

La réalisation de travaux par un copropriétaire :

La nécessité d'une autorisation préalable de l'Assemblée Générale

Lorsqu'un copropriétaire souhaite faire des travaux affectant « les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble », l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 précise que ces travaux ne peuvent pas être librement entrepris par le copropriétaire.

- ⇒ Les travaux doivent obligatoirement faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée générale. Cela permet de vérifier que les travaux sont bien conformes à la destination de l'immeuble et ne portent pas atteinte aux droits des autres copropriétaires (I).
- ⇒ La procédure d'autorisation est spécifique (II).

I/ La nécessaire autorisation préalable de l'assemblée générale

1. Le principe d'une autorisation préalable de l'assemblée générale

Seuls les copropriétaires peuvent demander à l'assemblée générale l'autorisation de réaliser les travaux ; ce qui exclut les locataires.

La Cour de cassation réaffirme régulièrement cette exclusion des locataires en considérant qu'il n'existe aucun lien de droit entre le syndicat de copropriété et les locataires.

L'assemblée générale doit donner son autorisation avant toute réalisation de travaux.

L'article 25 de la loi de 1965 est d'ordre public et les parties ne peuvent pas y déroger.

L'autorisation ne peut être accordée que par une décision expresse de l'assemblée générale ; toute autre forme d'agrément serait dépourvue d'effet.

Seule l'assemblée générale est compétente pour donner son autorisation.

Il a été jugé qu'une autorisation du syndic n'était pas valable.

De même, il a été décidé qu'une autorisation administrative telle qu'un permis de construire ne permet pas de se soustraire à l'obligation d'obtenir une autorisation de l'assemblée générale.

En principe, l'autorisation de l'assemblée générale doit être obtenue avant la demande du permis de construire (Cour d'Appel de Paris, 3 février 1986).

2. L'exception à cette autorisation préalable

La jurisprudence pose une exception à la nécessité d'obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale.

En effet, les juges admettent que l'irrégularité de travaux engagés sans l'autorisation préalable peut toutefois disparaître du fait de la ratification ultérieure de ces travaux par l'assemblée générale (Cass. 3e civ., 18 mai – Cour d'Appel de Paris, 20 juin 2001).

La Cour de cassation a estimé que le refus de l'assemblée générale de faire sanctionner l'irrégularité des travaux équivalait à une ratification (Cass. 3e civ., 19 nov. 1997 : JurisData n° 1997-004761 - CA Aix-en-Provence, 10 nov. 1998).

Si l'assemblée générale peut, par une autorisation donnée a posteriori, ratifier des travaux exécutés irrégulièrement, c'est à la condition que cette autorisation soit délivrée à la majorité requise par la loi ; à défaut, la décision prise par l'assemblée serait nulle (Cass. 3e civ., 20 mars 2002 : JCP N 2002, p. 1696).

Il arrive que le règlement de copropriété autorise à l'avance l'exécution de travaux pouvant affecter les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Cependant, la jurisprudence estime que de telles clauses sont nulles.

3. Sanction du non respect de cette autorisation préalable

Tous travaux entrepris sans l'autorisation de l'assemblée générale sont irréguliers.

Le copropriétaire pourra être condamné à rétablir les lieux en leur état antérieur, même si les travaux ont été exécutés pour rendre l'immeuble conforme au règlement de copropriété (Cass. 3e civ., 2 mars 2005 : JurisData n° 2005-027250).

Le syndicat des copropriétaires peut demander la démolition des travaux qui ont été exécutés sans avoir à rapporter la preuve d'un préjudice (Cour d'Appel de Paris, 23e ch., 19 nov. 1993 : JurisData n° 1993-023889).

Cependant, il peut renoncer à exiger la remise en état en échange d'une contrepartie financière ou d'aménagements de travaux permettant de faire disparaître les nuisances inhérentes au projet initial (Cour d'Appel de Paris, 19 nov. 1997 : JurisData n° 1997-024034).

Le juge des référés est compétent pour condamner le copropriétaire d'un lot et, le cas échéant, son locataire, à effectuer les travaux de démolition des ouvrages affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, exécutés sans autorisation (Cass. 3e civ., 21 février – Cour d'Appel de Paris, 19 mars et 11 septembre 2008 : JurisData n° 2008-368903 et n° 2008-370579).

Le syndicat de copropriété représenté par un syndic ou un des copropriétaire a compétence à agir en justice afin de faire cesser les atteintes aux parties communes ou à l'aspect extérieur de l'immeuble et d'obtenir la réparation du préjudice éventuellement subi.

Le délai pour agir est de 10 ans à compter de la date d'exécution des travaux entrepris irrégulièrement (article 42 alinéa 1 de la loi de 1965).

II/ Procédure d'autorisation des travaux

1. L'assemblée générale

Les travaux doivent être prévus à l'ordre du jour de l'assemblée.

Le copropriétaire souhaitant obtenir une autorisation de travaux, doit adresser au syndic de copropriété, par lettre recommandée AR, un projet de résolution à faire inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Il doit joindre également à sa demande d'inscription les documents relatifs aux travaux envisagés (devis, plans, étude technique...) afin que les copropriétaires puissent se prononcer en connaissance de cause.

Il doit mentionner avec précision la demande d'autorisation, et comporter le projet de résolution qui sera soumis au vote.

En effet, la délibération ne peut intervenir que sur le projet de résolution et porter que sur les travaux prévus dans l'ordre du jour.

Le Syndic devra notifier à chaque copropriétaire le projet de résolution énonçant avec précision la nature et les caractéristiques des travaux projetés

C'est au demandeur qu'il incombe de produire les plans et documents nécessaires pour permettre à l'assemblée générale de se prononcer en connaissance de cause sur le projet soumis à son autorisation (Cour d'Appel de Paris, 7 novembre 1997).

Pour prendre sa décision, l'assemblée générale doit vérifier que les travaux envisagés répondent aux conditions suivantes :

- * ne pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;
- * être conformes à la destination de l'immeuble telle qu'elle résulte des actes instituant de la copropriété, notamment de son règlement ;
- * ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

Le pouvoir de l'assemblée générale n'est pas discrétionnaire : si les conditions sont remplies elle ne peut pas refuser l'autorisation.

2. Les règles de majorité

L'article 25, *b*, de la loi prévoit que l'autorisation de travaux « affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble » doit, pour être accordée, recueillir la majorité des voix de tous les copropriétaires c'est-à-dire la majorité absolue.

Si la majorité requise n'a pas pu être obtenue, la même assemblée générale a la possibilité de procéder immédiatement à un second vote à la majorité simple de l'article 24 de la loi, à condition que le projet ait réuni lors du premier vote au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat.

A défaut, une nouvelle assemblée doit être convoquée dans le délai maximal de trois mois et statuer à la majorité de l'article 24 (Loi n° 65-557, 10 juillet 1965, article 25-1).

Lorsque les travaux n'ont pas pour seules conséquences d'affecter « les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble » mais aboutissent matériellement à une véritable et définitive appropriation d'une partie commune ou s'avèrent contraires aux prescriptions du règlement de copropriété, la double majorité de l'article 26 est applicable.

Il en est de même lorsqu'il s'agit d'une construction nouvelle.

Enfin, si les travaux ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble ou portent atteinte aux droits des autres copropriétaires, l'assemblée générale ne peut valablement les approuver qu'à la faveur d'une décision adoptée à l'unanimité (Cass. 3e civ., 13 septembre 2005).

A noter : Le règlement de copropriété peut contenir une clause interdisant toute modification qui pourrait porter atteinte à l'harmonie ou à l'esthétique de l'immeuble. Cette clause aura alors des conséquences, suivant les travaux prévus, sur les règles de majorité.

3. Décision de l'assemblée générale

L'assemblée générale peut décider :

* de refuser d'autoriser la réalisation de travaux

L'assemblée générale doit motiver son refus à défaut le juge délivrera assez facilement l'autorisation. En effet, l'assemblée n'a pas d'un pouvoir discrétionnaire pour de telles décisions. En cas d'abus de majorité (si la copropriété n'a pas de raisons sérieuses de s'opposer), le juge pourra autoriser les travaux.

La non-conformité des travaux à la destination de l'immeuble est une motivation sérieuse du syndicat des copropriétaires lui permettant de s'opposer aux projets de travaux.

Les travaux envisagées doivent être conformes à la destination de l'immeuble et ne doivent pas engendrer de charges financière pour le syndicat des copropriétaires.

* d'autoriser la réalisation de travaux :

Le copropriétaire bénéficie alors, en principe, d'un droit acquis qui ne peut pas être remis en cause par une décision ultérieure sauf si un fait nouveau est survenu ou a été découvert

Il convient alors d'attendre que la décision devienne définitive, soit deux mois après la réception du procès-verbal par les propriétaires, avant d'entreprendre les travaux. Ce délai de deux mois correspond à la fin du délai pour contester la décision votée.

* d'autoriser la réalisation de travaux à certaines conditions préalables :

La décision d'autorisation est suspendue jusqu'à que ces conditions soient remplies.

Celles-ci devront, cependant, être justifiées par l'utilisation des parties communes.