

Les travaux effectués par un copropriétaire dans ses parties privatives, touchent à des questions essentielles au statut de la copropriété et à son fonctionnement, puisque sont concernés tout à la fois les droits des copropriétaires sur les parties privatives et les parties communes, la faculté du règlement de copropriété de limiter les droits des copropriétaires, et le pouvoir de l'assemblée générale de s'opposer à certains travaux, et y compris le recours au Juge dans l'hypothèse d'un conflit.

Ainsi, les travaux privatifs sont à l'origine d'un important contentieux au sein de la copropriété, notamment lorsque ces travaux privatifs affectent les parties communes.

Plusieurs hypothèses doivent être envisagées, qui commandent l'application de règles et de contraintes distinctes.

## **I. TRAVAUX DANS LES PARTIES PRIVATIVES - UNE LIBERTE QUI N'EST PAS TOTALE :**

### **1. Un principe de liberté qu'il faut nuancer :**

Par principe, tout copropriétaire dispose de la faculté d'effectuer librement des travaux dans ses parties privatives qui constituent sa propriété exclusive, dans la mesure toutefois où ces travaux n'affectent pas les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et sous réserve de respecter la destination de l'immeuble et les droits des autres copropriétaires (article 9 de la loi du 10 juillet 1965).

En effet, et suivant l'article 9 de la loi, copropriétaire use et jouit librement des parties privatives des parties communes à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

En application de ce principe, tout copropriétaire peut notamment effectuer des travaux de redistribution intérieure des pièces à l'intérieur de son lot, sous réserve toutefois de ne pas compromettre la solidité de l'immeuble et de ne pas provoquer de troubles ou d'atteintes aux

parties privatives des autres copropriétaires.

Ainsi, un copropriétaire à l'occasion de la réalisation de ses travaux strictement privatifs, peut porter atteinte aux parties communes et/ou aux droits des autres copropriétaires, dans différents cas de figure :

*- travaux de remplacement d'une moquette par du carrelage source de nuisances pour les copropriétaires*

*- suppression d'une cloison privative, qui avec le temps, est devenue porteuse*

En outre, il est fréquent que le règlement de copropriété, dont les mentions doivent par principe être respectées, limite la liberté dont jouissent les copropriétaires pour aménager leurs parties privatives.

## **2. Le règlement de copropriété devra être respecté :**

On mentionnera notamment les clauses de certains règlement de copropriété faisant obligation aux copropriétaires dans l'hypothèse d'un changement ou de modification du revêtement de sol, que le nouveau dispositif présente des caractéristiques d'isolation phonique au moins équivalentes à celles du matériau d'origine.

Dans cette hypothèse, un copropriétaire se trouvera en faute s'il remplace la moquette existante par du carrelage ou du parquet sans s'assurer préalablement que cela ne détériore pas le niveau de l'isolation phonique (Cour d'Appel de Paris, 23ème Chambre a, 4 juin 2003, numéro 2002 / 18731).

En l'absence de clause spécifique dans le règlement de copropriété, et en cas de nuisances pour les copropriétaires, le régime juridique des troubles anormaux de voisinage trouvera application, si les travaux provoquent une situation dépassant les inconvénients normaux du

voisinage.

### **3. Attention aux travaux réalisés sans précaution :**

Egalement et malgré ce régime de liberté, la responsabilité d'un copropriétaire peut se trouver engagée même lorsque les travaux sont effectués uniquement dans ses parties privatives, dans l'hypothèse où ils n'ont pas été conduits avec les précautions et la prudence nécessaire, en provoquant des préjudices pour les autres copropriétaires.

Notamment et par exemple :

- *des travaux ayant eu pour conséquence une perte d'éclairage du lot voisin*
- *des travaux ayant provoqué des infiltrations d'eau*
- *la suppression de cloisons intérieures ayant entraîné le fléchissement d'un plancher*

Aussi et en application de ce principe, la responsabilité de l'auteur des travaux pourra être poursuivie, non seulement par le syndicat des copropriétaires dans l'hypothèse d'une atteinte aux parties communes, mais également par le ou les copropriétaires victimes le cas échéant de nuisances et d'atteintes aux modalités de jouissance de leurs parties privatives.

### **4. Travaux comportant modification de la destination des parties privatives :**

Depuis une évolution jurisprudentielle qui date de 1986, les droits des copropriétaires ont été nettement renforcés en ce qui concerne le changement de destination et d'affectation des parties privatives s'agissant des lots dit accessoires, tel que les greniers ou les caves (*Cass.3<sup>ème</sup>*

*civ, 9 et 10 décembre 1986*).

Il s'agit principalement de cas de transformation en locaux d'habitation ou en annexe d'un autre local.

Ainsi, la Cour de Cassation a instauré un principe de liberté suivant lequel un copropriétaire peut modifier l'affectation des parties privatives de son lot, et ce sans autorisation particulière, **sous réserve toutefois de ne pas porter atteinte à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires.**

Toutefois, ce régime de liberté trouvera assez régulièrement une limite tenant à ce que les travaux de modification de l'affectation ou de la destination d'un lot s'accompagnent très souvent de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur, qui nécessitent une autorisation préalable de l'assemblée.

C'est pour cette raison d'ailleurs que dans l'hypothèse où ces travaux ont une certaine importance, il est vivement conseillé de s'adresser à des professionnels, soit un architecte, une entreprise dont il sera vérifié l'assurance professionnelle et l'assurance de responsabilité décennale.

En outre, Il est recommandé de souscrire une assurance dommages-ouvrage.

## **II. REGIME DE L'AUTORISATION PREALABLE POUR LES TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES OU L'ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE :**

### ***1. La nécessité de l'autorisation préalable :***

Par principe, et dès lors que les travaux touchent aux parties communes, les copropriétaires doivent disposer d'une autorisation de l'assemblée générale, qui doit intervenir à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (*majorité des voix de tous les copropriétaires*).

Les tribunaux se montrent le plus souvent extrêmement vigilants quant au respect de cette obligation, et ce quel que soit l'importance de ces travaux qui dès lors qu'ils empiètent sur les parties communes, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de la copropriété.

## **2. Exemples quant à la nature des travaux concernés :**

L'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 énonce que cette majorité est requise pour les décisions concernant **"l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci"**.

La jurisprudence fournit de nombreux exemples, nous retiendrons les plus fréquents :

- *création d'un vélux dans la toiture de l'immeuble*
- *percement de mur en vue de la création de fenêtre ou pour faire communiquer des lots contigus*
- *aménagement des combles, chambres de service, greniers ou caves*
- *branchement sur les canalisations communes d'évacuation des eaux usées*
- *installation de terrasses et vérandas*
- *installation de gaines dans les parties communes*
- *agrandissement des fenêtres*
- *transformation d'une fenêtre en porte-fenêtre*
- *transformation des volets*
- *pose de stores*
- *fermeture de loggia et balcons*
- *création de fenêtres en façade ou de porte sur le palier*
- *création d'une ouverture d'une porte dans un mur commun*
- *installation d'un conduit d'extraction au profit d'un restaurant*

Il pourra également s'agir de travaux réalisés à l'extérieur de la partie privative, directement sur les parties communes :

- *□ installation d'un climatiseur en façade*
- *installation d'une enseigne ou d'une plaque professionnelle*
- *pose d'une grille à l'entrée d'une cour à jouissance privative*
- *création d'un ascenseur dans les parties communes*

Il faut par ailleurs souligner que les travaux effectués par un ou plusieurs copropriétaires,

peuvent ne pas relever de la majorité de l'article 25, mais d'une majorité plus contraignante.

En effet, les travaux qui ne se contentent pas "d'affecter" des parties communes, mais qui ont pour conséquence une **véritable appropriation de parties communes** par un copropriétaire, **rèleront de la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965** (*majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix*).

On pourra notamment évoquer les exemples :

- *des aménagements réalisés par un copropriétaire sur une terrasse partie commune à jouissance privative avec édification d'un local formant une extension de son appartement*
- *de l'extension d'une terrasse privative par démolition d'un mur séparant une terrasse privative de la terrasse accessible, partie commune*
  - *travaux de construction de locaux ou injonctions d'un local*
  - *surélévation de l'immeuble*

Les deux critères essentiels pour apprécier si les travaux relèvent ou non de la double majorité de l'article 26, sont :

- *l'importance de l'atteinte aux parties communes*
- *la modification éventuelle de l'usage et de la jouissance des parties communes qui en résulte*

### **3. Le régime de l'autorisation :**

Le copropriétaire projette de réaliser les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doit préalablement solliciter l'autorisation de la seule assemblée générale, y compris dans une copropriété qui ne comprendrait que deux personnes, qui statuera à la majorité de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965.

Précisons que cette autorisation pour le cas échéant être fournie lors de l'assemblée statuant en deuxième lecture, conformément à l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Les travaux ne peuvent ni résulter d'un "accord tacite", ni d'une autorisation donnée par le syndic qui ne dispose pas du pouvoir nécessaire. Dans cet ordre d'idée, l'accord du Conseil Syndical de l'immeuble est insuffisant.

La demande d'autorisation de travaux ne peut émaner que du copropriétaire notamment bailleur, à l'exception du locataire qui ne dispose d'aucun lien de droit avec le syndic.

En outre, le syndic peut parfaitement conditionner l'autorisation à diverses conditions, par exemple le respect des diverses modalités dans la réalisation des travaux, le contrôle de l'architecte de l'immeuble ou d'un expert, lesquelles conditions devront toutefois être justifiées par l'intérêt collectif.

#### ***4. Invalidité des clauses du règlement de copropriété autorisant des travaux par anticipation :***

La jurisprudence invalide et déclare non écrite toute clause du règlement de copropriété autorisant par avance un copropriétaire à effectuer certains travaux, même précisément définis sur les parties communes.

Ainsi, la Cour de Cassation déclare nulle et de nul effet la clause dite de "*fond de couloir*", permettant aux copropriétaires d'incorporer une portion de couloir à une partie privative, lorsque le couloir dessert des locaux privatifs devenus la propriété du même copropriétaire

(Cass.3

ème

civ., 16.dec. 2008, *JurisData* n°2008-0476367).

#### ***5. Inscription de la demande à l'ordre du jour :***

Le copropriétaire demandeur adressera au syndic une demande d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, ou d'une assemblée générale spécialement convoquée à cet effet en application des dispositions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée générale ne pourra valablement délibérer que si les dispositions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 ont été respectées, ce qui signifie que le copropriétaire doit proposer un projet de résolution sur lequel l'assemblée devra délibérer.

Précisons que depuis la réforme du 20 avril 2010, l'article 10 al. 2 du décret du 17 mars 1967 impose que la demande d'autorisation de travaux soit accompagnée d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux, qui sera joint au projet de résolution, et ce pour la bonne information de l'assemblée générale, par exemple pour l'implantation d'une hotte d'extraction et d'un conduit d'évacuation (*Cour d'Appel de Paris, pôle 4 chambre 2, 29 septembre 2010, JurisData n°2010-19925* ; *Loyers et copr.2011, comm.53 et 68*).

## **6. Refus injustifié**

Si l'assemblée n'a pas à motiver dans le procès-verbal sa décision de refus, il doit être néanmoins en cas de litige justifié et motivé sérieusement, sous peine de constituer un éventuel abus de droit ou de majorité, qui peut alors être contesté par la voie d'un recours judiciaire en annulation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation l'immeuble, dans les conditions fixées par l'article 42 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965 (*Cour d'Appel de Paris, le 11 septembre 2013, n°11 / 001* 157- ; *Cass. 3ème civile, 3 octobre 2012, n°11 – 12.026*).

On prendra l'exemple d'un refus de l'assemblée générale d'autoriser des conduits d'extraction de fumée indispensables à l'activité de restauration considéré comme abusif s'il s'agit d'un immeuble à usage mixte d'habitation et de commerce. (*Cour d'Appel de Paris, 23ème chambre A-, 20 juin 2001 JurisData n°2001-146861*).

Attention également au risque d'annulation du refus d'autorisation par le Tribunal, en cas de de rupture d'égalité entre les copropriétaires, l'assemblée générale refusant à certains ce qui a été accordé à d'autres. L'assemblée générale doit donc s'efforcer de respecter le principe d'égalité de traitement entre les copropriétaires.

### **7. Possibilité de ratification a posteriori par l'assemblée :**

Si l'autorisation doit par principe être préalable, la jurisprudence reconnaît toutefois la faculté pour l'assemblée générale, de ratifier après coup des travaux entrepris sans autorisation, par une régularisation « *a posteriori* », à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, s'ils sont conformes à la destination de l'immeuble ( *Cass. 3ème civile, 20 nov. 1985, n°84 – 16.414*).

### **III. AUTORISATION JUDICIAIRE EN CAS DE REFUS :**

L'article 30 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 dispose que lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b), tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration.

Notons que depuis un arrêt de principe de la 3ème Chambre Civile de la Cour de Cassation rendu le 16 novembre 2009, la demande d'autorisation judiciaire d'exécuter les travaux projetés malgré le refus opposé, n'est pas soumise au délai de deux mois de l'article 42 al. 2 de la loi du 10 juillet 1965, mais à un délai de prescription de 10 ans.

Par ailleurs, l'autorisation judiciaire ne requiert pas l'annulation préalable de la décision de refus émanant de l'assemblée générale. L'action n'est recevable qu'à compter du moment où le copropriétaire est à même de justifier du refus de l'assemblée sur sa demande d'autorisation de travaux.

L'article 30 de la loi pose 2 conditions :

- *que les travaux envisagés constituent une amélioration*
- *que ces travaux soient conformes à la destination de l'immeuble*

La jurisprudence ajoute 2 autres conditions:

- *que le copropriétaire doit avoir des droits sur les parties communes concernées*
- *que les travaux n'aient pas été déjà réalisés*

Le plus fréquemment, les tribunaux n'accorderont d'autorisation qu'après avoir obtenu l'avis d'un technicien désigné en qualité d'expert judiciaire dans la mission sera principalement de vérifier que les travaux ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la solidité de l'immeuble et qu'ils n'en affectent pas l'esthétique.

#### **IV. LE SORT DES TRAVAUX OU DES CONSTRUCTIONS NON AUTORISÉS :**

##### **1. La sanction des travaux irréguliers :**

Dans l'hypothèse où un copropriétaire réalise des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur sans avoir sollicité l'autorisation préalable de l'assemblée générale ou du Juge, les travaux sont irréguliers et directement exposés à un risque de démolition et ou de remise des lieux en leur état antérieur (*Cass.3<sup>ème</sup> civ., 18 juin 1975, JCP N1976, prat.6342*).

Une jurisprudence aussi abondante que constante témoigne de la destruction de travaux exécutés sans autorisation.

Il sera ajouté que dès lors que le syndicat exige la remise en état des lieux dans l'état d'origine, le Juge ne peut qu'y faire droit.

Il est en de même pour l'inexécution par le copropriétaire des obligations mises à sa charge par l'assemblée, qui rend caduque l'autorisation de travaux (*Cour d'Appel de Paris, 23<sup>ème</sup> Chambre*

B, 13 janvier 2005).

## **2. Devant quel Tribunal ?**

Dans la mesure où la jurisprudence considère l'atteinte portée aux parties communes de **"voie de fait"**,

la juridiction des référés est compétente, conformément à l'article 809 du code de procédure civile, pour ordonner la cessation du trouble manifestement illicite qui en résulte.

Cette demande pourra également être formulée devant le Juge du fond notamment par le syndicat des copropriétaires ce qui supposera alors, un mandat d'ester en justice en ce sens voté en assemblée générale, dans les conditions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

## **3. Dans quel délai ?**

Il est admis que le droit d'agir du syndicat des copropriétaires se prescrit par dix ans (action personnelle), délai qui court de la date à compter de laquelle les travaux irréguliers ont été achevés, et ce alors même que les travaux réalisés en infraction n'étaient pas apparents pour les autres copropriétaires.

Si en revanche, l'action concerne des travaux irréguliers qui ont également eu pour conséquence une « appropriation de parties communes » ou une utilisation d'un droit de construire, droit accessoire aux parties communes, la prescription de l'action sera alors de trente ans (action réelle).

## **4. Qui peut agir ?**

L'action peut être entreprise par le syndicat lui-même agissant pour la sauvegarde des droits collectifs en sa qualité de gardien des parties communes, conformément à l'article 14 de la loi

du 10 juillet 1965, et également en violation des articles 9 et 25 de la même loi.

Par ailleurs, l'action est également ouverte aux copropriétaires à titre individuel puisque la Cour de Cassation a posé en principe que chaque copropriétaire a le droit d'exiger le respect du règlement de copropriété ou la cessation d'une atteinte aux parties communes, sans être astreint à démontrer qu'il subit un préjudice personnel distinct de celui dont souffre la collectivité.