



## Copropriété : qu'est-ce que l'appropriation des parties communes ?

**Il arrive qu'un immeuble change de configuration à la suite de travaux, comme cela peut par exemple être le cas lorsque deux appartements sont regroupés, et cela entraîne de facto un changement dans l'organisation des parties communes.**

Lorsqu'un copropriétaire veut faire des travaux entraînant une appropriation de parties communes, il doit les soumettre au vote lors d'une assemblée générale et obtenir la double majorité, selon l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 qui prend en compte à la fois les voix des présents (obtenir 50% de votes favorables) et les voix de tous copropriétaires (2/3 doivent être positifs).

- **S'ils sont approuvés**, ces travaux doivent être conformes au règlement, qu'il faut modifier dans le cas contraire.

- **S'ils portent atteinte aux droits des autres copropriétaires ou aux modalités de jouissance de leurs parties privatives**, cela peut faire l'objet d'un litige, de même que des travaux réalisés sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Si les différends ne peuvent être réglés à l'amiable, il est possible de saisir la justice.

### Quels travaux entraînent une appropriation des parties communes ?

Il existe de nombreux cas où il est nécessaire de demander préalablement l'accord des autres copropriétaires en assemblée générale avant d'entamer des travaux. **Quelques exemples, parmi les plus fréquents :**

- Fermer totalement une petite cour dont la copropriété a un droit d'usage exclusif
- Installer une clôture personnelle au sein d'un jardin collectif
- Transformer un toit terrasse en jardin suspendu privatif
- Relier deux appartements en fermant entièrement ou en partiellement un couloir ou un palier commun.

### Que faire si l'assemblée générale refuse les travaux ?

L'article 30 de la fameuse loi du 10 juillet 1965 prévoit que « *lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue par 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...* ».

« **Dans ce cas, la justice fait office d'instance d'appel d'une décision de l'assemblée générale, explique Sylvain Elkouby, directeur et fondateur de Syndic Experts\***. « *Le copropriétaire doit introduire une action pour autorisation judiciaire des travaux. Le syndic dispose quant à lui d'un délai de 10 ans à compter de la date d'exécution des travaux pour les dénoncer s'ils ont été réalisés sans autorisation.* »

**Comme le dit l'adage, « tout vient à point à qui sait attendre »** : en effet, si un propriétaire est trop pressé et qu'il commence les travaux sans attendre l'autorisation du tribunal, voire sans entamer d'action en justice, il sera alors en tort et le syndic des copropriétaires pourra mener une action contre lui.

**\*Syndic Experts**, cabinet immobilier et syndic de copropriété à Paris depuis plus de 50 ans, vient de publier le premier numéro de son magazine éponyme. L'occasion de traiter le cas pratique de l'appropriation de parties communes dans une copropriété, afin d'en comprendre les tenants et aboutissants.

<http://www.syndicexperts.com/>