



n° 38 - 2012

... Actu de la semaine ...

COPROPRIÉTÉ : PRÉCISIONS SUR...LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ ... LA RÉALISATION DES TRAVAUX

Le principe posé par l'article 1 de la loi du 10 juillet 1965 est que le statut de la copropriété s'applique de plein droit lorsqu'un immeuble comprend des parties communes et des parties privatives, sauf si une organisation différente est prévue.

Ce choix d'une organisation différente pour la gestion d'un ensemble immobilier nécessite une convention des parties. Il ne peut résulter d'une simple mention de l'inapplication de la loi : il faut définir précisément les règles qui le régiront l'organisation (ex : choisir le système de l'association syndicale, de l'association foncière urbaine, organisation des travaux...). La seule organisation résultant de la rédaction d'un état descriptif de division ne suffit pas pour écarter le statut de la copropriété.

LA RÉALISATION DE TRAVAUX SANS AUTORISATION DE LA COPROPRIÉTÉ : QUELS RISQUES ?

Avant tous travaux, une procédure d'autorisation doit être respectée, lorsqu'elle est requise. Suite à un refus d'autorisation de faire des travaux, un copropriétaire les réalise en dépit du refus. Par la suite, il obtient l'annulation du refus d'autorisation. Cependant, il se voit contraint de remettre les lieux en état par décision de justice, car il a réalisé les travaux sans autorisation : l'annulation d'une décision de refus ne vaut pas autorisation.

Le copropriétaire concerné devra ainsi convaincre à nouveau ses pairs pour obtenir l'autorisation de faire les travaux.

*Cour de Cassation 3^{ème} chambre civile du 19 septembre 2012 n° 11-13.679
Cour de Cassation 3^{ème} chambre civile du 19 septembre 2012 n° 11-21.631*



Réalisé le 12 octobre 2012