


ALTA-JURIS
INTERNATIONAL

LETTRE D'INFORMATION IMMOBILIER



LES TRAVAUX
en
COPROPRIETE

ANNEE 2017

N° 95

Jean-Jacques Salmon
Philippe Salmon
Christine Bauge
David Alexandre

Droit immobilier
Droit de la construction
Droit commercial
Droit de la famille
Droit du travail
Droit de la consommation et
recouvrement

SALMON & Associés
Avocats
Parc Athéna
1 rue Albert Schweitzer
14280 Saint Contest
Tel 02 31 34 01 30
Fax 02 31 78 04 39
www.altajuris-caen.com
selarl.salmon@altajuris-caen.com

LES TRAVAUX EN COPROPRIETE

La vie au sein d'une copropriété impose de respecter un certain nombre de règles auxquelles sont tenus chacun des copropriétaires. Ces règles sont définies par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété et son décret d'application, le décret du 27 mars 1967, textes récemment modifiés par la loi ALUR du 24 mars 2014. Ces règles sont en outre présentes dans le règlement de copropriété.

Entreprendre des travaux en copropriété nécessite de **connaître préalablement les règles particulières régissant tant la décision de travaux (I) que leur réalisation (II).**

I. LA DECISION DE TRAVAUX

Qui décide des travaux ?

La réponse à cette question dépend de savoir si les travaux envisagés affectent les parties communes ou les parties privatives.

En effet, le statut de la copropriété s'applique à un immeuble bâti dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

Sont parties privatives les parties d'un bâtiment réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé (article 2 de la loi du 10 juillet 1965). Généralement, le règlement de copropriété en fixe la liste.

Sont communes les parties de bâtiment affectées à l'usage et à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux (article 3 de la loi). Exemples : gros œuvre, toit, équipements communs tels qu'ascenseurs, locaux de service...

Les parties communes sont indivises entre les copropriétaires.

C'est le règlement de copropriété qui détermine les parties communes et les parties privatives. Il prime la loi du 10 juillet 1965. En cas de litige, le Juge interprète les clauses ambiguës

a) Les travaux dans les parties privatives.



Les travaux qui affectent les parties privatives sont en principe décidés par le copropriétaire, sous réserve qu'ils n'affectent pas la destination, la solidité ou la structure de l'immeuble ou encore son aspect extérieur.

Les travaux privés sont financés par le copropriétaire qui les effectue ou les fait exécuter **sous sa propre responsabilité. Exemple : travaux de peinture.**

Le copropriétaire qui souhaite entreprendre des travaux dans son logement affectant les parties communes doit obtenir préalablement l'autorisation de l'Assemblée Générale des copropriétaires. C'est le cas des murs porteurs ou des terrasses ou balcons qui dans de nombreux règlements de copropriété sont des parties communes à usage exclusif d'un copropriétaire.

b) **Les travaux affectant les parties communes.**

Le Syndicat des copropriétaires assure la conservation et l'administration des parties communes.

Depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, il existe un carnet d'entretien établi et tenu à jour par le Syndic.

Le Syndicat des copropriétaires définit un programme de travaux lors des Assemblées Générales qui est mis en œuvre par le Syndic.

- **Le vote des travaux**

La majorité requise pour voter les travaux lors de l'Assemblée Générale dépend de leur nature.

Les travaux d'entretien et de conservation comme par exemple les travaux de réparation d'étanchéité de la toiture, les travaux de ravalement relèvent de la majorité simple de l'article 24.

Les travaux d'amélioration tels installation de compteur divisionnaire, interphone etc relèvent désormais de la majorité absolue de l'article 25.

Les travaux de modification portant atteinte à la destination ou aux modalités de jouissance des parties privatives relèvent de l'article 26.

Les travaux urgents (rupture de canalisation, consolidation d'une voûte, travaux d'étanchéité urgents.), le syndic est autorisé à réaliser les réparations nécessaires sans décision préalable de l'assemblée. Il doit en informer les copropriétaires et les convoquer immédiatement une assemblée générale pour ratifier les travaux.

- **Les travaux « embarqués » : la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte**



Cette loi entrée en vigueur au 1er janvier 2017 prévoit à l'article L110-10 du Code de la Construction et de l'Habitation **l'obligation de réaliser des travaux d'isolation thermique en cas de lourds travaux de rénovation.**

Cela **concerne l'isolation phonique** à l'occasion de la rénovation énergétique du bâtiment, **l'isolation thermique** à l'occasion de travaux de rénovation lourde (ravalement, toiture), l'isolation thermique à l'occasion de travaux d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables (aménagement de combles, garage d'une surface minimale plancher d'au moins 5 m²).

Il est prévu des exceptions à ce principe :

- impossibilité technique ou juridique,
- disproportion manifeste

Entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique et architecturale,

- risque technique.

Il importe que le Syndicat des copropriétaires se rapproche de professionnels et notamment d'un architecte lors de la réalisation d'importants travaux au sein de la copropriété pour vérifier s'ils entrent ou non dans le champ d'application de la loi de transition énergétique pour la croissance verte.

- Le financement des travaux.



Le vote du financement des travaux se fait à la même majorité que le vote des travaux.

Les travaux de maintenance et petites réparations sont inclus dans le budget prévisionnel.

Les **autres travaux** sont **financés à l'aide d'appels exceptionnels** de charges autorisés par l'Assemblée Générale.

La loi ALUR du 24 mars 2014 entrée en vigueur le 1er janvier 2017 a institué le fonds travaux.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation à l'issue d'une période de 5 ans suivant la destination de l'immeuble, un fonds travaux devra être mis en place destiné à la réalisation de travaux futurs. Le montant annuel de la cotisation ne pourra être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

Le syndicat des copropriétaires ne sera dispensé de créer un fonds travaux que :

- lorsque le diagnostic technique global ne fera apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 ans à venir,
- lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots (vote à l'unanimité).

Le fonds travaux permettra de faire face aux dépenses résultant :

- des travaux prescrits par la loi et les règlements,
- des travaux hors budget prévisionnel notamment des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre

II. LA REALISATION DES TRAVAUX

La réalisation des travaux dans les parties communes nécessite, comme il a été vu précédemment, une décision d'Assemblée Générale avec un vote de principe, un montant prévisionnel du coût des travaux et le choix d'une ou plusieurs entreprises. La décision d'Assemblée Générale peut être contestée dans le délai de deux mois de sa notification.

Le Syndic doit mettre en œuvre la décision de travaux en passant le marché conformément aux conditions essentielles approuvées par l'Assemblée Générale des copropriétaires.

La direction des travaux peut être confiée à un maître d'oeuvre.

En l'absence de maître d'oeuvre, l'entreprise a la responsabilité du chantier et est tenue d'un devoir de conseil vis-à-vis du Syndicat des copropriétaires en sa qualité de professionnel. Le syndic ne doit pas s'immiscer dans la gestion du chantier.

Il est jugé que le syndicat des copropriétaires est un consommateur, maître d'ouvrage profane même s'il est représenté par son syndic.

Les précautions à prendre

La réalisation de **certains travaux** nécessite des **autorisations particulières**.

Ex : les travaux modifiant l'esthétisme de l'immeuble requièrent l'autorisation de l'architecte intervenu à l'origine de la construction à raison de l'atteinte à sa propriété intellectuelle.

Certaines démarches administratives sont parfois nécessaires tels qu'une autorisation de travaux, un permis de construire...

Il est parfois obligatoire d'établir des constats ou diagnostics avant travaux. Ainsi, les travaux sur des revêtements dans des bâtiments construits avant 1949 doivent être précédés de l'établissement d'un constat de risque d'exposition au plomb. Un diagnostic amiante est imposé également pour les travaux dans les bâtiments construits avant 1997.

**J'ai mon assurance
dommages ouvrage!**

La souscription de l'assurance dommages-ouvrage est obligatoire. Cette assurance **garantit**, en dehors de toute recherche des responsabilités, **le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature décennale** ; elle permet ainsi d'obtenir un préfinancement des travaux de nature à mettre fin de manière pérenne et efficace aux désordres.

Il importe en outre de **vérifier que les constructeurs** soient régulièrement **assurés** et que leurs **attestations d'assurance couvrent leur activité**.

- Le chantier

Après la purge des délais de contestation des autorisations de travaux, le Syndic passe les marchés avec les entreprises en signant des ordres de service comportant en principe des délais d'exécution.

Le Syndic procède à la déclaration d'ouverture de chantier.

Le maître d'œuvre, s'il en est désigné un, assure le suivi et la direction du chantier. Il convoque les entreprises et le syndic à des réunions de chantier dont il fait le compte-rendu. Il est désigné un coordinateur SPS lorsque plusieurs entreprises travaillent sur le chantier. Un contrôleur technique peut être amené à intervenir.

Lorsque les travaux sont terminés, il est procédé à la réception du chantier.

- La réception des travaux



La réception est l'acte par lequel le maître d'ouvrage déclare accepter l'ouvrage avec ou sans réserve (article 1792-6 du Code civil).

La **réception** peut être **expresse, tacite ou judiciaire.**

La réception expresse est formalisée par un procès-verbal de réception daté et signé par le maître d'œuvre, l'entreprise et le Syndic. Les réserves peuvent porter sur des malfaçons, des vices apparents, des désordres ou des inachèvements. **Les réserves doivent être reprises dans un délai fixé d'un commun accord.**

La réception tacite résulte de la volonté non équivoque du maître d'ouvrage de recevoir les ouvrages. Elle se manifeste par le paiement intégral des travaux et la prise de possession des ouvrages.

La réception judiciaire est prononcée par le Juge qui détermine la date à laquelle l'immeuble est en état d'être habité.

La réception entraîne l'exigibilité du solde du marché (à l'exception de la retenue de garantie contractuelle).

Elle constitue le point de départ de la garantie des constructeurs et notamment de la garantie décennale.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGÉ, Avocat associée