

# Atelier 4.

Les travaux sur les  
immeubles soumis  
au statut de  
la copropriété



## Atelier 4.

Les travaux sur les immeubles soumis au statut de la copropriété

La réalisation de travaux dans une copropriété peut s'avérer être une opération relativement complexe compte tenu des différents régimes juridiques applicables. Le vote des travaux constitue un temps fort de la vie de la collectivité lors duquel le syndic joue un rôle essentiel d'information et de conseil du syndicat des copropriétaires.

# Les différentes catégories de travaux



C'est la catégorie des travaux, c'est-à-dire leur nature, qui va déterminer le régime juridique qui leur est applicable et par voie de conséquence la manière dont ils vont être autorisés (pour les travaux privatifs) ou décidés (pour les travaux communs) par les copropriétaires. En effet, bien que le syndic soit chargé par la loi de pourvoir à la conservation et l'entretien de l'immeuble il n'a pas, sauf urgence, l'initiative des travaux qui doivent être décidés, préalablement à leur exécution, par les copropriétaires réunis en assemblée.

## LES TRAVAUX DE CONSERVATION, D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Ce sont les travaux qui, quel qu'en soit leur coût, objectivement, correspondent aux remises en état d'éléments usés ou dégradés (par exemple, ravalement nécessaire) mais sans amélioration.

Des modifications minimales, et surtout d'un coût peu important, ne seront pas considérées comme des améliorations.

D'une manière générale, les travaux qui répondent à une nécessité objective comme les travaux de réfection, de restauration, ou de remplacement de parties communes ou d'éléments d'équipements communs rendus



nécessaires par l'usure ou la vétusté sont considérés comme travaux de conservation, d'entretien et de réparation, peu importe que le remplacement ne s'effectue pas à l'identique et se traduise par la mise en place d'équipements correspondant aux techniques actuelles (par exemple, remplacement d'un ascenseur hydraulique par un ascenseur aux normes actuelles).

## LES TRAVAUX À L'INITIATIVE DU SYNDIC

De sa propre initiative, le syndic peut, en cas d'urgence, faire procéder à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (par exemple lorsqu'une souche de cheminée ou une antenne râteau manque de tomber par suite de vents violents).

Dans cette hypothèse, la loi autorise le syndic à réaliser les réparations nécessaires sans décision préalable de l'assemblée des copropriétaires. Le syndic doit néanmoins informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale des copropriétaires pour ratification (Art 37 du décret). Le syndic doit également solliciter l'avis du conseil syndical pour pouvoir appeler auprès des copropriétaires une provision qui ne peut excéder le tiers du devis estimatif des travaux à entreprendre.

De même, les travaux d'entretien courant et de menu réparation, c'est-à-dire les travaux qui visent à remplacer, sans modification, un élément usé ou détérioré au prix très modique (par exemple : réparations de boutons poussoirs, de grooms ou remplacement


d'ampoules) peuvent être entrepris à l'initiative du syndic, sans autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires, à charge pour le syndic d'en informer le conseil syndical.

## LES TRAVAUX DÉCIDÉS PAR L'ASSEMBLÉE

Tous les autres travaux de conservation, d'entretien et de réparation (ceux qui ne sont pas urgents et ne relèvent donc pas du pouvoir d'initiative du syndic) doivent être, préalablement à leur exécution, décidés par les copropriétaires réunis en assemblée sur convocation contenant l'ordre du jour et en pièces jointes les conditions essentielles des contrats proposés (devis d'entreprises, Art 11 du décret).

## LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Les travaux d'amélioration sont usuellement ceux qui concernent la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux (Art 30 de la loi).

 Exemple : installation d'un ascenseur ou d'un monte-charge, aménagement d'emplacements de stationnement ou de jeux pour enfants, installation de boîte aux lettres.

## Atelier 4.

Les travaux sur les immeubles soumis au statut de la copropriété

Ces travaux d'amélioration doivent être votés en assemblée générale à la majorité prévue à l'article 25 de la loi de 1965.

### LES TRAVAUX FAISANT SUITE À UN SINISTRE

Le principe est que tous les travaux (à l'exception des travaux d'urgence notamment ceux de sécurisation, et des travaux de menu entretien) doivent être décidés en assemblée générale. Ce principe s'applique bien sûr lorsque l'immeuble ou des parties communes de l'immeuble ont été touchés, mais aussi dans le cas où des parties privatives ont été touchées et qu'il y a lieu d'entreprendre des travaux de réparation qui affectent les parties communes (Art 38 à 39 de la loi).

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, et si le règlement de copropriété n'en dispose pas autrement, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrée le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses de travaux (Art 38 de la loi).

### LES TRAVAUX OBLIGATOIRES OU RÉGLEMENTAIRES

Les travaux obligatoires ou réglementaires sont ceux qui sont prescrits par la puissance publique ou par la réglementation en vigueur pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de salubrité, d'esthétique, d'urbanisme (par exemple des travaux de ravalement, de désamiantage, sur les ascenseurs).

Il appartient aux copropriétaires de décider, en assemblée générale, des modalités de réalisation et d'exécution des dits travaux.

Ces modalités se votent à la majorité simple prévue à l'article 24 de la loi.

### LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

La loi Grenelle II du 12 Juillet 2010 a procédé à divers aménagements de la loi du 10 juillet 1965 pour faciliter l'adoption de mesures de nature à susciter des économies d'énergie.

C'est ainsi qu'existe maintenant la possibilité de décider à la majorité absolue des copropriétaires (Art 25 de la loi et décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012) des dépenses pour travaux d'intérêt collectif à réaliser sur les parties privatives, ou encore de l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage, ou encore des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides.



## LES TRAVAUX D'URGENCE

En cas d'urgence, le syndic est habilité à (il doit) faire exécuter de sa propre initiative, tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (Art 18 de la loi).

Le pouvoir (et devoir) du syndic n'existe que si deux conditions sont cumulativement réunies :

- Urgence à faire exécuter les travaux
- Danger pour la sauvegarde de l'immeuble

Si ces deux conditions ne sont pas cumulativement réunies, une décision préalable des copropriétaires prise en assemblée est nécessaire.

Les critères de l'urgence ne sont pas toujours aisés à définir. Ils sont d'une appréciation subjective et en cas de contestation relèvent de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Par exemple, ont été considérés comme urgents par les tribunaux :

- des travaux confortatifs dans un but de sécurité, comme la consolidation de solives d'un bâtiment, la réfection de souches de cheminées menaçant ruine,
- des travaux de réparation de fuites sur canalisations encastrées imbibant les murs d'eau à proximité d'installations électriques,
- des travaux relatifs à une installation électrique défectueuse et dangereuse,
- des travaux de reprise d'étanchéité d'une terrasse, partie commune, les pluies provoquant des inondations dans les appartements du dessous,

En revanche, n'ont pas été considérés comme urgents et nécessaires à la sauvegarde de

l'immeuble et ont pu entraîner la mise en cause de la responsabilité civile professionnelle du syndic :

- des travaux onéreux au niveau d'une façade,
- des travaux de surélévation d'une machinerie d'ascenseur.

De fait, lorsqu'un syndic estime qu'il peut y avoir urgence, il doit apprécier la situation avec discernement et dispose de deux procédures possibles :

- le lancement immédiat des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, puis la convocation ultérieure d'une assemblée générale

Dans cette hypothèse, le syndic fait procéder de sa propre initiative à l'exécution des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale pour les ratifier.

La convocation doit être lancée aussi vite que possible et il n'est pas nécessaire, à condition que le délai de convocation soit raisonnable, que le délai légal de 21 jours soit respecté (Art 37 du décret) :

- la convocation préalable de l'assemblée générale puis le lancement des travaux qui ne peuvent pas attendre.

Dans cette hypothèse, le syndic n'a pas besoin de respecter le délai de 21 jours pour convoquer une assemblée (Art 9 du décret).

Ainsi, à condition que le délai de convocation reste tout de même raisonnable, les travaux qui ne peuvent attendre peuvent être réalisés non pas de la seule initiative du syndic mais sur décision préalable prise en assemblée générale.



# Atelier 4.

Les travaux sur les immeubles soumis au statut de la copropriété

## LES TRAVAUX ORDONNÉS PAR DÉCISION JUDICIAIRE

En principe, les copropriétaires réunis en assemblée générale sont souverains.

Autrement dit, ils sont chez eux et ils sont seuls à pouvoir décider, en assemblée générale, de l'opportunité de réaliser des travaux pour les parties communes ou éléments d'équipements communs de leur immeuble. Toutefois on pourrait envisager qu'une décision de justice vienne à contraindre le syndicat des copropriétaires à entreprendre, sous astreinte, des travaux obligatoires dont les copropriétaires se refuseraient à voter les modalités de réalisation et d'exécution, ou autoriser un copropriétaire à entreprendre des travaux privatifs affectant les parties communes que les copropriétaires rechigneraient à autoriser (Art. 30 de la loi).

## LES TRAVAUX DE SURÉLÉVATION ET TRAVAUX DE RECONSTRUCTION PARTIELLE OU TOTALE

- Liés ou non aux risques naturels ou technologiques ;
- En l'absence de risque.

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat des copropriétaires que si la décision en est prise à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965 (au lieu de l'unanimité avant la loi Alur). Cette disposition est destinée

à faciliter les constructions nouvelles. Toutefois, lorsque le bâtiment dont il s'agit est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain, la décision d'aliéner le droit de surélever le bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Les copropriétaires de l'étage supérieur bénéficient désormais d'un droit de priorité à l'occasion de la vente des lots créés (Art. 35 de la loi).

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'assemblée des copropriétaires peut décider à la majorité des voix des copropriétaires concernés, la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande (Art 38 de la loi).

En cas de catastrophe technologique (par exemple, l'explosion d'une usine), ce qui exclut les dommages causés par des catastrophes ou risques naturels, si les parties communes d'un immeuble sont endommagées, le syndic doit convoquer l'assemblée générale dans les 15 jours. Les copropriétaires, à la majorité des présents et représentés, peuvent autoriser le syndic à engager les travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence (Art. 38-1 de la loi).



# Comment se décident les travaux dans une copropriété ?



## LES TRAVAUX DITS PRIVATIFS

### • Comment se définissent les travaux privés ?

Les travaux privés sont ceux qui ne sont pas à la charge du syndicat des copropriétaires mais qui sont financés par le copropriétaire qui les réalise ou les fait exécuter.

### • Les travaux privés n'affectant ni les parties communes ni l'aspect extérieur : droits et obligations des copropriétaires

Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble (Art 9 de la loi). Par conséquent, à condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, de ne pas entreprendre de travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, un copropriétaire peut entreprendre à ses frais, sans autorisation préalable de l'assemblée générale, tous travaux sur les parties privatives comprises dans son lot.

### • Les travaux sur parties privatives affectant les parties communes ou l'aspect extérieur

Si les travaux privés, financés par le copropriétaire qui les réalise ou les fait exécuter, affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils doivent faire l'objet d'une autorisation préalable accordée aux termes d'un vote de l'assemblée générale (Art. 25 b) de la loi). Par exemple : des travaux de percement ou d'agrandissement de fenêtres ou d'ouvertures dans des murs communs, des travaux concernant l'aménagement de combles ou de greniers sans accaparement des parties communes et affectant la toiture partie commune, d'importants travaux de restructuration d'un appartement affectant diverses parties communes ou éléments d'équipements communs, les travaux affectant la façade, les travaux relatifs aux devantures ou vitrines de magasins.

### • Droits et obligations des copropriétaires

Pour obtenir l'autorisation requise de l'assemblée générale (Art 25 b) de la loi), il faudra que le syndic (sur demande et diligences du copropriétaire concerné) convoque une assemblée avec un ordre du jour sur lequel figurera le projet de résolution autorisant les travaux envisagés, accompagné, en pièces jointes, du descriptif précis des travaux. Les devis ne sont pas nécessaires. S'agissant de l'aspect financier des travaux,





## Atelier 4.

### Les travaux sur les immeubles soumis au statut de la copropriété

seul le copropriétaire demandeur les financera. L'aspect financier du coût des travaux n'a donc pas d'intérêt pour les autres copropriétaires qui n'ont pas à participer à la dépense.

Si les travaux doivent être effectués par un locataire (avec l'accord préalable de son bailleur, bien entendu), l'autorisation doit être donnée au copropriétaire concerné.

La jurisprudence paraît considérer que l'autorisation des copropriétaires ne pourrait pas être accordée à un copropriétaire non identifié.

#### • Règlement de copropriété

Le règlement de copropriété peut interdire ou réglementer certains travaux. Ces interdictions intégrées au règlement de copropriété sont licites et doivent être respectées à la condition qu'elles soient justifiées par la destination de l'immeuble (par exemple, immeuble à destination exclusivement d'habitation, ou à destination principale d'habitation avec possibilité d'usage professionnel, ou à destination mixte habitation et commerciale, ou à destination commerciale...).

Ainsi, le règlement de copropriété pourrait imposer l'intervention de l'architecte de la copropriété ou encore imposer le respect de règles spécifiques pour préserver l'aspect extérieur et l'harmonie de l'immeuble.

#### • Décision d'assemblée générale

En principe, c'est la règle, l'assemblée générale, si les travaux privatifs financés par le copropriétaire qui les réalise ou les fait exécuter affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, doit accorder son autorisation avant l'exécution des travaux souhaités.

#### • Recours au juge et autorisation judiciaire

Lorsque l'assemblée refuse d'accorder au copropriétaire demandeur l'autorisation a priori d'exécuter des travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ce copropriétaire intéressé peut, dans les deux mois de la notification du procès-verbal, agir, par avocat, en annulation de la décision qui lui fait grief, devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, et engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires à raison du préjudice causé par le refus injustifié.

Une deuxième possibilité est ouverte au copropriétaire auquel l'autorisation de travaux a été refusée. Il peut demander, au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, par avocat, à être autorisé par voie judiciaire à exécuter aux conditions fixées par le tribunal, les travaux exposés dans le cadre de la procédure judiciaire contradictoire (Art 30 de la loi) si les travaux constituent une amélioration, même à son seul profit. Dans ce cas, le délai de deux mois ne s'applique pas.

#### • Les droits des autres copropriétaires

Les droits des autres copropriétaires sont protégés. Ainsi, les travaux portant atteinte aux droits des copropriétaires sur les parties communes ou sur les parties privatives de leurs lots requièrent l'unanimité des copropriétaires et pas seulement la majorité absolue des copropriétaires. Par exemple, lorsqu'un copropriétaire prolonge sa toiture en créant un surplomb sur un lot voisin ou souhaite ouvrir d'anciennes fenêtres condamnées avant la naissance de la copropriété, ce qui porte atteinte aux droits de jouissance privative de certains copropriétaires.





### • Sanctions

Si des travaux ont été ou sont entrepris sans autorisation, le syndicat des copropriétaires peut, en s'adressant à la justice, obtenir qu'ils soient interrompus et faire ordonner la démolition des ouvrages, au besoin sous astreinte. Peu importe que le copropriétaire prétende que le syndicat des copropriétaires ne subisse pas de préjudice ou que les travaux entrepris sans autorisation ne représentent qu'une emprise minimale. Il n'est même pas nécessaire de saisir le tribunal statuant au fond. Le juge des référés est compétent en cas de trouble manifestement illicite résultant de l'exécution de travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, entrepris sans autorisation préalable de l'assemblée.

De plus, si le syndicat des copropriétaires n'agissait pas, un copropriétaire pourrait également agir à titre individuel.

## LES TRAVAUX DITS COMMUNS

Les travaux dits communs sont ceux qui sont à la charge de tous les copropriétaires réunis en syndicat des copropriétaires et qui portent sur les parties communes ou éléments d'équipements communs. Ils ne doivent donc pas être confondus avec les travaux privatifs qui sont ceux qui ne sont pas à la charge du syndicat mais qui sont financés par le copropriétaire qui les réalise ou les fait exécuter, lequel doit obtenir l'autorisation préalable des copropriétaires réunis en assemblée si les dits travaux affectent

les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

Exceptionnellement, les travaux communs peuvent n'intéresser spécialement qu'une seule catégorie de copropriétaires, par exemple ceux d'un bâtiment s'il ne s'agit que de procéder à la réfection de la cage d'escalier partie commune au dit bâtiment.

Sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement, les travaux relèvent d'une décision de tous les copropriétaires.

### • Obligation du syndicat des copropriétaires et mission du syndic

Le syndicat des copropriétaires (la collectivité des copropriétaires) a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est d'ailleurs, il faut le souligner, responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes (Art 14 de la loi). Afin de faire face à ces dépenses, la loi oblige les syndicats de copropriétaires à constituer un fonds de travaux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire dont le montant ne peut être inférieur à 5 % du montant du budget prévisionnel du syndicat. La loi ELAN du 23 novembre 2018 a précisé que l'affectation du fonds doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges (Art. 14-2 II de la loi).

De son côté le syndic, représentant du syndicat des copropriétaires, a pour mission d'assurer l'exécution des décisions - notamment de travaux - prises par les copropriétaires réunis en assemblée, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien (Art 18 de la loi).



# Atelier 4.

## Les travaux sur les immeubles soumis au statut de la copropriété

### COMMENT S'ÉLABORE UN PROGRAMME DE TRAVAUX ?

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, l'assemblée générale doit se prononcer à la majorité simple sur l'établissement d'un diagnostic technique global aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (Art. L 731-1 du CCH).

Ce diagnostic peut être demandé par l'administration. À défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois, l'administration peut le faire réaliser elle-même en lieu et place du syndicat et à ses frais.

Il est souhaitable, c'est en tout cas ce que recommandait la Commission Relative à la Copropriété (recommandations n° 8 et 16) qu'une visite annuelle de l'immeuble soit effectuée par le syndic en présence du président du conseil syndical et, le cas échéant, des membres du conseil syndical et des copropriétaires intéressés, qu'un cahier de maintenance de l'immeuble soit ouvert et mis à jour, qu'un état des travaux prévisibles ou souhaitables soit dressé par le conseil syndical, que le conseil syndical propose un calendrier prévisionnel des travaux et une évaluation approximative de chacun de ces travaux, et qu'un programme pluriannuel de travaux envisagés soit voté.

#### • Comment se décident les travaux communs ?

Bien qu'il n'y ait pas de règle, une méthode consiste à ce qu'après concertation avec le conseil syndical, le syndic porte à l'ordre du jour d'une première assemblée générale le projet de réaliser des travaux déterminés, en vue d'obtenir un accord de principe, et par délégation, la faculté d'entamer des pourparlers avec des entreprises de travaux

susceptibles de fournir des devis.

Après s'être entretenu des devis reçus avec le conseil syndical, le syndic convoque une nouvelle assemblée générale en joignant à l'ordre du jour les devis et l'avis du conseil syndical.

#### • Les majorités nécessaires

La majorité requise pour voter les travaux dépend de leur nature. S'agissant des travaux de menu entretien, c'est-à-dire des travaux qui visent à remplacer - sans modification - un élément usé ou détérioré au prix modique (par exemple : réparations de boutons poussoirs ou de grooms), ils peuvent être entrepris à l'initiative du syndic sans autorisation préalable de l'assemblée générale, à charge pour le syndic d'informer le conseil syndical.

S'agissant des travaux de maintenance, c'est-à-dire les travaux d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun et qui comprennent les menues réparations, ils sont en principe compris dans le budget prévisionnel de la copropriété (Art 44 à 45 du décret), tout comme les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.

S'agissant des travaux d'entretien, de conservation et de réparation, ce sont des remises en état d'éléments usés ou dégradés mais sans amélioration qui doivent être décidés par l'assemblée générale à la majorité simple des copropriétaires (Art 24 de la loi) c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

De même, sont votés à la majorité de l'article 24 de la loi :

- Les travaux nécessaires à la conservation



de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants (ce qui inclut les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité) ;

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique ;
- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.

S'agissant des travaux spécifiques comme des travaux d'économie d'énergie (Art 25 f) de la loi), de suppression de vide-ordures pour des impératifs d'hygiène, (Art 25 g) de la loi), d'installation d'une station radioélectrique, d'installation ou modification d'antenne collective ou de réseau de communications électroniques interne à l'immeuble (Art 25 h) de la loi), d'installation ou modification du réseau de distribution d'électricité permettant l'alimentation des emplacements de stationnement pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides (Art 25 j) de la loi), d'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (Art 25 k) de la loi), d'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage (Art 25 l) de la loi), ils doivent être décidés par l'assemblée générale à la majorité absolue des copropriétaires (Art 25 de la loi) c'est-à-dire à la majorité des voix de tous les copropriétaires sauf possibilité d'application de l'article 25-1 de la loi.

S'agissant des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, ils sont votés également à la majorité de l'article 25 de la loi. La loi Alur a, en effet, abaissé la majorité requise afin de faciliter la prise de décision (antérieurement, la majorité nécessaire était celle de l'article 26 de la loi).

Il convient de souligner que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit (sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires), imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

#### • **Obligation de subir certains travaux communs sur les parties privatives**

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun copropriétaire ne peut s'opposer à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale (Art 9 de la loi). Toutefois, ces travaux qui entraînent accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Bien entendu, les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.



# Atelier 4.

## Les travaux sur les immeubles soumis au statut de la copropriété

Cette indemnité est à la charge de l'ensemble des copropriétaires et est, en principe, répartie en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Par ailleurs, dans le cadre de la réalisation de travaux d'économies d'énergie, les copropriétaires peuvent se voir imposer des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives sauf s'ils peuvent prouver avoir réalisé des travaux équivalents dans les dix ans qui précèdent.

### • Y a-t-il des travaux obligatoires ou nécessaires sur les parties communes ?

Les travaux obligatoires ou nécessaires sont ceux qui sont prescrits par la puissance publique ou par la réglementation en vigueur pour des raisons de sécurité, d'hygiène, de salubrité, d'esthétique, d'urbanisme (par exemple, des travaux de ravalement, de désamiantage, de sécurité des ascenseurs...).

Les copropriétaires peuvent donc avoir à supporter le coût de travaux obligatoires. En cas de travaux obligatoires ou nécessaires, ceux-ci doivent faire l'objet de décisions votées en assemblée à la majorité de l'article 24 pour décider des modalités de leur réalisation.

### • Refus de travaux nécessaires

Attention, si l'assemblée des copropriétaires se refusait à décider des modalités de réalisation et d'exécution des travaux nécessaires, l'administration pourrait prendre des mesures coercitives (par exemple, interdiction d'utiliser un ascenseur...) et des sanctions pénales pourraient même être encourues.

### • Quels recours des copropriétaires contre les travaux votés ou refus de travaux ?

Les copropriétaires opposants ou défaillants, c'est-à-dire ceux qui ont voté contre la

décision ou qui n'étaient ni présents ni représentés en assemblée des copropriétaires, disposent d'un recours, par avocat, devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble durant les 2 mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée qui a décidé des travaux (Art 42 de la loi).

En outre, les copropriétaires opposants, c'est-à-dire ceux qui ont voté contre la décision et ceux-là seulement, peuvent tenter de faire déclarer somptuaires les travaux d'amélioration décidés eu égard à l'état, aux caractéristiques, et à la destination de l'immeuble. Dans ce cas, la décision de travaux ne leur est pas opposable tant que le tribunal n'a pas statué (Art 34 de la loi).

### • Les travaux communs votés et non exécutés

Le syndic est chargé par la loi (Art 18) d'exécuter les décisions de l'assemblée.

Par conséquent, il se doit de mettre en oeuvre les décisions de travaux votées en assemblée.

La responsabilité du syndic, à titre personnel, pourrait être mise en cause s'il ne mettait pas à exécution les décisions des copropriétaires.

### • Les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives (Grenelle II)

La loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle II a procédé à divers aménagements de la loi de 1965 sur la copropriété en vue de faciliter l'adoption de mesures de nature à susciter des économies d'énergie dans les immeubles en copropriété. Notamment, a été créée la possibilité de décider à la majorité absolue des copropriétaires (Art 25 de la loi) des dépenses pour travaux d'intérêt collectif à réaliser sur les parties privatives (décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012).



# Le carnet d'entretien



Ce point sera abordé de façon plus détaillé lors d'un prochain atelier.

Un carnet d'entretien de l'immeuble doit être établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient. Il indique les travaux importants, les contrats d'assurance, les contrats d'entretien et de maintenance.

De plus, un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement devra être créé (Art. L 111-10-5 du CCH modifié par la loi ELAN) pour toutes les constructions dont le permis de construire sera déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2020 et pour tous les logements existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025.

Ce carnet aura pour objectif d'améliorer l'information des propriétaires, des acquéreurs et des occupants sur l'état du logement et du bâtiment ainsi que d'accompagner l'amélioration progressive de leur performance environnementale. Un décret précisera les modalités d'application.

# Les travaux de maintenance et d'entretien courant (prevus au budget)



Ce point sera abordé de façon plus détaillé lors d'un prochain atelier.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun. Ils comprennent les menues réparations (Art 45 du décret).



## Atelier 4.

Les travaux sur les immeubles soumis au statut de la copropriété

# Les travaux hors budget prévisionnel



Ce point sera abordé de façon plus détaillée lors d'un prochain atelier.

Ce sont les travaux de conservation de l'immeuble ou d'entretien de l'immeuble autres que ceux de maintenance ; les travaux portant sur les éléments d'équipements communs autres que ceux de maintenance ; les travaux d'amélioration et d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.



Création, réalisation :  
Cithéa.  
[www.citheacom.com](http://www.citheacom.com)

**Unis-immo.fr**





L'UNIS, Union des syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndics de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour « Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre », tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.



---

**unis-immobilier.fr**  
Union des syndicats de l'Immobilier

TÉL : 01 55 32 01 00  
université@unis-immobilier.fr