

Autorisation judiciaire d'effectuer des travaux d'amélioration

Les copropriétaires qui souhaitent réaliser des travaux, à leurs frais, qui impactent les parties communes et/ou l'aspect extérieur de l'immeuble sans en modifier la destination doivent obtenir une autorisation préalable de l'assemblée générale (art. 25 b de la loi du 10/07/1965).

En cas de refus, le copropriétaire demandeur a plusieurs recours possible :

- Soit il conteste la décision de l'assemblée générale (s'il a la qualité d'opposant ou de défaillant), en saisissant le président du Tribunal de Grande Instance, dans un délai de deux mois à compter de la notification de procès-verbal de l'assemblée (cf. art. 42, alinéa 2 de la loi de 1965) ;
- Soit il saisit ce même juge pour obtenir une autorisation judiciaire pour la réalisation des travaux (art. 30, alinéa 4 de la loi de 1965 « *Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, 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^{er} ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées (...)* »).

La Cour de cassation a précisé dans un nouvel arrêt (Cass.3^e civ., 29/03/2011, pourvoi n°10-14426) que ces deux procédures – contestation de décision d'assemblée et demande d'autorisation judiciaire – sont distinctes. Ainsi, « *L'action introduite par un copropriétaire sur le fondement de l'article 30, alinéa 4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, qui n'a pas pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale mais d'obtenir l'autorisation du Tribunal de Grande Instance d'exécuter des travaux malgré le refus qu'elle y a opposé, n'est pas soumise au délai de déchéance de deux mois de l'article 42, alinéa 2, de cette même loi* ».