



# TRAVAUX A L'INITIATIVE DE COPROPRIETAIRES : CONDITIONS DE L'AUTORISATION JUDICIAIRE

Commentaire d'arrêt publié le 15/09/2020, vu 3874 fois, Auteur : [RYBIA IMMOBILIER](#)

**En général, c'est le syndic qui soumet au vote de l'Assemblée les travaux jugés nécessaires mais la loi ouvre la possibilité aux copropriétaires de faire inscrire à l'ordre du jour des travaux qu'ils souhaitent voir entreprendre.**

En cas de refus, les instances judiciaires peuvent, sous certaines conditions, donner une autorisation.

L'article 30, alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soient rigoureusement identiques à ceux que l'assemblée générale n'a pas autorisés. Le projet peut être amélioré, complété et ainsi soumis pour la première fois en cause d'appel aux fins d'autorisation judiciaire en application de l'article 566 du Code de procédure civile, s'agissant de la conséquence ou du complément des demandes initiales. Tel est bien le cas de l'espèce dès lors que les différences entre le projet soumis à l'assemblée et son modificatif soumis à la cour sont loin d'être « notables » comme il est prétendu (1er arrêt).

Concernant la demande d'autorisation judiciaire des travaux de remplacement de la porte de l'atelier, refusée par l'assemblée générale, il y a lieu de retenir que le projet, imparfait et insuffisamment abouti, discutable sur le plan esthétique en ce qu'il ne respecte pas l'harmonie de l'immeuble à l'examen des croquis communiqués, n'est pas constitutif d'une amélioration au sens de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Il appartient aux époux copropriétaires de déposer un meilleur projet (2ème arrêt).

*1er arrêt : CA Paris 16/01/2013 Café des Arts c/ Synd. copr. représ. par son syndic Cabinet Pierre Plisson:*

jurisData n° 2013-000363

( ... )

**Il est vrai que la demande d'autorisation de travaux soumise à la cour ne porte pas exactement sur le projet soumis à l'assemblée générale du 2 juin 2009** et aux premiers juges, s'agissant de celui objet du dossier de demande déposé à la mairie de Paris le 9 août 2011, modifié les 3 et 22 novembre 2011.

Mais l'article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965 n'impose pas que les travaux soumis à autorisation judiciaire soient rigoureusement identiques à ceux que l'assemblée générale n'a pas autorisés.

Le projet peut être amélioré, complété et ainsi soumis pour la première fois en cause d'appel aux fins d'autorisation judiciaire en application de l'article 566 du Code de procédure civile, s'agissant de la conséquence ou du complément des demandes initiales.

Tel est bien le cas de l'espèce dès lors que les différences entre le projet soumis à l'assemblée et son modificatif soumis à la Cour, soulignées en page 17 des conclusions récapitulatives de l'intéressé sont loin d'être « notables » comme il le prétend.

Ces modifications limitées, de nature qualificative et esthétique, proposées par les mêmes techniciens auteurs du projet soumis à l'assemblée du 2 juin 2009 visent à répondre de façon concrète et constructive aux critiques renouvelées du syndicat des copropriétaires et aux exigences de l'autorité administrative.

Lesdites modifications se bornent en effet pour l'essentiel à ce qui suit:

- le bandeau horizontal du rez-de-chaussée deviendra « un bandeau toute longueur à rez-de-chaussée afin de s'intégrer au dessin de la façade » (courriel Battistelli du 3 novembre 2011) ;

- le conduit toujours de section rectangulaire de mêmes dimensions, au lieu de s'appuyer sur les bandeaux et corniche, ce qui laissait un espace vide inesthétique entre la gaine d'évacuation et la surface du mur, est plaqué et fixé directement au mur après découpage, sur son cheminement vertical, des bandeaux de plâtre, ceux-ci étant reconstitués sur la gaine. Ce conduit sera recouvert d'un ravalement à l'identique de la façade teinte et texture.

**La demande d'autorisation judiciaire de travaux ne portant pas sur un projet autre que celui soumis à l'assemblée générale du 2 juin 2009 mais sur une évolution de ce même projet,** les consorts Couderc qui ne sollicitent pas l'annulation de la 15e résolution de l'assemblée précitée justifient du caractère définitif du refus par l'assemblée et partant de la recevabilité de cette demande au regard de l'article 30 alinéa 4 de la loi sur la copropriété qui n'exige pas par ailleurs que le refus d'autorisation de l'assemblée procède de l'abus de droit ou de majorité.

*2ème arrêt : CA Paris, 6 févr. 2013, n° 10/23899, Barachin c/ Synd. copr. représ. par son syndic SARL Leduc Alpha XI*

JurisData n° 2013-001790

( ... )

Les moyens invoqués par les époux Barachin au soutien de leur appel ne font que réitérer sous une forme nouvelle, mais sans justification complémentaire utile, ceux dont les premiers juges ont connu et auxquels ils ont répondu par des motifs pertinents et exacts que la cour adopte sans qu'il soit nécessaire de suivre les parties dans le détail d'une discussion se situant au niveau d'une simple argumentation.

Il sera toutefois ajouté, concernant la demande d'autorisation judiciaire des travaux, refusée par l'assemblée générale que le projet, imparfait et insuffisamment abouti, discutable sur le plan esthétique en ce qu'il ne respecte par l'harmonie de l'immeuble à l'examen des croquis communiqués, n'est pas constitutif d'une amélioration au sens de l'article 30 de la loi précitée.

Il appartient aux époux Barachin de présenter un meilleur projet.

En cas de refus de l'assemblée générale, le copropriétaire peut saisir le tribunal afin de se voir autoriser à entreprendre des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (L. 65-557, 10 juill. 1965, art. 30, al. 4).

Les deux arrêts ci-dessus se prononcent sur le pouvoir du juge pour valider - ou rejeter - la demande d'autorisation qui lui est soumise. À cette fin, le copropriétaire doit lui présenter un dossier comportant tous les éléments nécessaires pour apprécier si le projet de travaux constitue bien une amélioration répondant au critère énoncé à l'article 30, alinéa 1er de la loi, sous peine de voir sa demande repoussée ( Cf Cass. 3e civ., 21 mai 2008: Adminis-trer eoût-sept: 2008, p. 46. - CA Paris, 12 janv. 2006, 23e ch., sect. B, n° 05/04847: JurisData n° 2006-290901).

Ainsi, des travaux ne peuvent être autorisés dès lors que le projet soumis est si peu élaboré et comporte des risques pour la sécurité des personnes et les droits des autres copropriétaires (CA Versailles, 28 févr. 2011, n° 09/08965: JurisData n° 2011-002921 ; Loyers et copr. 2011, comm. 149).

Les travaux ne doivent pas, en outre, être entrepris avant la décision des juges.