

TOULOUSE
CAPITOLE
Publications



« Toulouse Capitole Publications » est l'archive institutionnelle de
l'Université Toulouse 1 Capitole.

*DECLARATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT : PRIORITE DU CODE DE
L'URBANISME SUR LA LOI DE COPROPRIETE DU 10 JUILLET 1965*

MATHIEU TOUZEIL-DIVINA

Référence de publication : Touzeil-Divina, Mathieu (2012) [CE, 15 février 2012, QUENNESSON \(req. 333631\) : « Déclaration de travaux d'aménagement : priorité du code de l'urbanisme sur la Loi de copropriété du 10 juillet 1965 »](#). La Semaine Juridique. Administrations et collectivités territoriales (JCP A) (8).

Pour toute question sur Toulouse Capitole Publications,
contacter portail-publi@ut-capitole.fr

DECLARATION DE TRAVAUX D'AMENAGEMENT : PRIORITE DU CODE DE L'URBANISME SUR LA LOI DE COPROPRIETE DU 10 JUILLET 1965

CE, 15 févr. 2012, n° 333631, Quennesson : JurisData n° 2012-002033

En cassation, par un pourvoi d'abord présenté par erreur devant la cour administrative d'appel de Marseille puis transmis, en application de l'article R. 351-2 du Code de justice administrative au juge suprême, le Conseil d'État a annulé un jugement du tribunal administratif de Bastia (n° 0800930) du 9 juillet 2009.

Au fond, un propriétaire a entrepris quelques travaux d'aménagement de son appartement en voulant faire percer une porte-fenêtre au rez-de-chaussée d'un immeuble du village corse de Casaglione. Ces travaux, soumis à déclaration préalable, n'ont pas été interdits ce dont a pris acte un arrêté municipal en date du 27 juin 2008 ; acte qui a été attaqué en excès de pouvoir par une voisine, la requérante, propriétaire d'un bien situé dans le même immeuble. Cette dernière soutenait qu'en application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, son voisin aurait dû obtenir l'assentiment général et préalable des copropriétaires.

Toutefois, rappelle le Conseil d'État, l'article R 431-35 du Code de l'urbanisme énonce une liste limitative de pièces à fournir pour constituer un dossier de déclaration de travaux d'aménagement. Or, n'y « *figure pas l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires d'effectuer les travaux* ». En conséquence, le maire, sous réserve des droits des tiers, avait eu raison de ne pas s'opposer auxdits travaux, sa compétence étant liée par les documents dûment complets et joints fournis par le voisin. Ce nonobstant, affirme le juge en cassation, que les juges du fond n'avaient pas à considérer le bien immobilier comme étant placé sous le régime de l'indivision alors qu'il ne l'était plus depuis le 3 octobre 2000.

Enfin, même si au fond (en application *CJA, art. L. 821-2*), il sera donné raison au maire de ne pas s'être opposé aux travaux, faisant alors primer le Code de l'urbanisme, l'autorisation des aménagements ne dispense évidemment pas le copropriétaire « *d'obtenir une autorisation en application de la loi du 10 juillet 1965* » ! Autrement dit, la requérante si elle ne peut mettre en cause la responsabilité publique, va pouvoir s'y donner à cœur joie – dans un second temps

– sur le terrain de la copropriété privée. Une fois de plus, les juges et les faits donnent alors raison à la poésie et en l'espèce au poète séfarade lorsqu'il définit ainsi la copropriété : « *une guerre larvée de voisins associés* ».