



ACTUALITE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION 1/6

Association CFEIB

Rédacteur : Karine GHEBALI, Avocat Paris

LE DROIT DE LA CONSTRUCTION ET LA COPROPRIETE

Introduction : Rappel des grands principes en matière de copropriété (loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967)

- Champ d'application de la loi :

« tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. » (article 1 L. du 10 juillet 1965)

- Distinction parties communes/parties privatives

- Parties privatives :

« Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à **l'usage exclusif** d'un copropriétaire déterminé. Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. » (article 2 de la loi du 10 juillet 1965)

- Parties communes :

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à **l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux**.

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros oeuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.

Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes. » (article 3 de la loi)



Compagnie Française des Experts Indépendants en Bâtiment
Siège social : 20 Boulevard Clemenceau 81100 Castres
Récépissé de déclaration de création : W812004538



ACTUALITE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION 2/6

Introduction- suite-1/1

- Le Syndicat des copropriétaires

« La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

[...]

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.

Il a pour objet la **conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.** » (article 14 de la loi)

« Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical. » (article 17 de la loi)

- Le syndic de copropriété

Le syndic est notamment chargé :

« - d'assurer l'**exécution des dispositions du règlement de copropriété** et des délibérations de l'assemblée générale ;

- **d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;**

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice » (article 18 de la loi)

- Le conseil Syndical

« Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical **assiste le syndic et contrôle sa gestion.**

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, **arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.** A la même majorité, elle arrête un **montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.** » (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)





ACTUALITE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION 3/6

1 – La réalisation de travaux au sein d' une copropriété

Il faut distinguer les travaux sur parties privatives et sur parties communes.

- Travaux sur parties privatives :

Les travaux sur parties privatives peuvent être librement entrepris par les copropriétaires, sous leur seule responsabilité.

Ils ne peuvent cependant concerner des parties communes, sauf autorisation expresse de l'assemblée générale. Pour cela, le copropriétaire devra demandé au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale une résolution soumettant au vote des copropriétaires l'autorisation de faire réaliser les travaux projetés.

Une telle autorisation est nécessaire y compris pour des travaux exigés par les services administratifs (Cass. Civ. 22 mars 2018 n°17-10 053 : concernant des travaux de prolongement d'un conduit d'extraction en toiture).

Les copropriétaires et les entreprises doivent donc vérifier que les travaux ne seront effectués que sur des parties privatives (interdiction de réaliser des travaux sur le gros-œuvre, sur la façade, sur les réseaux communs,...). En cas de doute, il convient de vérifier la qualification prévue par le règlement de copropriété.

Les copropriétaires ont également l'interdiction de réaliser des travaux qui peuvent aboutir à annexer une partie commune (installation d'une grille dans un parking pour clôturer plusieurs places séparées entre elles par une voie de circulation commune : TGI NANTERRE 8 janvier 2018)

Ils ne peuvent également pas réaliser des travaux qui aboutiraient à modifier l'usage des lieux si cet usage est interdit par le règlement de copropriété (immeuble à destination bourgeoise avec interdiction d'exercer une activité professionnelle ou commerciale).





ACTUALITE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION 4/6

1 – La réalisation de travaux au sein d' une copropriété – suite-1/2

- Travaux sur parties communes :

Ils doivent être obligatoirement soumis à l'approbation de l'assemblée générale qui est l'organe délibérant et décisionnel du Syndicat des copropriétaires.

La majorité requise pour l'adoption des travaux dépend de leur nature, étant précisé que depuis la loi ALUR ces majorités ont été abaissées pour un certain nombre de travaux (les règles de majorités sont fixées aux articles 24, 25 et 26 de la loi).

L'assemblée générale doit intégrer dans le budget prévisionnel les travaux d'entretien ou de conservation des parties communes.

- Une mise en concurrence des entreprises est obligatoire si le montant des travaux dépasse le seuil fixé par l'assemblée générale ;
- L'obligation de joindre à la convocation à l'assemblée générale appelée à voter les travaux :

« Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux » (article 11 du décret du 17 mars 1967)

- L'obligation de prévoir des résolutions séparées pour chacune des décisions à adopter concernant les travaux. Il ne peut y avoir une seule résolution contenant plusieurs objets (choix de l'entreprise, du maître d'œuvre, dates et montants des appels de fonds,...) et ce conformément à la jurisprudence de la Cour de cassation (Cass. Civ. 3^{ème}, 14 janvier 2009 ; Cass., 3^{ème} civ. 26 septembre 2007)

Si ces conditions ne sont pas respectées alors la nullité de la résolution peut être demandée par un copropriétaire. Les conditions pour solliciter une telle nullité :

- Avoir la qualité d'opposant au vote de la résolution ou ne pas avoir été présent à l'assemblée ;
- Initier l'action judiciaire dans un délai de deux mois à compter de la réception du procès-verbal de l'assemblée générale (article 42 de la loi)





ACTUALITE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION 5/6

1 – La réalisation de travaux au sein d' une copropriété – suite-2/2

Les marchés de travaux seront signés par le syndic – après validation par l'assemblée générale – et seront effectués sous la surveillance de celui-ci puisqu'il représente le maître de l'ouvrage.

Il appartient au syndic de proposer la souscription des assurances obligatoires (souscription de l'assurance dommage-ouvrage).

C'est également le syndic qui doit veiller à ce que les entreprises soient dûment assurées pour les travaux qu'elles réalisent.

A défaut, il engage sa responsabilité.

La réception des travaux sera faite par le syndic au nom du syndicat des copropriétaires.

Il est à noter que « si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans **l'impossibilité de pouvoir à la conservation de l'immeuble**, le juge statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. » (article 29-1 de la loi)

Si « la situation financière de la copropriété ne permet pas de réaliser les travaux nécessaires à la conservation et la mise en sécurité de l'immeuble, la protection des occupants, la préservation de leur santé et la réduction des charges de copropriété permettant son redressement financier, le juge peut placer l'immeuble sous administration provisoire renforcée. (article 29-11 de la loi)

2 – Les désordres affectant un immeuble en copropriété

- Les désordres affectant les parties communes

Si les désordres affectent les parties communes d'un immeuble, il appartient au syndic de procéder aux déclarations qui doivent être faites auprès des assurances.

Il peut prendre, de sa propre initiative, la décision de faire exécuter des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, sans vote préalable de l'assemblée, en cas d'urgence.

En cas de demande d'expertise judiciaire – par la voie des référés – le syndic n'a pas à être autorisé par l'assemblée générale à introduire une telle procédure.





ACTUALITE DU DROIT DE LA CONSTRUCTION 6/6

2 – Les désordres affectant un immeuble en copropriété suite 1/1

Cependant, il devra obligatoirement se faire habiliter par l'assemblée générale à introduire une procédure au fond après le dépôt du rapport d'expertise.

Cette résolution devra être suffisamment précise.

Le syndicat des copropriétaires ne pourra agir que pour les désordres concernant les parties communes et la prescription ne sera interrompue que pour les désordres qui figuraient dans l'assignation.

Si des parties privatives sont affectées, les copropriétaires devront agir à titre personnel.

- Les désordres provenant des parties communes

Le Syndicat des copropriétaires est responsable **de plein droit** des désordres provenant des vices de la construction y compris si ces désordres sont apparus avant la mise en copropriété (Cass. Civ. 3^{ème}, 17 décembre 2015 n° 14-16.372).

Le délai de prescription de 10 ans pour les copropriétaires agissant contre le Syndicat des copropriétaires pour les vices de la construction court à compter de la date à laquelle la cause des désordres a été révélée et non la date de survenance des dommages (Cass. Civ. 3^{ème}, 19 novembre 2015 n°14-17784).

Il pourra également être responsable pour les désordres affectant les parties privatives notamment sur le fondement du trouble anormal de voisinage (article 544 du code civil).

Il ne sera pas nécessaire de rapporter la preuve d'une faute mais uniquement :

- L'existence du trouble
- Et que ce trouble excède les inconvénients normaux du voisinage.

C'est notamment ce qui sera jugé en cas de dégât des eaux provenant des parties communes.

Le Syndicat des copropriétaires est également responsable des désordres occasionnés dans les parties privatives par des travaux effectués sur les parties communes (Cass.civ. 3^{ème}, 14 janvier 2014, n° 13-28.030).

Nous espérons que ce document vous aura été utile

Nos remerciements vont à Karine GHEBALI

B cellier secrétaire pour la CFEIB



Compagnie Française des Experts Indépendants en Bâtiment
Siège social : 20 Boulevard Clemenceau 81100 Castres
Récépissé de déclaration de création : W812004538