

Les modalités juridiques de travaux privés affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble

Intro

I. Conditions légales de travaux privés sur PC (simples aménagements)

A. Autorisations

B. Sanctions

II. Conditions légales de travaux privés (appropriations PC)

A. Autorisations

B. Sanctions

Conclusion

Introduction :

La propriété d'un bien immobilier s'entend de la faculté pour son détenteur de pouvoir par principe en jouir librement, autrement l'aménager intérieurement comme il le souhaite (art. 544 du Code civil). Cette liberté trouve à s'appliquer que le bien immobilier soit indépendant ou partie prenante d'une résidence.

Pour autant, il ne s'agit nullement d'un droit absolu, et ce, d'autant plus qu'il se situerait au sein d'une copropriété. En effet, le propriétaire doit se soumettre aux prescriptions légales, réglementaires et conventionnelles applicables, comme le souligne le principe général énoncé par l'article 544 du Code civil et repris par la loi du 10 juillet 1965 (art. 9) et son décret d'application du 17 mars 1967.

Ces restrictions portent notamment sur les aménagements, que le copropriétaire envisage de réaliser, à ses frais, impactant directement les parties communes (appartenant indivisément à d'autres propriétaires) et/ou l'aspect extérieur de l'immeuble (harmonie de l'immeuble intéressant tous les membres du syndicat).

I. Conditions d'adoption des aménagements privatifs sur les PC

A. Autorisations possibles

1. Le principe : l'aval préalable du SDC en AG souveraine (art. 25 al. b de la loi)

Le copropriétaire, qui souhaite effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit requérir l'aval a priori de l'assemblée générale en tant qu'organe souverain décisionnaire du syndicat.

Les travaux concernés :

- réfection de fenêtres en façade par un modèle divergent ;**
- installations de volets, stores en façade ;**
- fixation d'une climatisation, d'une antenne, en façade, un balcon, une terrasse ;**
- rénovation de la devanture d'un local commercial ;**
- destruction d'un mur porteur à l'intérieur d'un lot ;**
- percement d'une trémie entre deux lots, afin de créer un duplex ... ;**
- fermeture d'un balcon, pose d'une véranda sur celui-ci ou encore une terrasse...**

Il devra requérir l'autorisation de l'assemblée soumise en première lecture à la majorité des voix du syndicat (art. 25 alinéa b de la loi).

Cela implique de **notifier** (LRAR) au syndic, pour inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale selon l'article 10 du décret :

- sa **question** ;
- son **projet de résolution** ;
- d'un **document « dossier technique » précisant l'implantation et la consistance des travaux à adjoindre à la convocation** et permettant aux copropriétaires de pouvoir s'y prononcer en connaissance de cause (art. 10 al. 4 du décret).

NB : la référence à des autorisations administratives de travaux (permis de construire, déclaration préalable) **se révèle totalement facultative**, s'agissant d'un **régime juridique strictement autonome**.

De plus, si le copropriétaire est pressé, il peut exiger du syndic la **convocation d'une AG à ses frais** (art. 17-1 AA de la loi).

Il est admis, la capacité du syndicat en assemblée à renforcer les prescriptions aux frais de la partie demanderesse et en accord avec celle-ci telles que :

- * leur **supervision par un maitre de l'art** (architecte, ingénieur);
- * un **constat d'huissier sur les parties communes, privatives** avant et après leur exécution;
- * une **assurance facultative de chantier**, distincte de la police dommage-ouvrage pour les travaux bénéficiant d'une décennale par l'entreprise de bâtiment intervenante...

NB : la jurisprudence civile précise que cet accord du SDC **est transmissible**, en cas de **cession du lot**, les tribunaux considérant qu'il est attaché à celui-ci et non au propriétaire requérant, CA Aix-en-Provence, 1^{er} avril 2004, n° 00 - 01299.

2. L'adhésion amiable a posteriori du SDC

Cet **accord peut s'opérer exceptionnellement a posteriori** selon les mêmes modalités légales que celui préalable, Cass. 3^e civ. 30 sept 1998, n° 96 - 16689.

3. Autorisation judiciaire exceptionnelle (art. 30 de la loi)

Dans l'hypothèse d'un refus de l'assemblée générale pour de simples aménagements privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, le copropriétaire éconduit dispose d'une alternative judiciaire.

Il lui faut dans ce cas saisir le juge civil en tant que copropriétaire opposant dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal par le syndic, afin de requérir :

- l'annulation de la résolution (art. 42 al. 2 de la loi) ;
- l'autorisation de les réaliser (art. 30 de la loi).

Cette action judiciaire civile suppose de démontrer **le caractère abusif du rejet du syndicat**, c'est-à-dire **non fondé sur des critères objectifs**.

NB : la saisine du juge doit intervenir avant et non pas a posteriori (régularisation).

B. Sanctions à l'exécution illicite de ces travaux

Le copropriétaire contrevenant s'expose à une **action judiciaire civile en suppression** :

- à l'initiative :

* du **syndic**, Cass. 3^e civ. 11 mars 2014, n° 13 - 10341, moyennant en principe une autorisation spécifique de l'AG (art. 55 du décret du 17 mars 1967), sauf à ce que le juge des référés se déclare compétent, CA Paris, 24 février 2021, n° 12 - 10289 ;

* d'un **copropriétaire**, Cass. 3^e civ. 26 janvier 2017, n° 15 - 24030

- dans le délai de cinq ans (art. 42 al. 1^{er} de la loi) à partir duquel, le poursuivant en a eu ou pu en avoir connaissance (art. 2224 du Code civil).

II. Conditions d'approbation des travaux appropriatifs de PC

A. Autorisations

1. Le principe de l'accord préalable du SDC en AG souveraine

Les travaux concernés :

- **l'achat d'un couloir, d'un W.C. ou de combles communs**, afin d'accroître la surface de son lot d'habitation, professionnel ou commercial ;
- **la création d'une véranda sur un jardin**, une terrasse à jouissance exclusive, lorsque cet équipement n'est pas uniquement posé sur les parties communes, mais **rivé dans le sol ou le plancher commun**.

NB : **la distinction n'est pas toujours aisée**, et conduit à des décisions jurisprudentielles parfois surprenantes.

Par ex : l'installation de **bacs à fleurs**, qui fonction de leur poids ou volume constitue une appropriation de PC, CA d'Orléans, 14 mars 2022, n° 20 - 00039, Cass. 3^e civ. 26 janvier 2017, n° 15 - 25144.

L'AG doit tout d'abord se prononcer à la double majorité de l'article 26 de la loi sur le :

- **prix de cession** des parties communes (librement négociés) ;
- **projet d'avenant au règlement de copropriété établi par un notaire et annexé à sa convocation** (art. 11 alinéa 6 du décret) proposant le nouveau lot issu des parties communes (numérotation, millièmes de propriété, tantièmes de charges, nombre de voix pour délibérer en réunion du syndicat);

La **double majorité de l'article 26 de la loi en 1^{ère} lecture** s'entend de la majorité en nombre de copropriétaires réunissant au moins les 2/3 des voix du SDC.

De plus, **si l'acquéreur souhaite par exemple réunir le bien immobilier à son lot** (trémie, édification d'un mur), **il lui faudra également viser l'autorisation de l'AG sur ces travaux impactant les PC** (art. 25 al. b de la loi), précédemment évoquée.

NB : la **clause dite du fond de couloir** stipulée dans certains RCP se révèle donc **illicite**, Cass. 3^e civ. 11 mai 2005, n° 03 - 19183.

2. L'accord a posteriori de l'AG

Dans l'hypothèse d'une appropriation illicite des PC, le contrevenant peut en solliciter la ratification du SDC réuni en AG selon les mêmes modalités légales évoquées.

Néanmoins, le SDC doit savoir que si **cette occupation** (continue, publique et paisible) **est postérieure à 30 ans**, il ne pourra réclamer :

- que **l'adoption du modificatif du RCP (mention du bien privatif, millièmes de propriété, tantièmes de charges, nombre de voix attaché à son lot)**. A défaut, **il émanera exceptionnellement d'un magistrat**, Cass. 3^e civ. 13 septembre 2005, n° 04 - 15768 ;
- **aucunement le paiement d'un prix de cession, cette personne le possédant désormais par le jeu de la prescription trentenaire acquisitive** (art. 2272 al. 1^{er} du Code civil).

NB : la prescription est ramenée à dix ans, pour l'occupant de bonne foi (ex: stipulation de propriété dans un acte authentique) selon l'article 2272 al. 2 du Code civil.

B. Sanction

Il résulte de ce qui précède, que **l'action judiciaire civile en cessation de l'occupation d'un bien du syndicat** peut être exercée :

- **par le syndic**, via en principe une autorisation de l'AG (art. 55 du décret) ;
- **par un copropriétaire**, en violation du RCP, Cass. 3^e civ. 26 janvier 2017, n° 15 - 24030 ;
- **dans le délai en principe de trente ans**, Cass 3^e civ. 21 mars 2000, n° 98 - 20201.

NB : la **prescription acquisitive ne s'applique sur une PC supportant un droit de jouissance exclusif au profit d'un lot**, CA Paris, Pôle 1 ch. 8, 5 mars 2021, n° 20 - 10986.

Conclusion :

Le copropriétaire, qui entend réaliser à ses frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit veiller à :

- déterminer juridiquement l'opération envisagée;
- solliciter l'autorisation adéquate en fournissant les pièces appropriées.

En cas d'infraction, une voie contraignante est envisageable, qu'il convient d'engager dans le délai requis, soit par :

- le syndicat via son syndic selon en principe une habilitation expresse consentie par l'assemblée générale (art. 55 du décret) ;
- tout copropriétaire intéressé, celui-ci ayant vocation à titre accessoire à veiller au respect du règlement de copropriété, ainsi qu'aux parties communes, représentant son bien immobilier indivis.