



## LE POINT SUR...

# LES TRAVAUX RÉALISÉS PAR LE VENDEUR COPROPRIÉTAIRE ET LE « VENDEUR CASTOR »



En ce mois de mai, faisons le point sur les travaux d'aménagements intérieurs réalisés sur un bien en copropriété. Avant d'entreprendre des travaux d'aménagement intérieur dans un bien en copropriété, il est essentiel de **prendre en compte plusieurs précautions afin d'éviter tout litige potentiel lors de la vente immobilière**. En effet, ces travaux peuvent avoir un **impact significatif sur la propriété et ses obligations envers la copropriété**, nécessitant une attention particulière à la législation et aux règlements en vigueur.



### 1. Comment s'assurer de la conformité des travaux d'aménagement intérieurs en copropriété pour éviter de futurs litiges notamment lors de la vente immobilière ?

#### a) Obtenir les autorisations requises :

Avant de commencer tout travaux, il est impératif de vérifier les autorisations le cas échéant requises. Cela peut inclure :



**L'approbation du plan des travaux et du descriptif technique des travaux**, le cas échéant, par le syndicat des copropriétaires réunis en assemblée générale.



**L'obtention des autorisations administratives** exigées par la loi (permis de construire, déclaration préalable de travaux, etc.).



**L'intervention d'un homme de l'Art** (architecte) validant la faisabilité du projet et son suivi ainsi que l'impact sur les parties communes.



**La souscription des assurances de construction** (responsabilité décennale, dommage-ouvrage, etc.).



**L'intervention d'un géomètre** en cas de nécessité de diviser, réunir ou annexer des parties communes, etc.

⚠ **Attention** : ignorer cette première étape peut entraîner des conséquences notamment juridiques et financières importantes.

## b) Respecter les Règles de Copropriété :

Les travaux d'aménagement intérieurs peuvent être soumis à des règles strictes établies par le règlement de copropriété afin notamment de conserver l'harmonie de la copropriété. Parmi ces règles, les plus essentielles sont celles portant sur :

- **Modifications structurelles** : abattre ou modifier une cloison entre la cuisine et le séjour, par exemple, peut sembler anodin, mais cela peut avoir un impact sur la structure globale de l'immeuble s'il s'agit d'un mur porteur, un peu comme si vous retiriez une pièce du puzzle architectural.
- **Utilisation des parties communes** : les parties communes de votre immeuble sont en réalité des zones neutres soumises à des règles à respecter pour éviter le chaos.
- **Nuisances sonores** : vous avez le droit de faire du bruit, mais vous devez respecter les horaires et le volume sonore pour ne pas déranger vos voisins.
- **Affectation** : vous pouvez jouir et modifier librement l'agencement intérieurs de vos biens sans que cela ne soit jamais contraire à l'usage prévu par le règlement de copropriété et/ou que cela impacte les parties communes et/ou nécessite des autorisations administratives préalablement.

*Et bien d'autres...*

Il est donc essentiel de les respecter scrupuleusement pour éviter les conflits avec les autres copropriétaires et, plus largement, le syndicat des copropriétaires.

## c) S'assurer contre les risques de dommages

Vos travaux ne doivent en aucun cas **toucher/altérer et ou annexer ou encore nuire aux parties communes ou les biens des autres copropriétaires**. Selon la nature des travaux réalisés, cela implique de souscrire à une assurance responsabilité civile appropriée pour couvrir les risques éventuels liés aux travaux réalisés, voir souscrire une assurance responsabilité décennale et une assurance dommage-ouvrage si les travaux sont soumis à garantie décennale.

## d) Conserver tous documents et preuves des travaux réalisés

Quelle que soit la nature des travaux réalisés, il est recommandé de conserver une documentation complète, à savoir les éventuelles autorisations obtenues, convocations aux assemblées générales et leurs annexes, procès-verbaux d'assemblée générales, échanges avec le syndic, les plans, les contrats, les factures et les preuves de paiement, les assurances souscrites et de faire intervenir des professionnels dûment assurés.



### Nota Bene

Ces pièces s'avèrent nécessaires au moment de la vente du bien pour justifier auprès du notaire et du potentiel acquéreur de la régularité et de la conformité des travaux réalisés de votre chef ou du chef d'un précédent propriétaire.

## 2. Le «vendeur castor»

L'arrêt rendu par Cour de cassation le 15 juin 2022 (*Cass. 3<sup>e</sup> civ. – n°21-21143*) rappelle que le «vendeur castor», ou auto-constructeur, **revêt de facto la qualité de vendeur professionnel.**

⚠ **Rappel** : dans l'affaire ayant donné lieu à cette décision, dès avant la vente un entrepreneur en maçonnerie avait rénové le corps de ferme qu'il avait acquis (reconstruction des murs de façade, édification d'un mur de refend et transformation des sols du rez-de-chaussée).

### Le contrat de vente incluait une clause exonératoire de responsabilité du vendeur pour les vices cachés.

Cependant, malgré les demandes de l'acheteur, celles-ci ont été rejetées par les juges d'appel qui ont appliqué la clause exonératoire de garantie des vices cachés du contrat de vente. Ils ont estimé que l'entrepreneur en maçonnerie n'avait pas les compétences

techniques nécessaires pour anticiper un vice du sol lors des travaux.

La Cour de cassation a infirmé la décision des juges du fond, soulignant que l'entrepreneur avait lui-même réalisé les travaux de réhabilitation, **le plaçant ainsi dans la catégorie des vendeurs professionnels censés connaître les vices affectant l'immeuble, y compris ceux du sol.**

Ainsi, cette affaire souligne deux points importants :

#### Point n°1

Le «vendeur castor» ou auto-constructeur ne peut pas invoquer la clause d'exonération de responsabilité mentionnée dans le contrat de vente du bien qu'il a construit ou rénové.

#### Point n°2

En outre, même si le vendeur était entrepreneur dans ce cas particulier, sa compétence dans le domaine de la construction n'est pas un motif retenu pour justifier sa condamnation. Le simple fait qu'il ait réalisé lui-même les travaux suffit à invalider la clause exonératoire de responsabilité.

### Pour conclure

Cette décision montre clairement que celui qui choisit de construire lui-même doit assumer les risques normalement supportés par les professionnels à qui il aurait pu déléguer les travaux.

⚠ **Attention** : cette présomption est irréfragable (à voir si le projet de loi de modifier l'article 1642 alinéa 2 aboutissait à permettre la preuve contraire en instaurant une présomption simple).

Le fait que le bien soit détenu par une société n'en change pas moins la donne, même si les travaux ont été réalisés par le gérant et peu importe les changements survenus depuis au sein de la société quant à l'identité des associés ou gérants (*Civ 3<sup>e</sup> 19 octobre 2023 n°22-15.536*).

⚠ **Rappel** : la jurisprudence est assez obscure sur la qualité de professionnel qui est parfois donnée à une SCI venderesse en s'attachant tantôt uniquement à son objet social, tantôt à son activité (plus fréquent). Il faut donc faire preuve d'une grande vigilance !

Retrouvez notre Minute SEINEO tous les mois sur LinkedIn !



**N**  
**SEINEO**  
NOTAIRES

  
Notaires  
de France

01 46 99 77 77

seineo@paris.notaires.fr

23 bis boulevard Jean Jaurès - 92100 Boulogne-Billancourt

www.seineo.notaires.fr