

Janvier 2018



Petit guide des travaux en copropriété par Syndic Experts

Les travaux constituent l'une des (si ce n'est la) principales préoccupations des copropriétaires. D'un point de vue réglementaire, les travaux au sein d'une copropriété sont régis par la loi du 10 juillet 1965 et le décret d'application du 17 mars 1967. Petit tour d'horizon des différents types de travaux et des règles qui s'appliquent.

Les travaux privatifs :

Ce sont les travaux concernant les parties privatives (destinées à l'usage exclusif d'un copropriétaire). Ils doivent être effectués et financés par le propriétaire, sans prise en charge du syndicat des copropriétaires.

De même, le copropriétaire décide seul de ces travaux ainsi que de leur nature, sans avoir à obtenir d'autorisation de l'assemblée générale.

Il existe cependant des limites à respecter :

- Les travaux ne doivent pas contrevenir à la destination de l'immeuble ;
- Ils ne doivent pas porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble, notamment à ses aspects extérieurs ;
- Bien sûr, ils ne doivent pas empiéter sur les parties des autres copropriétaires.
- Enfin, les raccordements d'alimentation ou évacuations communes sont permis uniquement après autorisation de l'assemblée générale

Les travaux communs :

De par la nature du régime de la copropriété, les travaux communs entraînent des décisions et des actions collectives. Selon la nature des travaux à engager, il existe plusieurs types de majorités à obtenir lors du vote (cf tableau ci-joint).

Le budget prévisionnel, voté lors de l'assemblée générale ordinaire annuelle, a pour objectif d'anticiper les différents postes consacrés aux interventions fréquentes destinées à l'entretien de l'immeuble. Pour les petites interventions courantes, le syndic décide sans avoir à en référer au préalable aux copropriétaires. Un seuil financier est en général défini au préalable, au-dessus de celui-ci, le syndic doit alors demander l'accord du conseil syndical avant d'engager les travaux.

Pour les travaux de conservation, contrairement aux opérations de maintenance, il faut que la décision soit validée par l'assemblée générale.

Les travaux obligatoires :

Parfois, une loi ou un décret vient rendre certains travaux incontournables. La copropriété ne peut alors que définir les modalités de réalisation et d'exécution des travaux, ainsi que le calendrier dans la limite des contraintes éventuellement fixées par la loi.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



On peut citer comme exemple de travaux obligatoires : la mise aux normes d'ascenseurs, des travaux de salubrité ou un ravalement de façade...

Les travaux d'urgence, un cas particulier :

Le syndic a pour obligation la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes, c'est donc lui qui est responsable des dommages qui peuvent être causés aux copropriétaires ou à des tiers.

En cas d'urgence, il peut (et doit) procéder à des travaux de sa propre initiative lorsque des travaux de sauvegarde, nécessaires à l'immeuble, s'imposent (ascenseur en panne, chaudière collective hors d'usage...). Il faut cependant que ces travaux présentent un réel caractère d'urgence répondant à un danger pour l'immeuble ou ses occupants.

Dans ce cas, l'assemblée devra se déterminer a posteriori et voter le montant final des appels de fonds.

Syndic Experts (syndicexperts.com) en bref

Sylvain Elkouby est administrateur de biens et gère plus de 3 500 lots de copropriété. Grâce à une politique d'innovation permanente, son cabinet (Viala Fleury) maintient sa place originale en Île-de-France aux côtés des géants de la profession. L'application créée de toute pièce pour répondre aux obligations de la loi Alur <http://www.syndicexperts.com/> est une illustration de cette créativité.





Domaine	Compléments	Majorité requise
Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble , ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique de ses habitants	Ces travaux incluent ceux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos et le couvert, la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement. Concerne aussi l'entretien et le maintien de l'immeuble en bon état, donc les opérations courantes.	article 24, <i>majorité simple</i>
Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires , ou d'un arrêté de police administrative	Pour un arrêté il est spécifié qu'il est notifié au syndicat des copropriétaires « pris en la personne du syndic ». Peut concerner des travaux relatifs à la sécurité ou à la salubrité publique, ou suite à un arrêté relatif à un ravalement	article 24, <i>majorité simple</i>
Travaux d' accessibilité aux handicapés et personnes à mobilité réduite	Sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.	article 24, <i>majorité simple</i>
Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux d'accessibilité pour des handicapés	Travaux pouvant affecter les parties communes ou l'aspect extérieur	article 24, <i>majorité simple</i>
Travaux comportant transformation, addition ou amélioration	Ensemble des travaux relevant de ces trois termes. Souvent de « gros travaux », par exemple installation d'un ascenseur, d'un chauffage central collectif, création d'un espace vert, transformation d'éléments d'équipements communs, installation de boîtes aux lettres ou d'une vidéosurveillance.	article 25, <i>majorité absolue</i>
Travaux d' économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre	Pouvant comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais des propriétaires des lots.	article 25, <i>majorité absolue</i>
Installation de compteurs d'énergie thermique Installation de compteurs d'eau froide	ou de répartiteurs des frais de chauffage dits « divisionnaires »	article 25, <i>majorité absolue</i>
Interphone et digicode	installation de dispositifs	article 25, <i>majorité absolue</i>
Installations électriques intérieures pour permettre la recharge de véhicules	Pour assurer l'alimentation d'emplacements de stationnement à usage privatif	article 25, <i>majorité absolue</i>
Vide-ordures	Suppression pour raisons d'hygiène	article 25, <i>majorité absolue</i>
Sécurité	Travaux sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens	article 25, <i>majorité absolue</i>
Travaux « privés » sur les parties communes	Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer, à ses frais, des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.	article 25, <i>majorité absolue</i>