

COPROPRIETE : AUTORISATION DE TRAVAUX.

Vous demeurez en copropriété et vous souhaitez entreprendre des travaux touchant aux gros murs ou à l'aspect de la façade extérieure. Vous vous posez alors la question de savoir si vous pouvez les entreprendre sans autorisation particulière à demander aux autres copropriétaires.

A partir du moment où les travaux projetés touchent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation en assemblée générale des copropriétaires.

Il faut donc examiner en premier lieu si la partie de l'immeuble que vous toucherez est ou non une partie commune au vu du règlement de copropriété de l'immeuble. Il en sera ainsi si vous voulez vous brancher sur une canalisation d'eau de gaz ou d'électricité de l'immeuble, ou si vos travaux impliquent le passage de canalisations à travers des parties communes, ou s'il y a agrandissement ou percement de gros murs...

Comment s'y prendre pour demander l'autorisation des copropriétaires ?

Il faut adresser au syndic de l'immeuble un projet détaillé des travaux envisagés en lui demandant de porter la question à l'ordre du jour de l'assemblée générale annuelle.

Le syndic devra inscrire la question à l'ordre du jour en y joignant un projet de résolution.

Les copropriétaires réunis en assemblée générale voteront sur votre projet à la majorité de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965, soit à la majorité des millièmes de l'ensemble de la copropriété.

Quels sont les travaux qui relèvent de la majorité de l'article 25b ?

Les travaux de percement ou d'agrandissement de fenêtres ou d'ouvertures, de pose d'un ascenseur dans les parties communes, les travaux d'aménagement des combles ou des greniers, percement d'un mur pour faire communiquer deux appartements, apposition de panneaux publicitaires sur les murs, la fermeture des loggias (s'il n'y a pas de dispositions particulières du règlement de copropriété sur les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble)., Cette liste n'est pas limitative.

Y a-t-il des travaux qui ne relèvent pas de la majorité de l'article 25b de la loi ?

Il est nécessaire d'obtenir la majorité de l'article 26 de la loi, c'est à dire la majorité des millièmes de la copropriété représentant elle-même la majorité en nombre des copropriétaires pour certains travaux plus importants.

Il s'agit des travaux qui sont interdits par le règlement de copropriété car ils supposent de modifier préalablement le règlement de copropriété. De même les travaux qui entraînent une appropriation des parties communes comme par exemple l'annexion d'un couloir commun, ou ceux qui portent atteinte à la destination de l'immeuble, à l'harmonie ou à l'esthétique de l'immeuble, ou aux droits des autres copropriétaires sur leur partie privative (cette atteinte doit être suffisamment caractérisée).

Que faire si l'assemblée refuse l'autorisation.

Il ne vous reste plus qu'à saisir le tribunal pour obtenir cette autorisation. Il vous faudra agir dans le délai de 2 mois à compter de la notification du refus qui vous sera faite par le syndic. Les délais pour obtenir un jugement sont particulièrement longs, surtout en cas d'appel. Vous pouvez procéder aux travaux en cours de procédure, mais à vos risques et périls si le tribunal estimait qu'ils ne sont pas conformes à la destination de l'immeuble .