

Les travaux en copropriété au regard de la loi et de la jurisprudence

Conférence du 30 janvier 2008

Michel V. VASSILIADES

Première Partie :

Les travaux privatifs réalisés par des copropriétaires

A – Travaux dans les parties privatives en « pleine propriété »

1)- Rappel rapide des règles et des conséquences :

- a)- Rappelons brièvement les règles qui doivent être respectées
- b)- Rappelons également les conséquences de ces règles

2)- Analyse de ces pratiques les plus courantes :

- a)- Destruction de cloisons intérieures
- b)- Changement de type de revêtement des sols
- c)- Travaux de création ou de « déplacement » de cuisine ou de salle de bains ou de salle d'eau
- d)- Travaux touchant au gros-œuvre (structure) de l'immeuble, partie commune
 - d-1/ Ouvertures dans les murs porteurs :
 - d-2/ L'ouverture ou réouverture d'une trémie entre deux lots contigus horizontaux :
 - d-3/ Ouverture ou modification des ouvertures dans un mur de façade :
 - d-4/ Construction d'une mezzanine sans autorisation d'assemblée générale

B – Travaux dans les parties communes à jouissance privative exclusive

- 1)- Création d'une loggia sur un balcon ou une terrasse
- 2)- Création de pièces ou agrandissement de pièces en toiture terrasse à jouissance privative exclusive
- 3)- Travaux sur parking
- 4)- Travaux privatifs dans le cadre de la réserve d'un droit accessoire à des parties communes

C- Travaux privatifs en emprise sur parties communes

- 1)- Emprise sur des parcelles de couloir
- 2)- Emprise sur les combles
- 3)-Création d'un ascenseur à l'initiative d'un ou quelques copropriétaires
- 4)- Création de gaine d'extraction de fumée

<p style="text-align: center;">Deuxième Partie : Les travaux en parties communes et en parties privatives à l'initiative du syndic</p>
--

I – Les travaux d'entretien et / ou obligatoires

a)- Travaux d'entretien courant

1)- Premier exemple : fuite sur canalisation d'évacuation d'eaux vannes sous coffrage de dalle de marbre dans une salle de bain.

2)- Deuxième exemple : les robinets de radiateurs ou les radiateurs sur un réseau de chauffage collectif

3)- Plus complexe, la suppression de fuite sur colonnes d'eau encastrées dans la dalle du plancher.

b) – Travaux obligatoires, rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires

II - Les travaux d'amélioration.

a) – Travaux relevant de l'article 26 de la Loi

b) – Travaux d'amélioration relevant des articles 25 et 25-1 de la Loi

III - Les travaux réalisés dans le cadre de l'urgence

<p style="text-align: center;">Troisième Partie : Les recours à l'encontre des auteurs des travaux privatifs non autorisés</p>
--

A – L'intervention judiciaire du syndic

a)- Travaux privatifs touchant à la destination de l'immeuble et à son aspect extérieur

b)- Travaux non autorisés à l'intérieur d'un lot touchant à des parties communes

B– Action individuelle de copropriétaires

INTRODUCTION

Les travaux en copropriété au regard de la loi et de la jurisprudence

En copropriété, lorsqu'il s'agit de travaux, un sujet préoccupe principalement les copropriétaires : « Qui va payer » et deux stratégies sont utilisées par ces derniers, à savoir :

« La politique du fait accompli » et « la politique du faire payer la copropriété ».

Mais les copropriétaires ont quelques circonstances atténuantes lorsqu'ils « commettent » des travaux répréhensibles.

Tout d'abord, les limites des parties privatives et des parties communes (articles 2 et 3 de la loi de 1965) leur sont difficiles à cerner. Puis la lecture des articles 8 et 9 de la loi de 1965, qui confirment que la liberté des copropriétaires de jouir de leurs parties privatives est absolue MAIS à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, leur donne un sentiment d'avoir « le droit de faire tout ce que l'on veut ».

Les limites cependant existent et elles sont très importantes même si elles ne sont pas toutes clairement énoncées.

Ainsi, il est interdit de :

- toucher à des parties communes, en particulier par des emprises
- toucher à l'aspect extérieur de l'immeuble (et les parties communes intérieures).
- Porter atteinte aux droits des autres copropriétaires
- Porter atteinte à la destination de l'immeuble

Cette dernière interdiction est une notion abstraite pour tous les copropriétaires et pourtant elle est la notion FONDAMENTALE en droit de la copropriété. Cette notion pourrait se définir de la manière suivante :

La destination de l'immeuble serait « celle définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. » (article 8 de la loi de 1965)

Ainsi, il faut donc se reporter au règlement de copropriété qui indiquera l'orientation à prendre dans l'analyse de la destination de l'immeuble. Si l'immeuble est exclusivement réservé à l'usage d'habitation bourgeoise, les lots principaux ne pourront pas être transformés en bureaux, en locaux commerciaux etc...

Aux indications contenues dans le règlement de copropriété, il faut ajouter la situation géographique de l'immeuble dans la ville, en particulier la qualité du quartier où s'élève l'immeuble. En se reportant

aux travaux préparatoires de la loi nous trouvons une approche de la notion de destination. La destination de l'immeuble, c'est « *l'ensemble des conditions en vue desquelles un copropriétaire a acheté son lot, compte-tenu des divers éléments, notamment de l'ensemble des clauses et documents contractuels, des caractéristiques physiques et de la situation de l'immeuble, ainsi que de la situation sociale de ses occupants.* »

Par conséquent, l'affectation des parties privatives concourt à la destination de l'immeuble et par conséquent limite bien le droit absolu de jouir et de disposer de ses parties privatives.

Mais ces limites, la quasi totalité des copropriétaires les ignorent volontairement ou involontairement.

Au vu de ces précisions, nous analyserons donc tout d'abord les travaux privatifs réalisés par des copropriétaires. Nous verrons que ces travaux se répartissent en trois catégories :

- Travaux dans les parties privatives en pleine propriété
- Travaux dans les parties communes à jouissance privative exclusive
- Travaux privatifs en emprise sur parties communes

Puis nous analyserons les travaux à l'initiative du syndicat des copropriétaires réalisés dans l'intérêt collectif, par conséquent en parties communes.

Le représentant du syndicat des copropriétaires étant le syndic, c'est donc ce dernier qui représentera TOUJOURS ET LUI SEUL LE MAITRE DE L'OUVRAGE, c'est-à-dire le syndicat des copropriétaires.

Au cours de cette analyse, nous étudierons les différents cas suivants :

- Les travaux d'entretien et/ou obligatoires
- Les travaux d'amélioration
- Les travaux réalisés dans le cadre de l'urgence

Enfin, nous analyserons dans une dernière partie les recours à l'encontre des auteurs de travaux privatifs non autorisés avec leurs limites, les prescriptions acquiescives. Cette partie nous servira de conclusion.

Première Partie :
Les travaux privés réalisés par des
copropriétaires

Première partie : Les travaux privatifs réalisés par des copropriétaires

Les copropriétaires sont susceptibles d'effectuer trois types de travaux privatifs :

- Les travaux à l'intérieur de leurs parties privatives.
- Les travaux dans les parties communes à jouissance exclusive.
- Les travaux privatifs en parties communes.

A – Travaux dans les parties privatives en « pleine propriété »

Le plus souvent, les nouveaux copropriétaires sont les auteurs des travaux dans les parties privatives : avant de prendre possession, ils entendent aménager l'intérieur à leur goût.

Cela va de la suppression de cloisons à l'aménagement des salles de bains et cuisine, à la modification des revêtements au sol et parfois même à l'inversion d'emplacement géographique de salles de bains ou de cuisines.

Mais cela va aussi jusqu'à l'ouverture ou l'agrandissement des communications entre leurs pièces, en particulier entre salon et salle à manger, même lorsque les murs sont des murs porteurs, donc parties communes.

1)- Rappel rapide des règles et des conséquences :

a)- Rappelons brièvement les règles qui doivent être respectées :

- **Article 9 de la loi de 1965 :**

Les copropriétaires usent et jouissent librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Hors ces restrictions, *« l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance,*

telles qu'elles résultent du règlement de copropriété » (art 26 de la loi de 1965).

- **Article 25b de la loi de 1965 : (éventuellement art 25-1 de la loi de 1965)**

« Ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires « bien identifiés » 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'assemblée générale votera éventuellement l'autorisation mais elle se sera prononcée sur un dossier technique complet décrivant les travaux (situation actuelle et situation future) indiquant les noms des intervenants avec leurs assurances.

L'autorisation ne peut être donnée que par une assemblée générale avant tout début de travaux. Une autorisation administrative ou une autorisation du conseil syndical n'ont aucune valeur d'autorisation ni bien entendu une autorisation du syndic.

- **Article 30 de la loi de 1965 :**

Complète le précédent en cas de refus d'autorisation de l'assemblée générale.

« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25b, 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 visés à l'alinéa 1 ci-dessus (Cet article ne concerne que les travaux d'amélioration qui sont effectués en parties communes dans l'intérêt d'un ou quelques copropriétaires. Il ne peut concerner les travaux sur parties communes à l'intérieur des parties privatives qui ne sont pas stricto sensu des améliorations. Cet article ainsi rédigé n'autorise pas à notre avis un copropriétaire qui a essuyé un refus de l'assemblée générale à obtenir l'autorisation du Tribunal.); le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. »

b)- Rappelons également les conséquences de ces règles:

- Le syndic n'a pas pouvoir de délivrer une autorisation de travaux privatifs touchant à des parties communes.
- L'obtention d'autorisations administratives (nécessaires par exemple à la transformation de fenêtre en bow-windows) n'engage ni n'oblige en rien la copropriété.
- La réalisation des travaux privatifs sans autorisation préalable d'une assemblée générale n'est pas « régularisable » a posteriori par une assemblée générale, sauf acceptation par cette dernière du « fait accompli » moyennant par exemple finances. De plus, le refus de l'assemblée générale sollicitée après réalisation de travaux non autorisés n'ouvre pas droit au copropriétaire répréhensible à un recours devant le Tribunal , celui prévu à l'article 30 de la loi de 1965. Par conséquent, la remise en l'état ante s'impose.

2)- Analyse de ces pratiques les plus courantes :

a)- **Destruction de cloisons intérieures**

La destruction de cloisons intérieures par essence « non porteuses » est totalement libre. Cependant, il existe des cas où leur destruction peut entraîner la mise en péril voire même l'effondrement de plancher. Dans ce cas, les travaux nécessitent à notre sens une autorisation préalable de l'assemblée générale.

Cela concerne principalement les immeubles à structures bois, c'est-à-dire des XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles jusqu'à l'apparition dans les constructions de parties métalliques, à savoir à partir de la fin du XIXe période Eiffel.

Que se passe t'il dans ces immeubles ? Les cloisons servent en réalité de « tenseurs » des planchers qui sont ancrés dans les murs porteurs eux-mêmes à structures poutres en bois : elles sont en réalité porteuses. Ainsi, nous avons eu dans le patrimoine géré par notre Cabinet, des effondrements dus à ce type de travaux :

Voici les cas :

-rue Violet :

-rue Berger :

Nous avons donc étayé les planchers et certaines structures porteuses dans l'attente de la réalisation des travaux de reprise.

Parfois ces accidents se compliquent du fait que le règlement de copropriété indique que le plancher et les parties qui le soutiennent sont à la charge de celui qui marche dessus (exemple : règlement de copropriété 8 rue de Parme). Par conséquent ,celui qui subit le préjudice c'est le copropriétaire du « dessus », au-dessus de celui qui est la cause du sinistre.

Le syndicat est toutefois concerné car en cas d'effondrement du plafond, les structures porteuses de l'immeuble peuvent être gravement fragilisées à la manière d'un « château de cartes ».

b)- Changement de type de revêtement des sols

Ces travaux ne nécessitent absolument pas d'autorisation préalable à ceci près que tous les règlements de copropriété prévoient que la tranquillité de l'immeuble doit être respectée par tous. Ils peuvent également interdire de modifier les matériaux de sols et plafonds.

Dans certains immeubles à structure béton, la moquette fait partie du système d'isolation acoustique au regard des appartements situés en dessous. Le remplacement de la moquette par des planchers, « parquets flottants » ou des dalles en marbre entraîne systématiquement une baisse qualitative de l'isolation acoustique malgré le respect des normes dans leur pose.

En ce sens : un arrêt de la Cour de Cassation (Assemblée plénière) du 27 octobre 2006.

Rappelons que le syndic ne pourra rien faire en faveur du copropriétaire « lésé » par ces nuisances, le trouble n'étant que « ponctuel » ou « personnel » (sauf avis contraire d'une assemblée générale). C'est au copropriétaire qui subit de « défendre » ses intérêts par tout moyen droit pour « trouble anormal de voisinage », le syndic restant le garant de l'intérêt général et collectif. Le plaignant devra faire la preuve de deux éléments :

- un trouble réel
- le caractère anormal de ce trouble.

c)- Travaux de création ou de « déplacement » de cuisine ou de salle de bains ou de salle d'eau

Dans les immeubles en copropriété, afin de préserver au maximum l'isolation phonique des appartements, les promoteurs et leurs architectes s'organisent pour que les pièces de vie soient les unes au-dessus des autres et les salles de bains et cuisines également.

Nous avons connu quelques cas où des copropriétaires avaient transformé une « chambre » en salle de bains.

La situation était la suivante : La salle de bains entièrement carrelée, alors que le sol de la chambre était recouvert d'une moquette, était installée au-dessus de la chambre du copropriétaire habitant au-dessous.

Selon le principe précédemment développé, il appartenait au copropriétaire « lésé » de réagir : dans ce sens, un arrêt de la Cour d'Appel de Paris du 22 oct.2003 (n° 2002/06481). Mais nous voulons préciser que si les relations s'étaient envenimées entre ces copropriétaires, le syndic, bien que ne devant pas intervenir pour un des copropriétaires, aurait eu un moyen d'intervenir, à savoir : contrôler le passage des canalisations d'alimentation et d'évacuation et leur branchement sur le réseau collectif. Par précaution le syndic devrait avoir au moins l'accord du Conseil Syndical et au mieux celui d'une assemblée générale bien qu'en droit stricto sensu cela ne soit pas nécessaire.

Il en va de même lorsqu'un copropriétaire propriétaire de chambres de bonnes souhaite y créer des salles d'eau et des W.C. : Une autorisation préalable de l'assemblée générale est nécessaire.

Une jurisprudence importante déjà ancienne confirme l'obligation faite au copropriétaire effectuant ce type de travaux d'obtenir l'autorisation d'une assemblée générale :

- Cassation 3^{ème} civ. du 10 mars 1981 (JCPG 1981,II,19765)
- Cassation 3^{ème} civ. du 27 nov. 1990 (*Loyers et copropriété*, février 1991 N°84)

Tout récemment un arrêt de la Cour de Cassation du 28 mars 2007, 3^{ème} Chambre Civile, (Bulletin III N°54 p47) a confirmé son interprétation très stricte des travaux privatifs touchant à des parties communes de ce

type : Cet arrêt a cassé un arrêt qui avait validé des travaux de branchement d'évacuation des eaux usées d'une laverie automatique, déjà raccordée au réseau commun de l'immeuble pour un lavabo et des W.C., travaux réalisés sans l'autorisation de la copropriété.

d)- Travaux touchant au gros-œuvre (structure) de l'immeuble, partie commune

Nous rencontrons ici des travaux sur des murs porteurs ou sur des dalles de planchers ou plafonds :

d-1/ Ouvertures dans les murs porteurs :

Ces travaux sont réalisés généralement à l'intérieur des lots appartements.

Ainsi, une copropriétaire venant d'acheter un grand appartement dans un immeuble de « grand standing » de 25 ans d'âge dans le XVI^e arrondissement de Paris entendait agrandir de manière conséquente la communication du salon et de la salle à la manger. Elle eût recours à une décoratrice et à un architecte et s'abstint de consulter le syndic et encore moins l'assemblée générale.

Le syndic fut alerté par les gardiens du fait du bruit des travaux et de morceaux de béton qui furent descendus dans la rue. Le syndic fit stopper les travaux par voie d'huissier et lui expliqua la procédure à suivre, à savoir solliciter la réunion d'une assemblée générale spéciale à ses frais avec l'accord du Conseil Syndical bien entendu.

En précisant que cette copropriété a plus de 200 copropriétaires, vous comprendrez que la copropriétaire s'abstint de respecter les règles légales. Les travaux furent repris et le syndic diligenta un référé d'heure à heure afin d'obtenir l'arrêt des travaux et la nomination d'un expert judiciaire qui aurait pour mission de confirmer que les travaux avaient été réalisés sur un mur porteur partie commune.

La copropriétaire concernée, à partir de ce rapport d'expert judiciaire, a été assignée pour la remise en état dans la situation ante. Finalement, elle a revendu cet appartement.

La leçon de cette affaire est claire : « la politique du fait accompli » ne peut pas forcer le passage juridique obligatoire : également un arrêt de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation du 14 décembre 1982 (Numéro *Jurisdata* 1982 – 702810) qui cassait un arrêt de la Cour d'Appel de Bordeaux du 17 janvier 1981 qui avait débouté le syndic de la demande de remise en état des lieux.

d-2/ L'ouverture ou réouverture d'une trémie entre deux lots contigus horizontaux :

Ici je voudrais donner la parole au Haut Conseiller de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation, Monsieur Gilles Rouzet, qui s'exprimait ainsi lors d'une intervention devant les experts judiciaires architectes de France :

Il rappelait auparavant : « Les parties privatives sont enserrées dans une double enveloppe, les parties communes d'une part (matérielle), le règlement de copropriété d'autre part (contractuelle). »

« Un arrêt, rendu par la 3^{ème} Chambre Civile le 2 mars 2005 (Bulletin III, N°54, p 47) me paraît illustrer au mieux cette double contrainte.

Le syndicat des copropriétaires d'un immeuble situé sur l'un de nos grands boulevards s'était inquiété des travaux entrepris sans autorisation par un locataire pour rouvrir ou agrandir la trémie reliant le rez-de-chaussée au premier étage. Les choses s'étant apparemment assez mal passées entre le syndic qui demandait quelques explications et l'architecte du commerçant qui les lui refusait, les juges se sont montrés hésitants lorsque ce dernier leur a objecté qu'il se contentait de remettre les lieux dans leur état d'origine, conformes au règlement de copropriété.

Les premiers juges, retenant que les travaux avaient été entrepris sans autorisation, ont condamné propriétaire et locataire à remettre la trémie en état (c'est-à-dire dans celui non-conforme au règlement de copropriété) ; tandis que les seconds, ceux d'appel, ont réformé le jugement et débouté le syndicat de sa demande.

La 3^{ème} chambre civile a cassé l'arrêt en retenant qu'en tout état de cause et quand bien même il s'agissait de remettre les lieux dans leur état primitif et de les rendre conformes au règlement de copropriété, une autorisation de l'assemblée générale était nécessaire. »

Il précisait que tous les travaux étaient concernés, même les « plus minimales ».

d-3/ Ouverture ou modification des ouvertures dans un mur de façade :

Les travaux types de cette catégorie concernent soit l'agrandissement d'une fenêtre existante de type lucarne, soit la transformation d'une fenêtre donnant sur un balcon ou sur une terrasse à jouissance privative, en porte fenêtre.

Ici, ces travaux touchent fondamentalement l'aspect extérieur de l'immeuble. Il est évident que le copropriétaire désireux d'effectuer ce type de travaux devra solliciter l'autorisation d'une assemblée générale. Un arrêt de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation du 12 mai 1993 (3^e civ. 12 mai 1993 *Rev. Droit Immobilier* 1993 p409) le confirme même pour la réouverture d'une fenêtre obturée.

Bien entendu, l'autorisation éventuellement donnée par l'assemblée générale sur la base d'un dossier technique complet visé positivement par l'architecte de la copropriété n'exemptera pas le copropriétaire concerné des demandes administratives obligatoires.

Il devra même en justifier auprès du syndic de façon à ce qu'en aucun cas le syndicat des copropriétaires ne soit recherché en responsabilité.

d-4/ Construction d'une mezzanine sans autorisation d'assemblée générale

Il semble qu'un copropriétaire puisse construire une mezzanine dans ses parties privatives sans autorisation d'une assemblée générale à condition de ne pas « s'ancrer » dans des poteaux de béton armé de l'immeuble (Cassation 3^e civ. 15 décembre 1999 *Loyers et Copropriétés* 2000 Commentaires N°80).

B – Travaux dans les parties communes à jouissance privative exclusive

Les parties communes à jouissance privative exclusive sont le plus souvent les balcons, les terrasses en toiture ou attenantes aux appartements, les cours, les jardins et même les parkings tout récemment (Cassation 3^e civ. du 6 juin 2007 – 06-13 477).

Ces parties communes à droit de jouissance privative exclusive ne peuvent être ni vendues ou louées séparément du lot auquel elles se rattachent sauf les parkings, qui peuvent être vendus ou loués séparément du lot auquel il se rattache. L'arrêt du 6 juin 2007 ouvre un nouveau débat.

Ces parties communes à jouissance privative exclusive sont même identifiées comme des lots dans certains règlements de copropriété auxquels sont attachés des tantièmes de copropriété. En fait, ce droit à

jouissance privative exclusive est attaché au lot principal lui-même, dont il fait partie intégrante.

La jouissance exclusive privative sur une partie commune présente trois caractères :

- C'est un droit réel indissociablement lié au lot.
 - C'est un droit perpétuel qui ne se perd pas par le non usage.
- Il ne peut être remis en cause qu'avec le consentement de son bénéficiaire.
- C'est un droit limité : il n'emporte pas le droit de construire ou d'affouiller.

Les travaux privatifs sur ces parties communes à jouissance privative exclusive doivent être autorisés préalablement par une assemblée générale, ceci en respectant les clauses du règlement de copropriété si elles ne sont pas nulles de droit.

Le type de travaux envisagés conditionnera la majorité à laquelle l'assemblée générale devra se prononcer.

Ainsi, si les travaux sont légers, à structures démontables donc non « définitives », l'autorisation de travaux sera soumise à un vote de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25b de la loi de 1965.

Si les travaux sont des travaux lourds et définitifs, l'assemblée générale devra se prononcer à la majorité de l'article 26 d la loi de 1965, car cette autorisation consacrerait une appropriation des parties communes ou un droit de construire, accessoire aux parties communes.

Mais un autre élément de droit obligerait l'assemblée générale à se prononcer à la majorité requise par l'article 26 de la loi de 1965, à savoir la modification du règlement de copropriété quant aux modalités de jouissance des parties communes et non pas à la majorité de l'article 25b pour autorisation donnée à un copropriétaire : voir l'arrêt de la Cour de Cassation de la 3^e Civ. du 10 octobre 2007 n°06-17932.

L'exemple le plus clair serait le droit exclusif à une emprise supplémentaire donné à un copropriétaire déjà titulaire d'un droit à jouissance exclusive sur un jardin au détriment du jardin partie commune restant à disposition de tous les copropriétaires (Cassation 3^e civ. 20 mars 2002 N°00-17751).

Les travaux les plus courants sont les suivants :

1)- Création d'une loggia sur un balcon ou une terrasse

Cette création de structure, dite légère, nécessite toutefois une autorisation préalable d'une assemblée générale se prononçant à la majorité de l'article 25b de la loi de 1965 dans la mesure où cette construction légère modifie l'aspect extérieur de l'immeuble.

Il nous est arrivé plusieurs fois de mettre en demeure des copropriétaires qui construisaient des loggias sur leur balcon (ce type de construction se remarque plus rapidement que celles sur un toit ou une terrasse) et faute pour eux de stopper cette construction illicite puisque non autorisée par une assemblée générale, nous avons engagé un référé pour en obtenir le démontage.

Le référé d'heure à heure est difficile à obtenir dans ce cas de figure dans la mesure où cette construction ne met pas en péril l'immeuble. Mais nous avons obtenu à chaque fois gain de cause.

Il faut préciser que la recevabilité de l'action du syndicat des copropriétaires n'est pas subordonnée à la preuve d'un préjudice.

Cependant, l'assemblée générale peut toujours donner cette autorisation a posteriori à la majorité de l'article 25b Cass. 3^e Civ. du 19 novembre 1997 n° 96-10771.

2)- Création de pièces ou agrandissement de pièces en toiture terrasse à jouissance privative exclusive

Dans un immeuble d'angle du XVI^e arrondissement, un copropriétaire a agrandi son deux pièces par création d'une nouvelle pièce sans autorisation préalable d'une assemblée générale.

L'assemblée générale a admis le fait accompli à l'article 26 de la loi de 1965 en contrepartie de l'acceptation par le copropriétaire fautif du dédommagement du syndicat des copropriétaires à savoir :

le versement d'un capital important et engagement à prendre en charge l'entretien de l'étanchéité de la terrasse.

Précisons que ce copropriétaire ne pouvait pas se prévaloir d'une prescription acquisitive trentenaire.

Il faut se rappeler ici que l'entretien des toitures terrasses à jouissance privative exclusive sont à la charge du copropriétaire titulaire du droit de jouissance pour ce qui concerne la protection de l'étanchéité, souvent des dalles sur plots, tandis que l'étanchéité elle-même est à la charge du

syndicat des copropriétaire, sauf à démontrer que la détérioration de cette étanchéité est la conséquence de l'usage fait de cette toiture terrasse.

Par conséquent, le droit peut permettre un certain pragmatisme en matière de gestion et d'entretien des parties communes. Rien n'interdit le syndicat de « négociier ». Mais cette négociation doit être ratifiée par une décision d'assemblée se prononçant à la majorité qui aurait été nécessaire à l'origine pour autoriser les travaux.

3)- Travaux sur parking

o Les travaux sur parking sous-terrain

Si le règlement autorise les copropriétaires à « boxer » leur emplacement de parking, ils ne peuvent le faire qu'avec l'autorisation formelle écrite des copropriétaires mitoyens, autorisation qui devra être communiquée au syndic.

Si le règlement ne prévoit pas cette possibilité, alors le copropriétaire devra solliciter l'autorisation d'une assemblée générale qui statuera à la majorité de l'article 25b de la loi de 1965. L'obligation d'obtenir l'accord des copropriétaires mitoyens sera nécessaire et devra également être communiqué au syndic. Cette obligation est nécessaire car la largeur des emplacements pourrait ne pas permettre l'élévation des murs d'un box.

Mais en revanche, nul besoin d'autorisation d'une assemblée générale pour installer par ouvrage dans le sol de son parking un dispositif discret par ses formes et dimensions destiné à en interdire l'accès (Cass 3^e civ. du 19 nov 1997 : *Loyers et Copropriété* – janvier 1998 n°27).

En ce qui concerne les travaux sur ce type d'emplacement, l'arrêt du 6 juin 2007 rendu par la Cour de Cassation, 3^{ème} Chambre civile (06-13.477 arrêt n°546) statuant « qu'un droit de jouissance exclusif n'est pas une partie privative », ne change rien aux démarches à effectuer par le copropriétaire concerné.

4)- Travaux privatifs dans le cadre de la réserve d'un droit accessoire à des parties communes

Rappelons ici les termes des articles 3 et 37 de la loi de 1965 :

Article 3 :

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputés parties communes :

- *le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;*
- *le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;*
- *les coffres, gaines et têtes de cheminées ;*
- *les locaux des services communs ;*
- *les passages et corridors .*

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- *le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;*
- *le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;*
- *le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;*
- *le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes. »*

Article 37 :

« Toute convention par laquelle un propriétaire ou un tiers se réserve l'exercice de l'un des droits accessoires visés à l'article 3, autre que le droit de mitoyenneté, devient caduque si ce droit n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

Si la convention est antérieure à la promulgation de la présente loi, le délai de dix ans court de ladite promulgation.

Avant l'expiration de ce délai, le syndicat peut, statuant à la majorité prévue à l'article 25, s'opposer à l'exercice de ce droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le cas où ce dernier justifie que la réserve du droit comportait une contrepartie à sa charge.

Toute convention postérieure à la promulgation de la présente loi, et comportant réserve de l'un des droits visés ci-dessus, doit indiquer, à peine de nullité, l'importance et la consistance des locaux à construire, et les modifications que leur exécution entraînerait dans les droits et charges de copropriétaires. »

Les droits accessoires sont les suivants (article 3 de la loi de 1965):

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol.
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes.
- Le droit d'affouiller une cour, un parc ou un jardin

Ce droit se prescrit s'il n'a pas été exercé dans les dix années qui suivent ladite convention.

De plus, le syndicat des copropriétaires peut s'opposer à l'exercice de ce droit à la majorité de l'article 25b de la loi de 1965. Bien entendu, il faudra prévoir une indemnisation du titulaire.

Mais cet article 37 ne s'applique qu'à un droit accessoire à des parties communes et non à des parties privatives. Dans ce dernier cas, le droit de surélever un bâtiment privatif sera un droit privatif soumis à l'autorisation d'une assemblée générale statuant à la majorité de l'article 25b de la loi de 1965.

C- Travaux privatifs en emprise sur parties communes

Les cas les plus courants sont les suivants :

- Emprise sur des parcelles de couloirs, de jardins etc.
- Emprise sur les combles.
- Création d'un ascenseur dans l'intérêt d'un ou de quelques copropriétaires.
- Création de gaines d'extraction de fumée.

1)- Emprise sur des parcelles de couloir

Hormis les cas où le règlement de copropriété, ceci plus particulièrement dans les immeubles récents, autorise le copropriétaire à

inclure le « bout de couloir » ne desservant que ses lots dans les dits lots, il existe une pratique des copropriétaires, surtout dans les immeubles anciens, d'inclure des « bouts de couloirs ou cul de sac » dans leurs lots, leur permettant ainsi de transformer deux studios en un grand deux ou trois pièces.

Les emprises ont parfois eu lieu voici de nombreuses années. Ce type d'emprises est soumis à une prescription acquisitive trentenaire dans la mesure où elles correspondent à une « *aliénation par accroissement corrélatif des parties privatives du lot* » (voir en ce sens Cass.3^e civ. 18 mai 1982 JCP éd.G. 1982,IV, n°265).

Rappelons que la cession de ce type de partie commune relèverait d'une autorisation d'assemblée générale donnée à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965, puisque non contraire à la destination de l'immeuble.

2)- Emprise sur les combles

L'emprise sur les combles se développe généralement dans les immeubles anciens à l'initiative des copropriétaires des derniers étages. Ils profitent souvent du silence des textes ou de leur ambiguïté :

- L'article 2 de la loi de 1965 indique : « *sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé...* »
- L'article 3 de la loi de 1965 ne mentionne pas les combles au titre des parties communes
- L'article 9 de la loi de 1965 indique que le copropriétaire « *...use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble* ».

Par conséquent, dans le silence du règlement de copropriété, ce n'est que par l'utilité et l'usage exclusif que les combles pourront être qualifiés éventuellement de parties privatives.

Ainsi, si les combles ne sont accessibles que par des parties privatives, les combles seront privatifs.

En revanche, si l'accès à ces combles se trouve en parties communes, par exemple dans l'escalier et permet l'accès à la toiture, ou s'il n'existe aucun accès à ces combles, ceux-ci sont des parties communes.

Un arrêt de la Cour de Cassation de la 3^{ème} Chambre Civile du 27 septembre 2006 confirmait cette position déjà adoptée dans un arrêt du

17 mai 1995 (*Administrer* n°394 p77). Voir également un arrêt de la cour d'Appel de Paris 23^{ème} Chambre B du 26 septembre 2002 RG 2000/15421.

Lorsque les combles sont parties communes, le copropriétaire souhaitant les inclure dans son lot devra solliciter l'autorisation d'une assemblée générale statuant à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965.

3)- Création d'un ascenseur à l'initiative d'un ou quelques copropriétaires

Ce type de travaux ne pourra être réalisé en catimini. Le ou les copropriétaires concernés devront respecter une procédure bien précise, si au préalable une telle construction n'est pas contraire à la destination de l'immeuble.

A cette dernière question, la réponse est simple :
Tout immeuble d'habitation, mixte ou commercial a vocation à être équipé d'un ascenseur. Par conséquent, l'autorisation de construire et la construction d'un ascenseur devront respecter les deux étapes suivantes :

❖ Première question à soumettre au vote de l'assemblée générale :
« L'assemblée générale autorise t-elle celui ou ceux et celles qui le désirent à construire un ascenseur dans la cage d'escalier ? »
La question sera soumise à vote à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 et éventuellement à la majorité de l'article 24 conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965. Tous les copropriétaires sont concernés dans la mesure où l'empiètement du pylône de l'ascenseur sur les parties communes sera définitif.

❖ Deuxième question : vote sur la création de l'ascenseur et son financement
Ne participeront au vote que les copropriétaires concernés payeurs potentiels, ceux du rez-de-chaussée étant exclus du vote.

La majorité à atteindre sera celle de l'article 26 de la loi de 1965 (dite double majorité).

D'où deux hypothèses possibles :

- Soit cette majorité est atteinte et tous les copropriétaires à partir du premier étage participeront obligatoirement au financement des travaux, les opposants pouvant demander à bénéficier de l'article 33 de la loi de 1965 qui autorise le règlement de leur quote-part sur dix ans.
- Soit cette majorité n'est pas atteinte et dans ce cas-là, seul celui ou les quelques intéressés pourront construire cet ascenseur à leurs frais.

4) – Création de gaine d'extraction de fumée

Le copropriétaire, avant de réaliser ces travaux de construction de gaine ou tout simplement d'installation d'un extracteur sur la cheminée d'un immeuble, devra obtenir l'autorisation d'une assemblée générale.

Mais de plus, cette demande devra clairement décrire les travaux envisagés sous peine de voir l'autorisation déclarée nulle. En ce sens, un arrêt de la Cour d'Appel de Paris 23 ch. A du 24 février 1999 (N° *Jurisdata* : 1999-020414).

Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris Chambre 14 section B du 12 octobre 2007 (N° *Jurisdata* : 2007-344120) nous rappelle que l'installation d'un extracteur sur une cheminée sans autorisation d'assemblée générale qui a été tolérée pendant plus de 10 ans ne démontre pas un « trouble manifestement illicite ». Par conséquent, il n'y a pas lieu d'ordonner la mesure de remise en état sollicitée par le syndicat des copropriétaires.

Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris Chambre 23 section B du 24 janvier 2002 (N° *Jurisdata* : 2002-163855) nous rappelle qu'une assemblée générale peut refuser l'installation d'un conduit ou d'une gaine d'extraction de fumée nécessaire à l'exploitation d'un commerce (il s'agissait dans ce cas précis d'une pâtisserie) sans être censurée par le juge au motif que même si l'exploitation de ce commerce n'était pas contraire à la destination de l'immeuble, « ses conditions d'exploitation sont incompatibles avec une jouissance paisible de leurs parties privatives par les autres copropriétaires ».

Deuxième partie :
Les travaux en parties communes et en parties
privatives à l'initiative du syndic

Deuxième partie : Les travaux en parties communes et en parties privatives à l'initiative du syndic

Les travaux réalisés par le syndic sont de trois types : les travaux d'entretien , les travaux d'amélioration et les travaux urgents.

I – Les travaux d'entretien et / ou obligatoires

En effet, les travaux d'entretien sont parfois des travaux obligatoires :

- a)- Travaux d'entretien courant
- b)- Travaux obligatoires

a)- Travaux d'entretien courant

Tous les travaux d'entretien ne concernent, nous vous le rappelons, que les parties communes qui sont principalement les structures et fondations du bâtiment, tous les réseaux de desserte des services collectifs et les équipements communs.

Ces travaux doivent être votés en assemblée générale. La majorité requise pour les travaux d'entretien est celle de l'article 24 de la loi de 1965, c'est-à-dire la majorité des présents ou représentés, les abstentionnistes n'étant pas pris en considération.

Il en va ainsi des travaux de ravalement, de réfection toiture ou de réfection d'étanchéité, de réfection des cages d'escalier, des réseaux d'alimentation d'eau froide, d'eau chaude, de chauffage et des réseaux d'évacuation des eaux usées, pluviales et vannes, etc...Précisons que dans le cadre des travaux de ravalement , les parties privatives telles que fenêtres (partie extérieure) , volets , garde-corps sont généralement comprises

Ces travaux sont toujours votés lorsque la nécessité se fait sentir, à savoir pour des infiltrations par toiture, terrasses ou façades ou pour chutes de pierre ou de béton etc.

Il est pratiquement exceptionnel qu'une copropriété envisage une sorte de plan triennal (conforme à l'esprit de l'article 18 de la loi de 1965) ou de plan quinquennal.

Il est courant d'entendre certains représentants de la génération de nos aînés « lâcher » « nos héritiers s'occuperont de cela, après nous, faisons le nécessaire seulement ! ». Bref, il est très rare de faire du préventif. Seul le curatif est accepté.

Plus problématiques sont les travaux sur parties communes situées dans des parties privatives. Ici commencent les premières difficultés pour le syndic, défenseur de l'intérêt collectif, ne l'oublions pas.

Prenons des exemples :

1)- Premier exemple : fuite sur canalisation d'évacuation d'eaux vannes sous coffrage de dalle de marbre dans une salle de bain.

Légalement le copropriétaire doit laisser l'accès aux parties communes (art 9 de la loi de 1965). Pratiquement, le syndicat des copropriétaires fera dégager la descente et logiquement le copropriétaire pourrait avoir droit à un dédommagement. Ici, nous avons l'habitude d'alerter l'assureur du syndicat afin qu'un expert vienne au préalable constater l'état de la salle de bain. L'expert acceptera de faire prendre en charge « la casse » dans le cadre de la recherche de fuite prévue dans le contrat d'assurance de la copropriété.

2)- Deuxième exemple : les robinets de radiateurs ou les radiateurs sur un réseau de chauffage collectif

Ces travaux de remise en état sont presque toujours privatifs. Le règlement de copropriété précise habituellement ce qui est parties communes et parties privatives (en complément de l'article 3 de la loi). Mais les copropriétaires essaient toujours, dans la mesure où il s'agit d'un service collectif et que la vidange de la colonne desservant ce radiateur s'impose, de faire prendre en charge ces travaux par le syndicat.

3)- Plus complexe, la suppression de fuite sur colonnes d'eau encastrées dans la dalle du plancher.

Généralement, le règlement de copropriété indique que toutes les canalisations ne desservant que l'appartement sinistré et situées dans l'appartement sont privatives.

C'est clair ! mais la dalle béton du plancher est elle une partie commune !

Certains règlements de copropriété plutôt anciens, et concernant généralement des immeubles en poutres, indiquent que l'entretien du « sol » de l'appartement qui sert de plafond à l'appartement du dessous est à la charge de celui qui marche sur le sol.

Jusqu'à preuve du contraire, malgré le coût de ces travaux, le règlement s'applique et ces sols qui sont habituellement des parties communes sont légalement des parties privatives. Pour les canalisations dans les dalles béton, nous pensons lorsque ces canalisations sont sur un réseau collectif de chauffage ou d'eau chaude que les travaux doivent être répartis en charges générales ou de bâtiment. Mais lorsque l'installation de chauffage est individuelle, ces canalisations dans les dalles de béton sont soit privatives soit en charges bâtiment au plus. De toutes les façons, la solution réparatoire sera de « passer en apparent ». Ce sont ces travaux qui seront pris en charge , ou pas , en charges générales ou du bâtiment.

b) – Travaux obligatoires, rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires

Ces travaux relèvent d'un vote à la majorité absolue de l'article 25 complété par l'article 25-1)

Exemple-type actuellement : la mise aux normes des ascenseurs.

Ces travaux sont très élevés et les appels d'offre très difficiles à réaliser compte tenu d'un marché très restreint de fabricants d'ascenseurs avec quatre leaders en France : OTIS, SCHINDLER, KONE, THYSSEN (MITSUBISHI nouvel arrivant).

Ces travaux doivent être votés logiquement aux majorités sus indiquées alors qu'ils sont obligatoires. Dans un bâtiment d'une résidence, la première assemblée a refusé ces travaux. Il a fallu que le conseil syndical convainque les copropriétaires de cette colonne d'ascenseur pour qu'une nouvelle assemblée puisse enregistrer un vote favorable. L'échec du premier vote est dû bien évidemment à l'importance du coût des travaux, en moyenne 50000 € par ascenseur pour les trois étapes

(2008/2013/2018). Qu'en serait-il advenu si la majorité avait persisté dans son refus : le syndic aurait indiqué dans le procès verbal de l'assemblée générale que cette dernière lui donnait acte de la parfaite et complète information qu'il lui avait donnée sur l'obligation de faire qui existait.

Il faut signaler que parfois les copropriétaires sont ouverts à des travaux d'entretien avec amélioration visant des économies d'énergie qui permettent souvent des déductions fiscales tels que : isolation thermique des murs pignons du bâtiment, des terrasses ou rénovation du système de chauffage avec par exemple des chaudières à condensation. Mais ces travaux sont globalement des travaux d'entretien relevant d'un vote à la majorité de l'article 24 de la Loi.

II - Les travaux d'amélioration.

Ces travaux doivent être votés à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965 dite « double majorité », à l'exception de travaux spécifiques d'amélioration qui relèvent de la majorité des articles 25 et 25-1 de ladite Loi.

a) – Travaux relevant de l'article 26 de la Loi

Le cas type est la proposition de remplacement des moquettes des halls par des dalles de marbre. Il est facile d'imaginer « l'affrontement » en assemblée générale. Ici les opposants à ces travaux ont une arme en l'article 33 de la loi qui leur permet de régler sur dix ans leur quote-part (il en va de même pour la création d'un ascenseur).

b) – Travaux d'amélioration relevant des articles 25 et 25-1 de la Loi

Mais il existe également des travaux d'amélioration qui concernent « l'amélioration » de la sécurité de l'immeuble ou « l'amélioration » de la répartition des dépenses d'eau froide ou l'amélioration de l'habitat.

Ces travaux ne sont votés qu'à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 et 25-1, à savoir à la majorité absolue et, à défaut, à la majorité relative des présents ou représentés. Insistons cependant sur le fait que ces travaux sont bien ciblés dans le code de la copropriété :

- Art 25 h : Pose de canalisations dans les parties communes afin de permettre la mise en conformité des logements avec les normes de

salubrité, de sécurité et d'équipement conformément à l'article 1er de la Loi du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

Il ne faudra pas perdre de vue la notion de logement décent au regard en particulier des hauteurs, 1m80 (art 4-1 du décret de 1967) et des surfaces minimales de 9 m² au moins ou d'un volume de 20m³. En d'autres termes, ces travaux relevant de l'article 25 h n'auront de sens que si les pièces au dernier étage sont habitables. Dans le cas contraire, sont-ils acceptables ?

- Art 25 i : Concerne la suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène. Ces travaux suscitent parfois des discussions dans la mesure où ces travaux équivalent à la suppression d'un élément de confort ; A cette objection est opposée le respect du tri sélectif.
- Art 25 j : Concerne l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble. Ici il existe en matière de travaux privatifs une opposition entre le code de la copropriété et le droit européen traitant du droit à l'antenne ou à l'information. Il ne peut être interdit d'installer une parabole privative mais tout n'est cependant pas permis ! Le syndic es-qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires peut imposer l'emplacement d'une parabole individuelle au nom du respect de l'esthétique de l'immeuble , de la préservation de l'étanchéité des toitures terrasses etc...
- Art 25 m : Concerne l'installation des compteurs d'eau froide divisionnaires. Ce sont des travaux qui seront réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du syndic ,es-qualité, généralement dans les parties privatives. Mais sont-ils des travaux d'amélioration ? Ce sont plutôt des travaux de « moralisation » de la charge d'eau : « à chacun sa consommation ».
- Art 25 n : Concerne des travaux le plus souvent en parties privatives et communes lorsqu'il s'agit d'installation d'interphone ou de vidéophone. Ces travaux sont des travaux d'amélioration de la sécurité des biens et des personnes. Tous ces travaux partiellement en parties privatives ne génèrent pas d'opposition des copropriétaires dans la mesure où le « payeur » est le syndicat des copropriétaires.

III - Les travaux réalisés dans le cadre de l'urgence

Ces travaux s'imposent aux copropriétaires dans la mesure où leur origine sont souvent des atteintes à leur confort ou à leur sécurité. Il en va ainsi pour :

- La mise hors d'eau : les dégâts des eaux peuvent trouver leur source en toiture, sur les colonnes d'alimentation ou d'évacuation ou par façade.
- Une panne de chaufferie qui nécessite le changement d'une chaudière en plein hiver.

Le syndic a des obligations clairement énoncées dans l'article 18 de la loi de 1965 :

« Le syndic est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ». Le syndic a un devoir d'initiative dans la mesure où le syndicat des copropriétaires est responsable des dommages causés aux copropriétaires. (art 14 de la loi de 1965)

Pour ce faire, l'article 37 du décret de 1967 lui indique la marche à suivre :

« Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux. »

Ici, le syndic rencontre souvent une difficulté : souvent, le conseil syndical ayant été informé de l'urgence et de la nécessité de ces travaux propose au syndic de lancer les appels de fonds en indiquant sur ces formulaires l'accord du conseil syndical et le dispense de convoquer une assemblée, ceci dans un souci évident d'économie .

La convocation et la tenue d'une assemblée générale ont un coût financier important dans la mesure où le formalisme des convocations

doit être respecté alors même que les délais de convocation sont raccourcis aux motifs de l'urgence.

Malheureusement, un arrêt récent de la 3^{ème} Chambre Civile de la Cour de Cassation du 17 janvier 2007 a cassé un jugement du Tribunal d'Instance de Neuilly Sur Seine du 13 avril 2005 pour les motifs suivants :

« Le Tribunal qui a retenu l'urgence des travaux sans constater que le syndic avait convoqué immédiatement une assemblée générale de copropriétaires et alors que la ratification des travaux ne peut résulter implicitement de l'approbation des comptes, a violé le texte susvisé. »

En clair, le syndic, en matière de travaux urgents, doit convoquer une assemblée générale immédiatement. Faire approuver ces travaux a posteriori n'est pas accepté par la Cour de Cassation. Alors que faire lorsque l'assemblée n'a pas été convoquée ?

Troisième Partie :
Les recours à l'encontre des auteurs des
travaux privés non autorisés

Troisième Partie : Les recours à l'encontre des auteurs des travaux privatifs non autorisés

Deux acteurs peuvent intervenir à l'encontre d'un copropriétaire effectuant des travaux privatifs non autorisés sur des parties communes :

- Le syndic qui est le seul représentant du syndicat des copropriétaires et le seul responsable de sa « garde » (Article 18 §2).
- Dans le cas précis de la garde, est-il vraiment le seul ? Il faut répondre par la négative, les copropriétaires pouvant dans certaines circonstances agir judiciairement à l'encontre des copropriétaires ayant effectué des travaux privatifs sur des parties communes, agir conjointement ou non avec le syndic « en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble »(Article 15 de la loi de 1965).

Mais aux actions judiciaires exercées à l'encontre des copropriétaires en « infraction » ces derniers peuvent opposer une parade : **la prescription.**

La prescription (article 2219 du Code Civil) « *est le moyen d'acquérir ou de se libérer par un certain laps de temps et sous des conditions déterminées par la loi* ».

En y ajoutant l'article 712 du Code Civil : « *La propriété s'acquiert aussi par accession ou incorporation et par prescription* », nous avons les éléments pour acquérir sans « autorisation ».

Il existe cependant des conditions pour que cette possession soit opposable. L'article 2229 du Code Civil nous en indique les conditions : « *Pour pouvoir prescrire, il faut une possession continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire* ».

- Deux durées en copropriété :

- pour les actions réelles, la prescription est trentenaire
- pour les actions personnelles, la prescription est décennale

La durée de cette possession doit être de trente ans, nous indique l'article 2262 du Code Civil. Par conséquent, s'agissant d'actions réelles, le syndic ou le (ou les) copropriétaire(s) ont trente ans pour agir.

Nous voudrions également attirer votre attention sur certains éléments liés au pouvoir de prescrire , à savoir :

- la possession doit avoir un caractère paisible du début à la fin. Ainsi, par exemple, une voie de fait pour occuper une partie commune serait d'avoir brisé une clôture. Alors inclure une parcelle de couloir dans ses lots en y mettant une porte ou un mur, est-ce un acte paisible ?
- la possession doit être publique : le « possesseur » doit se comporter comme un véritable propriétaire et afficher clairement sa volonté.

- o La prescription décennale en copropriété est inscrite dans l'article 42 §1 de la loi de 1965, à savoir :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

En matière de travaux, il s'agira ici de travaux n'impliquant pas l'appropriation des parties communes dans les parties privatives, mais plutôt un abus de jouissance de parties communes, tel que l'installation de gaines de ventilation en façade.

A) – L'intervention judiciaire du syndic

L'article 18 §2 et 18 §7 de la loi de 1965 rappelle que le syndic pourvoie à l'administration et la garde de l'immeuble du syndicat, et le représente dans tous les actes civils et en justice conformément aux articles 15 et 16 de la loi de 1965.

Intervention du syndic

Le syndic doit intervenir à chaque fois qu'un copropriétaire , par la réalisation de travaux privatifs, porte atteinte à la destination de

l'immeuble, à l'aspect extérieur de l'immeuble, à des parties communes et aux modalités de jouissance privative des autres copropriétaires sur leurs lots. Son intervention s'effectuera sans autorisation d'assemblée générale dans la mesure où il intervient par voie de référé.

a)- Travaux privatifs touchant à la destination de l'immeuble et à son aspect extérieur

Il faut se reporter à l'affectation des parties privatives de chaque lot et à leurs conditions de jouissance tels que prévus lors de l'établissement du règlement de copropriété, ceci au regard de la destination de l'immeuble, lorsque le copropriétaire effectue des travaux privatifs.

Aussi, le syndic aura plusieurs motifs d'intervention, lors par exemple de la transformation d'un local commercial en local d'habitation :

- changement d'affectation du lot.
- travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble, les grandes vitrines disparaissent au profit de murs.
- les branchements de canalisations de salles de bains et de cuisines sur les réseaux collectifs d'évacuation.

Le syndic n'aura besoin d'aucune autorisation d'assemblée générale pour stopper le copropriétaire concerné dans la réalisation de ses travaux non autorisés par une assemblée générale.

Le syndic interviendra si nécessaire par voie de référé qui aboutira à une ordonnance ordonnant la remise en état d'origine des lieux, parfois à une expertise judiciaire dont l'objet sera la constatation des « infractions » et le « chiffrage » du préjudice du syndicat des copropriétaires.

b)- Travaux non autorisés à l'intérieur d'un lot touchant à des parties communes

Ici encore, le syndic aura l'initiative par voie de référé sans autorisation d'assemblée générale. Il sollicitera l'arrêt immédiat des travaux sur parties communes et demandera la remise en état des lieux.

L'ordonnance qui sera rendue, de jurisprudence « habituelle », ordonnera l'arrêt des travaux. Et avant d'ordonner la remise en état d'origine, elle ordonnera également une expertise judiciaire. L'Expert devra chiffrer les préjudices du syndicat et préconiser les travaux nécessaires dans le cadre de la remise en état ante.

B) – Action individuelle de copropriétaires

L'action individuelle de copropriétaires est recevable dès lors qu'il existe une atteinte aux parties communes par un copropriétaire pouvant causer des préjudices à la fois collectifs et personnels.

Ainsi, l'appropriation de parties communes par un copropriétaire cause aux autres copropriétaires un trouble manifestement illicite qu'il importe de faire cesser. Un copropriétaire a donc intérêt à agir car il a un préjudice personnel pour les motifs suivants :

- atteinte aux parties communes
- restriction du patrimoine de chacun des copropriétaires

L'action personnelle se prescrit par dix ans : voir dans ce sens un arrêt du 22 juin 2004 par la Cour de Cassation 3^e civ. n° 03-12 558.

Mais une action, par exemple en indemnisation, est une action réelle soumise à une prescription trentenaire (article 2262 du Code Civil). Voir en ce sens les arrêts de la Cour d'Appel de Paris Chambre 14 section B du 2 mars 1990 (Numéro *Juris Data* : 1990-021606) Chambre 23 section B du 5 juin 1992 (Numéro *Juris Data* : 1992-022069)

Un copropriétaire peut donc agir dans le cadre des actions personnelles ou des actions réelles s'il peut prouver un préjudice.

Un arrêt de la Cour de Cassation 3^{ème} chambre civile du 22 septembre 2004 (arrêt n°896, 03-12.066) confirme cette position. Sans préjudice, le copropriétaire ne peut agir.

En effet, le syndicat des copropriétaires « *peut seul agir pour assurer la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble lorsqu'un tiers à la copropriété porte atteinte aux parties communes sans causer de préjudice propre à un copropriétaire* ».

Dans cette affaire, un tiers étranger à la copropriété avait démoli en partie un mur de clôture. Les lots du copropriétaire qui avait assigné ce tiers afin d'obtenir la remise en état du mur détruit, étaient situés à l'opposé du mur démoli et n'invoquait donc qu'une atteinte au droit de propriété indivis des copropriétaires sans mentionner d'autre préjudice.

L'arrêt de la Cour de Cassation confirmait donc l'arrêt de la Cour d'Appel de Toulouse du 16 décembre 2002 qui avait déclaré ce copropriétaire irrecevable dans son action.

Autre arrêt de la Cour de Cassation 3^e civ. du 19 novembre 1997 (n° 96-10771) rejetant le pourvoi d'un copropriétaire contestant l'autorisation donnée par une assemblée générale à un copropriétaire de construire une véranda sur sa terrasse partie privative.

Conclusion

Conclusion

Les copropriétaires en matière de travaux ont le plus grand intérêt à se rapprocher du syndic avant d'engager des travaux en copropriété dans leurs parties privatives ou dans les parties à jouissance exclusive.

Le syndic a un devoir de conseil et de contrôle dans ce domaine, qui découle de son devoir de défense des intérêts du syndicat des copropriétaires.

Mais le syndic n'a aucun pouvoir d'autoriser des travaux touchant à des parties communes ou sur des parties communes.

L'assemblée générale est seule souveraine en cette matière. En copropriété, on ne peut pas faire ce que l'on veut, comme on le veut, à l'image de ce qui est réalisable en résidence individuelle.

Enfin, pour mémoire, les actions réelles se prescrivent par trente ans et les actions personnelles par dix ans en copropriété.

Cependant un arrêt de la Cour de Cassation de la 3^{ème} Chambre civile du 30 avril 2003 (n° de janvier 01-15078) n'a pas manqué de nous surprendre dans l'analyse de la prescription acquisitive.

Cet arrêt a considéré que des copropriétaires avaient sur les parties communes de la copropriété des droits indivis de propriété qu'ils avaient acquis accessoirement aux droits exclusifs qu'ils détenaient sur les parties privatives de leur lot et par conséquent qu'ils pouvaient prescrire sur des parties communes selon les modalités de l'article 2265 du Code Civil c'est-à-dire par dix ans.

Alors la question subsidiaire est la suivante :
A la lecture de cet arrêt, existe t-il en copropriété encore une prescription trentenaire ?