

Le vote de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Conformément à l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965, la réalisation par un copropriétaire de travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble requiert l'autorisation de l'assemblée générale [art. 25, b].

L'autorisation ne peut être donnée que par l'assemblée générale et, en aucun cas, une autorisation du conseil syndical et/ ou du syndic ne peut la suppléer.

La loi du 10 juillet 1965 distingue ces travaux de ceux qui consistent en une appropriation de parties communes. Le syndicat des copropriétaires, par l'intermédiaire de son syndic, doit, en outre, prendre certaines précautions avant d'autoriser ces travaux.

DISTINCTION ENTRE LES TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES ET CEUX QUI ENTRAÎNENT UNE APPROPRIATION DE CELLES-CI

RAPPEL : Article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965 : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : (...) b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ; (...) »

L'autorisation de l'assemblée générale donnée dans les conditions de l'article 25 ne peut porter que sur des travaux qui se limitent à « affecter » les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, tout en restant conformes à sa destination.

A défaut d'autorisation en bonne et due forme, le syndicat des copropriétaires peut demander, y compris en référé, la cessation des travaux non autorisés et la remise en état des lieux. (Civ. 3ème, 15 février 2018, n° 16-17.759)

Exemples de travaux relevant de l'article 25 b) :

- Les travaux de raccordement électrique d'une cave et d'un box au compteur individuel du lot en faisant cheminer les câbles dans une gaine partie commune ;
- L'apposition de rideaux métalliques ou d'un auvent sur les parties communes ;



- Installation d'une enseigne ou d'une plaque professionnelle ;
- L'ouverture d'une trémie dans le plancher, partie commune, afin de faire communiquer deux lots appartenant au même propriétaire ;
- L'installation d'un groupe de climatisation en façade ;
- Pose de stores ;
- Agrandissement de fenêtres ;
- Installation d'un conduit d'extraction.

Attention : Si les travaux entraînent une véritable appropriation des parties communes, ils nécessitent une autorisation de l'assemblée générale à la double majorité de l'article 26 (*Civ. 3ème, 16 mars 2017, n° 15-28.784*). Il s'agit par exemple de l'aliénation de petites parties de paliers. Précision ici faite encore que, si les travaux ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble, c'est l'unanimité qui est requise.

Il a été jugé par exemple que l'abattage d'arbres et leur remplacement par des végétaux de haute tige nécessitent un vote unanime (*CA Paris, 10 mai 2017, n° 15/03175*).

SUR LES MODALITÉS D'AUTORISATION DE RÉALISATION DE TRAVAUX CONFORMÉMENT À L'ARTICLE 25 B) DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Les travaux ne doivent causer aucun préjudice aux autres copropriétaires.

Par ailleurs, l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que ne doivent prendre part au vote d'une résolution concernant des parties communes spéciales que les copropriétaires à l'usage ou à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

S'agissant de l'autorisation requise à proprement parler, c'est le copropriétaire à l'origine de la demande d'autorisation des travaux qui doit solliciter auprès du syndic l'inscription d'une résolution en ce sens à l'ordre du jour, conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967. Ledit copropriétaire notifie au syndic, avec sa demande, le projet de résolution, accompagné, indique l'article 10, d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

En pratique, pour une information complète du syndicat des copropriétaires et pour lui permettre d'apprécier en connaissance de cause l'étendue des travaux, le copropriétaire en question devrait produire un dossier complet contenant :

- Le descriptif des travaux avec leur implantation : devis d'entreprise(s), plans d'architecte, plans/ notes de calculs de bureaux d'études techniques (notamment en cas de démolition de mur porteur ou d'ajout de charge, par exemple, avec l'installation d'une mezzanine) ;
- Les attestations d'assurance de responsabilités civile et décennale des intervenants au chantier (entrepreneurs, bureaux d'études techniques, architectes).

Le syndic de son côté doit, conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967, joindre le projet de résolution à la convocation à l'assemblée générale appelée à statuer sur la demande d'autorisation de travaux, avec le dossier qui lui a été adressé par le copropriétaire à l'origine de la demande d'autorisation de travaux.

Attention, une fois l'autorisation accordée par l'assemblée générale des copropriétaires :

- Les travaux réalisés doivent correspondre au projet approuvé par le syndicat des propriétaires.
- A défaut, le syndicat des copropriétaires ou un autre copropriétaire peut demander une remise en état, laquelle n'est pas subordonnée à la démonstration d'un préjudice (*Civ. 3ème, 7 septembre 2017, n° 15-24-612*).

Néanmoins, la jurisprudence admet que l'assemblée générale peut ratifier ces travaux par une assemblée postérieure à leur réalisation (*Civ. 3ème, 30 septembre 1998, n° bull. civ. III n° 181*).

Fiche pratique rédigée par Sandrina Gaspar, Avocat au barreau de Paris, SGVP Avocats