

# Les travaux illicites sur les parties communes

# Pour quels travaux une autorisation de l'assemblée générale est-elle nécessaire

- Les travaux sur parties privatives affectant l'aspect extérieur de l'immeuble (art25b)
- Les travaux affectant les parties communes (art 25b)
- Tous les autres travaux portant sur les parties communes

# Quelles sont les conséquences d'une absence d'autorisation ?

- Les travaux exécutés sans autorisation sont irréguliers,
- Les travaux réalisés au-delà de l'autorisation donnée sont irréguliers,

# La preuve des travaux irréguliers

- Le syndicat ou le ou les copropriétaires désirant agir doivent préconstituer la preuve de l'exécution de travaux irréguliers

La preuve peut être établie par tout moyen et notamment :

Un rapport de l'architecte de l'immeuble ,

Un constat d'huissier,

Des photos,

Des attestations, ...

# Quelles sont les prescriptions en matière de travaux irréguliers ?

- Si les travaux ont pour effet une appropriation de parties communes la prescription est de 30 ans.
- La prescription pour l'action en démolition de travaux irréguliers est quand à elle de 5 ans depuis la loi Elan du 23 novembre 2018 (elle était de 10 ans auparavant )

# L'objet de l'action en justice

- L'objet de cette action est la suppression des travaux illicites.

Si le juge fait droit à la demande la suppression est ordonnée par le juge avec fixation d'une astreinte pour contraindre le fautif à exécuter la condamnation prononcée.

Si pendant le cours de la procédure l'assemblée générale ratifie les travaux, la demande en suppression n'a plus d'objet.