

Justificatif à fournir par le syndic qui demande une autorisation d'urbanisme

- Actualités - Urbanisme -

Date de mise en ligne : vendredi 6 mars 2015

Description :

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires décide d'entreprendre des travaux qui concernent des parties communes de la copropriété, le syndic de l'immeuble se trouve de ce seul fait habilité, pour l'exécution de cette délibération, à effectuer au nom du syndicat des copropriétaires les démarches administratives nécessaires

Juris Prudentes - Droit Immobilier

Il est exigé du pétitionnaire d'autorisation d'urbanisme qu'il atteste être autorisé par le propriétaire à exécuter les travaux (C. urb., art. R. 423-1). Si le pétitionnaire est le syndic, cette attestation peut ainsi reposer, bien que l'accord n'ait plus à être joint à la demande, sur la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires, dans la mesure où ce ne sont pas des copropriétaires qui ont été autorisés à réaliser les travaux.

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires décide d'entreprendre des travaux qui concernent des parties communes de la copropriété, le syndic de l'immeuble se trouve de ce seul fait habilité, pour l'exécution de cette délibération, à effectuer au nom du syndicat des copropriétaires les démarches administratives nécessaires à la réalisation des travaux, notamment à présenter en son nom une demande de permis de construire ou de démolir ; en revanche, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires délivre à certains copropriétaires l'autorisation d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes, la délibération prise en ce sens, si elle permet aux intéressés de déposer une demande de permis de construire ou de démolir, ne saurait être interprétée comme donnant mandat au syndic pour déposer une demande de permis pour leur compte ; le syndic ne peut être regardé comme habilité à demander le permis que si les copropriétaires concernés lui délivrent un mandat pour présenter en leur nom une telle demande.

Il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, lors d'une assemblée générale ordinaire du 16 juin 2005, les copropriétaires du 12 rue de Tournon à ... ont été saisis d'un projet de délibération visant à ce que la copropriété entreprenne des travaux de construction d'un ascenseur dans les cages d'escaliers fond droit et fond gauche, qui n'a pas été adopté ; lors d'une assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 5 janv. 2006, les copropriétaires ont adopté une délibération par laquelle ils ont délivré à certains copropriétaires nommément désignés l'autorisation d'" installer à leur frais et sous réserve des autorisations administratives (...) un ascenseur dans les cages d'escaliers fond droit et fond gauche " et de réaliser les travaux correspondants, qui affectaient les parties communes ; il résulte de ce qui a été dit ci-dessus que cette délibération ne donnait pas mandat au syndic pour solliciter le permis de démolir nécessaire à la réalisation des travaux ; dans ces conditions, en l'absence d'élément attestant que les copropriétaires autorisés à effectuer ces travaux auraient donné un tel mandat au syndic, la Cour administrative d'appel de Paris a pu, sans commettre d'erreur de droit ni dénaturer les pièces du dossier, estimer que la SGI Fiate et Mazaud, syndic, n'était pas habilitée à solliciter le permis de démolir et annuler, pour ce motif, l'arrêté du maire de Paris du 26 sept. 2007.

Post-scriptum :

Référence :

► Conseil d'État, 5e et 4e sous-sect. réunies, 11 févr. 2015, pourvoi N° 366296, mentionné dans les tables du rec. Lebon