



## Petit guide des travaux en copropriété par Syndic Experts

Les travaux constituent l'une des (si ce n'est la) principales préoccupations des copropriétaires. Petit tour d'horizon des différents types de travaux et des règles qui s'appliquent.

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.

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.

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 :**

[Visualiser l'article](#)

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.