

Un changement de fenêtres en copropriété ne nécessite pas forcément une autorisation de l'assemblée générale

Virginie Pezzella

Maître de conférences à l'Université Jean Moulin Lyon 3

En principe, dans le cadre d'une copropriété, les travaux effectués sur des parties privatives, mais qui affectent l'aspect extérieur de l'immeuble, doivent être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité des voix de tous les copropriétaires et ce, même s'ils sont conformes à la destination de l'immeuble (article 25 b de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965). Toutefois, la cour d'appel de Lyon semble considérer qu'il peut être passé outre cette autorisation dans certaines circonstances comme l'illustre l'arrêt commenté.

Dans cette affaire, il est question d'un copropriétaire qui a procédé au changement de deux fenêtres et deux portes fenêtres de la partie privative de son lot de copropriété, sans autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, alors que les modèles choisis sont différents de ceux prévalant dans l'immeuble. Ce changement lui est reproché par le syndicat des copropriétaires, qui décide de l'attraire devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Lyon. Le syndicat des copropriétaires invoque une violation du règlement de copropriété et une atteinte patente à l'harmonie générale extérieure de l'immeuble, afin que soit ordonnée, sous astreinte, la condamnation dudit copropriétaire à mettre en conformité ses menuiseries et fenêtres avec le reste de l'immeuble. Le président du tribunal de grande instance de Lyon a débouté le syndicat des copropriétaires de sa demande, dans une ordonnance du 16 décembre 2013, en considérant que les portes et fenêtres litigieuses, qui constituent des parties privatives, présentaient ici les mêmes formes et aspects que les autres fenêtres mises en place par la copropriété et qu'il n'était dès lors pas démontré qu'une délibération de l'assemblée générale ait arrêté un coloris précis pour la peinture des fenêtres. Le syndicat des copropriétaires a interjeté appel de cette ordonnance devant la cour d'appel de Lyon, qui l'a également débouté de l'intégralité de ces demandes dans l'arrêt commenté du 19 mai 2015.

La cour d'appel aboutit en l'espèce au rejet de la demande en trois temps.

D'abord, elle constate qu'il n'y a pas eu de violation du règlement de copropriété dans la mesure où celui-ci ne contenait aucune clause interdisant un tel changement. Au contraire, selon les juges du fond, ce changement était implicitement autorisé par le règlement de copropriété dans la mesure où celui-ci prévoit que les copropriétaires doivent procéder à l'entretien des différents ouvrants de leur logement sur l'extérieur. Elle explique alors que l'entretien peut aller jusqu'au remplacement de ces ouvrants.

Elle admet pourtant ensuite qu'il s'agit de travaux de grande ampleur qu'il aurait été souhaitable de suspendre dans l'attente d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité simple comme prévu dans le règlement de copropriété. Toutefois, elle tient alors

Bacaly n° 7 - janvier-juin 2015

compte de l'inertie du syndicat des copropriétaires et explique que son absence d'initiative conduit à lui interdire de reprocher à un copropriétaire de passer outre son autorisation dès lors qu'un tel changement est justifié par les considérations suivantes : usure prématurée de l'existant, lutte contre les déperditions de chaleur ou le bruit, économie d'énergie, etc...

Enfin, la cour d'appel explique que ce changement, réalisé dans de telles conditions, ne peut être remis en cause dès lors qu'il a respecté l'aspect général de la copropriété. Elle explique qu'au regard des photos qui lui ont été soumises et du rapport d'expertise amiable qui a été réalisée dans le cadre de ce litige, les changements opérés par le copropriétaire en question ne portent pas atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble même si les fenêtres posées sont différentes de celles existant chez les autres copropriétaires.

La cour d'appel de Lyon admet ainsi qu'un copropriétaire puisse effectuer des travaux sur une partie privative sans autorisation de l'assemblée générale, alors même que ces travaux affectent l'aspect extérieur de l'immeuble à deux conditions. D'abord, ils doivent être justifiés par toutes sortes de considérations : usure prématurée de l'existant, lutte contre les déperditions de chaleur ou le bruit, économie d'énergie, etc... Ensuite, ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.

En employant l'expression « toutes sortes de considérations », les juges du fond donnent une liste non-limitative d'éléments qui peuvent servir de justification, laissant ainsi place à de multiples possibilités. En outre, ils adoptent une conception restrictive du terme « affecter » tel qu'il est employé dans l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, puisqu'ils semblent considérer qu'il convient de distinguer les travaux qui affectent l'harmonie générale de l'immeuble, au sens de « porter atteinte à », de ceux qui « concernent » seulement son aspect extérieur. Selon eux, seuls les premiers devraient nécessairement être autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires. Il faudrait alors, pour chaque situation, déterminer *in concreto* s'il y avait, ou non, atteinte à l'harmonie de l'immeuble, comme l'a fait ici la cour d'appel de Lyon. Aussi, si elle devait être confirmée, cette décision sera très certainement à l'origine d'un important contentieux à l'avenir...

Arrêt commenté :

CA Lyon, Chambre 8, 19 mai 2015, n° 14/00216