des autres occupants de l'immeuble en copropriété (voir par exemple [CA Paris, pôle 4 - ch. 2, 6 juin 2012, n° 10/17189](#) ; [Civ. 3ème, 11 mai 1999, n° 93-10477](#)). Par définition, de tels travaux « invisibles » ne portent pas atteinte à l'harmonie de l'immeuble, de sorte qu'ils sont dispensés d'autorisation.

=> Voir la [position du ministère de la Justice en réponse au Sénateur Yves Détraigne](#).

Et comme la **mauvaise foi** de certains copropriétaires est parfois sans borne, les auteurs du présent article n'ont pas résisté à la tentation de reproduire l'extrait de l'ordonnance du TGI de Grasse, à propos d'un immeuble situé à Cannes : « *l'aspect extérieur de l'immeuble doit s'apprécier depuis l'extérieur, et en fonction de la **vision normale** que peuvent avoir les passants de l'immeuble, et non une vision **au téléobjectif**. Or les photographies prises depuis la Croisette sans téléobjectif ne font pas apparaître une atteinte à l'esthétique de l'immeuble ou une modification de son aspect extérieur* » ([TGI Grasse, service des réf., 17 mars 2014, n° 13/01296](#)).

## II) Le cas de travaux visibles mais non préjudiciables à l'harmonie de l'immeuble

En second lieu, si des travaux sont visibles, le juge appréciera la situation au cas par cas, c'est-à-dire *in concreto*. Ainsi la création d'un conduit extérieur requiert l'autorisation de l'assemblée générale dès lors que, visible de tous depuis la rue, ce conduit affecte l'aspect extérieur de l'immeuble ([CA Paris, pôle 1 - ch. 8, 25 janv. 2019, n° 17/13458](#)). En revanche, certains travaux peuvent être dispensés d'autorisation, dès lors qu'ils **ne nuisent pas à l'harmonie générale de l'immeuble**

, tels le remplacement de persiennes par des volets roulants de même couleur ne modifiant pas de façon notable les façades ([CA Aix-en-Provence, 11 déc. 2014, n° 13/23907](#)).

Pour se déterminer, les juges prendront en considération l'**harmonie préexistante** aux travaux litigieux. Ainsi sera-t-il malaisé d'invoquer une atteinte à l'harmonie d'un immeuble « **des années 1950/1960 sans architecture remarquable** » ([CA Paris, 14 oct. 2009, n° 08/03045](#)) ou l'atteinte esthétique portée à une façade « **massive et peu homogène** » qui « *comporte sept étages et de nombreux balcons clôturés par des loggias* » ([TGI Nanterre, 8e ch., 6 déc. 2007, n° 06/10498](#)). Pour dire les choses un peu trivialement, si la façade de l'immeuble est laide et encombrée, les juges pourront facilement admettre de nouveaux travaux. Un peu plus ou un peu moins...

## CONCLUSION

On voit donc que l'aspect extérieur de l'immeuble est une **notion fort délicate à manier**... L'analyse de la jurisprudence se révèle très utile pour se déterminer.

=> **Je suis à votre disposition pour toute action ou information** ([en cliquant ici](#)).