



### Annulation d'une décision d'assemblée générale et devenir des travaux réalisés

Chaque copropriétaire est libre de réaliser des travaux dans ses parties privatives. Cependant, dès lors que lesdits travaux auront un impact sur les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, l'assemblée générale devra se prononcer sur les modalités de leur réalisation, et ainsi vérifier que le projet proposé ne risque pas de porter préjudice à l'immeuble.

Pour ce faire, le copropriétaire demandeur doit faire parvenir au syndic de copropriété, par lettre recommandée avec avis de réception, une demande de mise à l'ordre du jour de la résolution portant sur la réalisation de travaux. Cette demande comprend la question à mettre à l'ordre du jour, le projet de résolution, et un descriptif des travaux souhaités (article 10 du décret du 17/03/1967). Dès lors que les travaux projetés sont conformes à la destination de l'immeuble, la résolution sera soumise à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, à savoir la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires (par exemple, 501/1000).

En cas de réalisation des travaux non validés par l'assemblée (par refus de l'AG ou absence de demande précédant les travaux), le syndicat des copropriétaires peut, sauf dans le cadre d'un référé où l'autorisation d'agir par l'assemblée n'est pas nécessaire (cf. art. 55 du décret du 17/03/1967), demander au copropriétaire la remise en l'état antérieur.

Dans un cas d'espèce (Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19/09/2012, n° 11-21631), un copropriétaire avait demandé l'autorisation à l'assemblée générale de valider a posteriori des travaux qu'il avait déjà réalisés et qui impactaient les parties communes de l'immeuble afin de transformer un entrepôt en appartement (changement de destination qui était conforme au règlement de copropriété).

L'assemblée générale a rejeté la demande.

Le copropriétaire concerné a alors saisi le président du tribunal de grande instance afin de contester la résolution (cf. article 42, al. 2, de la loi de 1965 sur les modalités de contestation des décisions d'assemblée, et Fiche juridique de l'ANCC n° 2-3).

Les juges de la Cour de la cassation ont confirmé l'annulation de la résolution de refus de réalisation des travaux du fait qu'ils ne représentaient pas une atteinte à l'harmonie de l'immeuble et étaient conformes à la destination de l'immeuble, mais ont donné droit au syndicat des copropriétaires en ce qui concerne la remise en état des lieux car « *Les travaux avaient été réalisés avant la demande d'autorisation et que l'annulation d'une décision de refus d'autorisation de travaux ne vaut pas autorisation.* »

L'annulation par des juges d'une décision d'assemblée générale refusant de valider des travaux déjà réalisés par un copropriétaire ne prive pas le syndicat de copropriété d'obtenir la remise en l'état des lieux et ce, parce que le copropriétaire aurait dû suivre la procédure d'autorisation des travaux applicable en droit de la copropriété.