



ARCNA

Association Régionale de Copropriétaires de Nantes Atlantique

Les Travaux en Copropriété

Formation du lundi 6 décembre 2021

Les Travaux en Copropriété



Les thèmes que nous allons aborder

Nous allons aborder les thèmes suivants :

- Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires
- Les travaux à l'initiative d'un Copropriétaire
- Les travaux réalisés sans autorisation par un copropriétaire

Les travaux décidé pour le Syndicat des Copropriétaires

La prise de décision des copropriétaires pour les travaux Quels travaux ? Quelle majorité ?

L'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965 - Version en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 stipule :

« Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, s'il n'en est autrement ordonné par la loi ».



Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Cela concerne :

- Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent 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 et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.
- 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, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

- Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de [l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme](#), notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné.
- 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.
- La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène.
- Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

- Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe.
- La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.
- L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

- La décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables et de réaliser l'étude mentionnée au III de l'article 24-5.
- L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

La prise de décision des copropriétaires pour les travaux Quels travaux ? Quelle majorité ?

L'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 - Version en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 stipule :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant » → **Reprises dans les diapos suivantes.**

L'article 25 – 1 indique : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ».



Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Cela concerne :

- Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
- L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

- L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.
- L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.
- La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

La prise de décision des copropriétaires pour les travaux Quels travaux ? Quelle majorité ?

L'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965 - Version en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 stipule :

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant » → **Reprises dans les diapos suivantes.**

Cet article ne concerne aucune résolution portant sur les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires.



Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d.
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.
- c) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

La prise de décision des copropriétaires pour les travaux Quels travaux ? Quelle majorité ?

L'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965 - Version en vigueur depuis le 1^{er} juin 2020 stipule :

« 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 que si la décision en est prise à la majorité prévue à **l'article 26**.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment existant exige la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus. ».



Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Toutefois, lorsque le bâtiment est situé dans un périmètre sur lequel est institué un droit de préemption urbain en application de [l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme](#), la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

Les copropriétaires de locaux situés, en tout ou partie, sous la surélévation projetée bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés ou en cas de cession par le syndicat de son droit de surélévation.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Rechargement des véhicules électriques :

L'article 69 de la Loi d'Orientation des Mobilités (n°2019-1428) dite loi **LOM**, promulguée le 24 décembre 2019, indique :

« Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques **intérieures et extérieures** permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.

Le Syndic **DOIT** inscrire la question de la réalisation d'une étude technique à l'ordre du jour d'une assemblée générale à tenir **d'ici le 1^{er} janvier 2023** en modifiant l'article 24-5 de la loi Copropriété de 1965 présenté ci-dessous ».

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

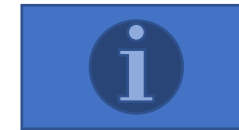
« Art. L. 111-3-8.- indique : « Le propriétaire d'un immeuble doté d'un parc de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic ne peut s'opposer sans motif sérieux et légitime à l'équipement des emplacements de stationnement d'installations dédiées à la recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables et permettant un décompte individualisé des consommations, par un locataire ou occupant de bonne foi des emplacements de stationnement et aux frais de ce dernier ».

" Lorsqu'elle a été réalisée, un ou plusieurs copropriétaires peuvent demander au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question des travaux mentionnés pour qu'ils soient réalisés sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires et aux frais des seuls copropriétaires demandeurs. Cette délibération est adoptée dans les conditions prévues au I de l'article 24 « .

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Les outils de prévision :

➤ le diagnostic de performance énergétique, art 24-4 L65
art L731-2 CCH



➤ le diagnostic technique global, art L731-1 CCH
+ art 24 L.65 (g)



➤ le plan pluriannuel de travaux, art L731-2 CCH
+ nouvel art 14-2-IV L.65



Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Quelques
échéances
issues de
la Loi
Climat et
Résilience

➤ Côté Syndicat des copropriétaires

De l'importance du nouveau DPE

Ce diagnostic sera mis à l'ordre du jour pour tous les immeubles en copropriété comportant un système de chauffage collectif ou chauffages individuels.

Entrée en vigueur du nouveau DPE :

- 1^{er} janvier 2024 : Syndicat ayant plus de 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2025 : Syndicat ayant entre 51 et 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2026 : Syndicat ayant au plus 50 lots.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Quelques
échéances
issues de
la Loi
Climat et
Résilience

➤ Côté Copropriétaire-bailleur

De l'importance du DPE

1/ La performance énergétique entre dans les critères de **décence** d'un logement

- 01/01/2025 : les logements classés G ne seront plus décents ;
- 01/01/2028 : les logements classés F ne seront plus décents ;
- 01/01/2034 : les logements classés E ne seront plus décents ;

2/ Interdiction d'augmenter le montant du loyer pour les logements classés G et F, dont le contrat de bail conclus, renouvelés ou tacitement reconduits à compter du 25/08/2022.

Les travaux pour le Syndicat des Copropriétaires

Le principe des travaux :

Un certain nombre de conditions doivent réunies :

- ✓ Il doit y avoir une délibération
- ✓ La notion de décision implique que l'assemblée des copropriétaires se soit engagée
- ✓ Une délibération sanctionnée par un vote
- ✓ Chaque résolution ne peut avoir qu'un seul et unique objet

les décisions subséquentes :

Ces éléments sont indispensables pour éclairer le vote :

- ✓ Choix des entreprises, du maître d'œuvre et BET, financements,
- ✓ Choix des assurances, honoraires du syndic

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

Quels travaux ? Quelle majorité ? Rôle du règlement de copropriété ?

Article 25-b de la Loi du 10 juillet 1965 stipule : « L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci

Une exception sur la majorité avec **l'article 24-J** de la loi du 10 juillet 1965 : « L'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants. »

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

La demande d'inscription à l'ordre du jour d'une A.G. :

L'article 17-1-AA de la [Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) stipule :

« Tout copropriétaire peut solliciter du syndic la convocation et la tenue, à ses frais, d'une assemblée générale pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits ou obligations ».

Article 8-1 du Décret du 17 mars 1967 : stipule :

« La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. »

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

Les documents à fournir pour l'Assemblée Générale :

Cela dépend, bien entendu, de l'objet des travaux, mais il est essentiel d'apporter le maximum d'information pour obtenir une décision éclairée des autres copropriétaires :

- Descriptif détaillé des travaux souhaités.
- Plan ou schéma des travaux prévus.
- Avis technique si vous touchez à un mur porteur.
- Les devis détaillés afin de montrer les matériaux utilisés.
- Etc.

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

ATTENTION :

- Suite à la décision « majoritairement » favorable lors de l'Assemblée Générale, il est important de respecter les règles légales si la résolution a recueilli des votes négatifs.
- La contestation de la résolution devant le Tribunal judiciaire dans le délai de deux mois de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965: conditions de recevabilité de l'action et appréciation souveraine des juges du fond de l'abus de majorité
- Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

L'autorisation judiciaire de travaux :

Article 30 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965 stipule :



« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, (*L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci*) tout copropriétaire peut être autorisé par le tribunal judiciaire à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus ; le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée. »

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

Les travaux d'accessibilité depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 :

Chaque copropriétaire peut faire réaliser, à ses frais, des travaux pour l'accessibilité des logements aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

A cette fin, le copropriétaire notifie au syndic une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés.

Jusqu'à la réception des travaux, le copropriétaire exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage.

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

Le descriptif détaillé mentionné au premier alinéa de l'article 25-2 de la loi du 10 juillet 1965 précise la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien.

Il est assorti d'un plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique.

A défaut de notification par le copropriétaire au syndic de ce descriptif détaillé des travaux, le point d'information n'est pas inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques. »

Les travaux décidés à l'initiative d'un Copropriétaire

L'assemblée générale peut, à la majorité des voix des copropriétaires, s'opposer à la réalisation de ces travaux par décision motivée par l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble.

Reste un point non réglé à ce jour :

Quid de l'installation réalisé par un copropriétaire handicapé ou à mobilité réduite quand il quitte la copropriété ?

- Accord pour conserver les installations ?
- Obligation de démonter et de remettre à l'état d'origine ?

Les travaux réalisés sans autorisation par un copropriétaire

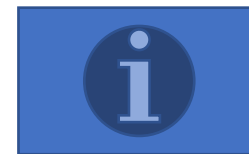
Quels fondements :

➤ Les clauses du règlement de copropriété :

Qui indique – normalement – très clairement les :

- ✓ Parties communes.
- ✓ Parties privatives.
- ✓ Parties communes à usage privatif.

➤ L'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 :



Qui indique clairement que le copropriétaire doit demander l'autorisation d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.

Les travaux réalisés sans autorisation par un copropriétaire

Les travaux entrepris en méconnaissance ou en violation de ce texte sont irréguliers et peuvent faire l'objet d'une action en démolition et remise en état.

Le copropriétaire ayant réalisé lesdits travaux peut toutefois demander à posteriori à l'assemblée générale de les ratifier.

Cette décision de ratification doit être prise à la majorité qui aurait été nécessaire pour autoriser les travaux au commencement.

Il est donc **IMPORTANT** de bien vérifier les travaux qui seraient réalisés dans ce cadre par un ou des Copropriétaire(s).

Par exemple : Cas d'installation de climatiseur sur les balcons.

Les travaux réalisés sans autorisation par un copropriétaire

A noter, que deux cas de travaux irréguliers sont à distinguer :

- Ceux n'entraînant pas d'appropriation des parties communes par le copropriétaire (délai de prescription de 5 ans à compter de la date à laquelle le syndicat et les autres copropriétaires auront eu connaissance de la réalisation des travaux litigieux)
- Ceux ayant entraîné une annexion de parties communes par un copropriétaire (délai de prescription de 30 ans).

Les travaux réalisés sans autorisation par un copropriétaire

Que faire avant d'aller au Tribunal Judiciaire :

- Essayer une conciliation amiable avec le copropriétaire concerné.
- Demander une médiation légale.

Un bon arrangement est toujours meilleur qu'un mauvais procès !



Les travaux réalisés sans autorisation par un copropriétaire

La procédure :

- La procédure de référé devant le juge du fond devant le tribunal judiciaire

Quels moyens de défense ?

- La prescription = l'irrecevabilité de l'action - article 122 CPC
- Le défaut d'atteinte à l'aspect extérieur ou à l'intégrité des parties communes
- Le contrôle de proportionnalité.
- La régularisation: la ratification expresse/tacite des travaux sur parties communes



Les travaux réalisés sans autorisation par un copropriétaire

Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.

Seuls les copropriétaires peuvent se prévaloir de l'absence d'autorisation du syndic à agir en justice.

Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires, l'opposition aux travaux permettant la recharge normale des véhicules électriques prévue à l'article [R. 136-2](#) du code de la construction et de l'habitation et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

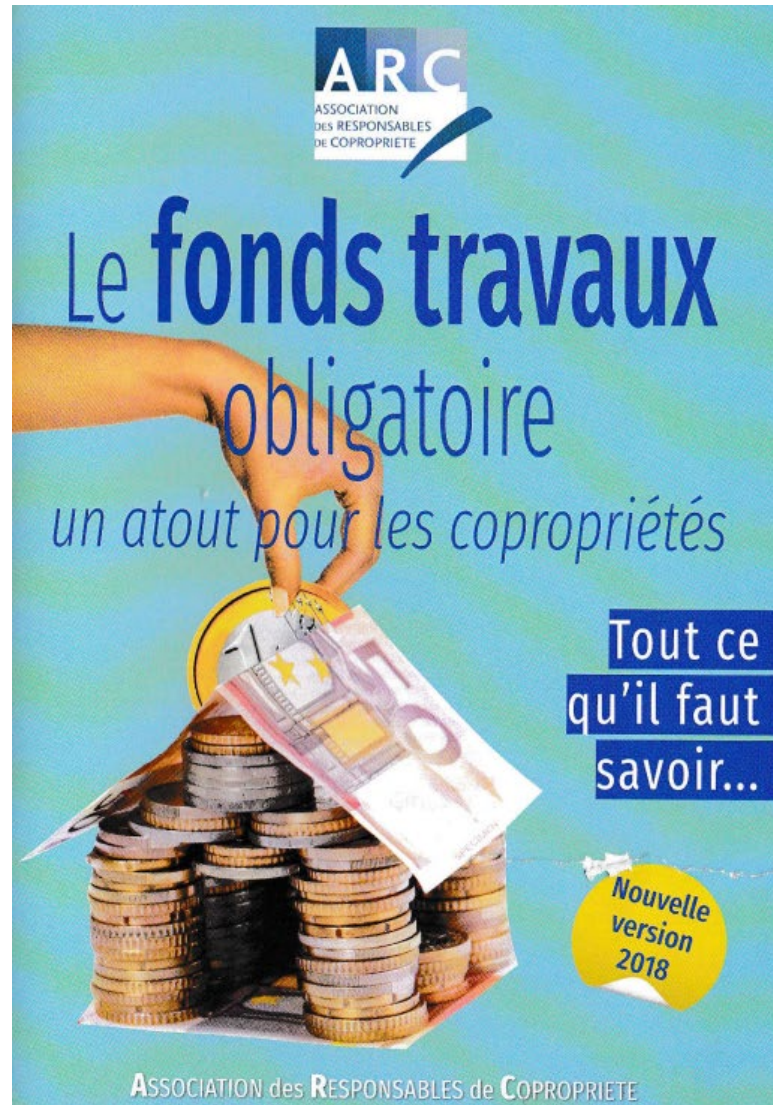
Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.



Quelques références de documents



Quelques références de documents



Quelques références de documents



Quelques références de documents



Un quiz ... pour tester vos connaissances



Quelques questions pour terminer

1. Monsieur et Madame A.CREUZET ont eu une idée qui les enchante, ils ont fait réaliser une piscine sur leur jolie terrasse à usage privatif, que peut faire le syndicat des copropriétaires ?

- a. RIEN, ils sont propriétaires et cette terrasse fait partie de leur lot
- b. AGIR en Justice pour obtenir la remise en état, en faisant valoir le défaut d'autorisation de travaux des autres copropriétaires sur le fondement de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.
- c. AGIR en Justice pour faire valoir l'appropriation par les époux A.CREUZET de cette terrasse à jouissance privative du fait de cette construction

Réponse

1. Monsieur et Madame A.CREUZET ont eu une idée qui les enchante, ils ont fait réaliser une piscine sur leur jolie terrasse à usage privatif, que peut faire le syndicat des copropriétaires ?

a. RIEN, ils sont propriétaires et cette terrasse fait partie de leur lot

b. AGIR en Justice pour obtenir la remise en état, en faisant valoir le défaut d'autorisation de travaux des autres copropriétaires sur le fondement de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

c. AGIR en Justice pour faire valoir l'appropriation par les époux A.CREUZET de cette terrasse à jouissance privative du fait de cette construction

Quelques questions pour terminer

2. Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite doivent-ils être votés par les copropriétaires ? (plusieurs réponses possibles)

- a. Oui, si le projet de travaux émane du syndicat lui-même
- b. Oui car l'assemblée générale des copropriétaires reste souveraine
- c. Non, il n'a qu'un droit d'opposition si la demande est faite par un copropriétaire

Réponse

2. Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite doivent-ils être votés par les copropriétaires ? (plusieurs réponses possibles)

a. Oui, si le projet de travaux émane du syndicat lui-même

b. Oui car l'assemblée générale des copropriétaires reste souveraine

c. Non, il n'a qu'un droit d'opposition si la demande est faite par un copropriétaire

Quelques questions pour terminer

3. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Un long fleuve tranquille » subit de nombreux désordres dus à des infiltrations importantes en toiture-terrasse. Ces infiltrations sont récentes et elles empêchent les occupants des lots situés au dernier étage d'occuper plusieurs pièces dans leurs lots. Le conseil syndical s'oppose à la réalisation des travaux conservatoires qu'a fait immédiatement chiffrer le syndic, estimant que ceux-ci doivent être votés en assemblée générale.

- a. Le conseil syndical a raison, le syndic n'a aucun pouvoir pour effectuer des travaux sans autorisation de l'assemblée générale !
- b. Le conseil syndical se trompe, c'est lui qui n'a aucun pouvoir dans de telles circonstances
- c. le syndic doit suivre l'avis du conseil syndical

Réponse

3. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble « Un long fleuve tranquille » subit de nombreux désordres dus à des infiltrations importantes en toiture-terrasse. Ces infiltrations sont récentes et elles empêchent les occupants des lots situés au dernier étage d'occuper plusieurs pièces dans leurs lots. Le conseil syndical s'oppose à la réalisation des travaux conservatoires qu'a fait immédiatement chiffrer le syndic, estimant que ceux-ci doivent être votés en assemblée générale.

a. Le conseil syndical a raison, le syndic n'a aucun pouvoir pour effectuer des travaux sans autorisation de l'assemblée générale !

b. Le conseil syndical se trompe, c'est lui qui n'a aucun pouvoir dans de telles circonstances

c. le syndic doit suivre l'avis du conseil syndical

Quelques questions pour terminer

4. Les travaux d'amélioration sont votés :

- a. A la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965
- b. A la majorité de l'article 25, avec possibilité d'utiliser la passerelle de de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965
- c. A la majorité de l'article 25, avec obligation d'utiliser la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 si la résolution a obtenu le tiers des voix de tous les copropriétaires

Réponse

4. Les travaux d'amélioration sont votés :

- a. A la majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965
- b. A la majorité de l'article 25, avec possibilité d'utiliser la passerelle de de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965
- c. A la majorité de l'article 25, avec obligation d'utiliser la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 si la résolution a obtenu le tiers des voix de tous les copropriétaires

Quelques questions pour terminer

5. Le syndic de l'immeuble « LE CARRE DES SANS-SOUCIS » a reçu par lettre recommandée avec accusé de réception une demande de deux copropriétaires pour convoquer une assemblée générale spéciale pour statuer sur des projets de résolution concernant des travaux sur leurs balcons qu'ils veulent fermer pour les transformer en loggias. Cette demande n'est pas accompagnée d'une description précise des travaux et d'un schéma implantatif. Le président du conseil syndical s'oppose à cette convocation. (plusieurs réponses possibles)

- a. Le syndic doit suivre son avis et refuser de faire la convocation qui demandée.
- b. Le syndic a un délai de 15 jours suivant cette notification pour informer les deux copropriétaires des frais prévisionnels et de ses honoraires relatifs à cette convocation
- c. Le syndic a tout intérêt, en plus de la solution b) ci-dessus, d'écrire aux copropriétaires demandeurs pour les informer des insuffisances de la présentation de leur projet.

Réponse

5. Le syndic de l'immeuble « LE CARRE DES SANS-SOUCIS » a reçu par lettre recommandée avec accusé de réception une demande de deux copropriétaires pour convoquer une assemblée générale spéciale pour statuer sur des projets de résolution concernant des travaux sur leurs balcons qu'ils veulent fermer pour les transformer en loggias. Cette demande n'est pas accompagnée d'une description précise des travaux et d'un schéma implantatif. Le président du conseil syndical s'oppose à cette convocation. (plusieurs réponses possibles)

a. Le syndic doit suivre son avis et refuser de faire la convocation qui demandée.

b. Le syndic a un délai de 15 jours suivant cette notification pour informer les deux copropriétaires des frais prévisionnels et de ses honoraires relatifs à cette convocation

c. Le syndic a tout intérêt, en plus de la solution b) ci-dessus, d'écrire aux copropriétaires demandeurs pour les informer des insuffisances de la présentation de leur projet.

Quelques questions pour terminer

6. Un copropriétaire a fait réaliser des travaux de changement de fenêtres. Les fenêtres qu'il a fait installer sont de couleur grise en aluminium alors que les autres fenêtres de l'immeuble sont de couleur blanche et en bois.

- a. Le syndicat des copropriétaires ne peut rien faire car les fenêtres sont des parties privatives.
- b. Le syndicat des copropriétaires peut démontrer l'atteinte à l'esthétique et agir dans un délai de 10 ans.
- c. Le syndicat des copropriétaires peut démontrer l'atteinte à l'esthétique et agir pour obtenir la remise en état dans un délai de 5 ans.

Réponse

6. Un copropriétaire a fait réaliser des travaux de changement de fenêtres. Les fenêtres qu'il a fait installer sont de couleur grise en aluminium alors que les autres fenêtres de l'immeuble sont de couleur blanche et en bois.

- a. Le syndicat des copropriétaires ne peut rien faire car les fenêtres sont des parties privatives.
- b. Le syndicat des copropriétaires peut démontrer l'atteinte à l'esthétique et agir dans un délai de 10 ans.
- c. Le syndicat des copropriétaires peut démontrer l'atteinte à l'esthétique et agir pour obtenir la remise en état dans un délai de 5 ans.

Quelques questions pour terminer

7. Un restaurant de type kebab s'est installé au rez-de-chaussée de l'immeuble, il a installé une gaine d'extraction sans aucune autorisation de l'assemblée générale et légitime cette installation par le fait que les services techniques de la ville lui ont fait injonction de réaliser ces travaux, pour mise en conformité de son activité.

- a. Le syndicat des copropriétaires peut agir en référé pour obtenir la remise en état à tout moment.
- b. Le syndicat des copropriétaires doit se plier à la décision administrative qui suffit.
- c. Le syndicat des copropriétaires devra agir en référé pour obtenir la remise en état dans un délai de cinq ans suivant la date de réalisation des travaux.

Réponse

7. Un restaurant de type kebab s'est installé au rez-de-chaussée de l'immeuble, il a installé une gaine d'extraction sans aucune autorisation de l'assemblée générale et légitime cette installation par le fait que les services techniques de la ville lui ont fait injonction de réaliser ces travaux, pour mise en conformité de son activité.

- a. Le syndicat des copropriétaires peut agir en référé pour obtenir la remise en état à tout moment.
- b. Le syndicat des copropriétaires doit se plier à la décision administrative qui suffit.
- c. Le syndicat des copropriétaires devra agir en référé pour obtenir la remise en état dans un délai de cinq ans suivant la date de réalisation des travaux.

Quelques questions pour terminer

8. Monsieur de BONSERVICE est syndic d'un immeuble dans lequel un des lots est un hôtel qui veut procéder à des travaux d'agrandissement sur une terrasse qui est une partie commune. Il est très ami avec le propriétaire de l'hôtel qui est, en plus, président du conseil syndical, et prépare avec lui ce projet. Il met donc tous les projets de résolution à l'ordre du jour, sur la base des documents que son ami propriétaire de l'hôtel lui a fournis, et sans faire apparaître que ce projet d'agrandissement a été préparé par le propriétaire du lot à usage d'hôtel.

a. Le syndic porte un projet qui n'est pas élaboré dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, il n'est ni assuré ni rémunéré à ce titre.

b. Le syndic aurait dû diriger son ami propriétaire de l'hôtel vers un professionnel qualifié pour l'accompagner dans son projet.

c. Le syndic effectue son travail, c'est tout à fait normal, il est là pour tous les copropriétaires.

Réponse

8. Monsieur de BONSERVICE est syndic d'un immeuble dans lequel un des lots est un hôtel qui veut procéder à des travaux d'agrandissement sur une terrasse qui est une partie commune. Il est très ami avec le propriétaire de l'hôtel qui est, en plus, président du conseil syndical, et prépare avec lui ce projet. Il met donc tous les projets de résolution à l'ordre du jour, sur la base des documents que son ami propriétaire de l'hôtel lui a fournis, et sans faire apparaître que ce projet d'agrandissement a été préparé par le propriétaire du lot à usage d'hôtel.

a. Le syndic porte un projet qui n'est pas élaboré dans l'intérêt du syndicat des copropriétaires, il n'est ni assuré ni rémunéré à ce titre.

b. Le syndic aurait dû diriger son ami propriétaire de l'hôtel vers un professionnel qualifié pour l'accompagner dans son projet.

c. Le syndic effectue son travail, c'est tout à fait normal, il est là pour tous les copropriétaires.

Quelques questions pour terminer

9. Madame Anne H., propriétaire d'un appartement dans un immeuble parisien, a fait une demande pour être autorisée par les copropriétaires pour réaliser un projet de travaux sur les parties communes consistant à permettre le stationnement sécurisé des vélos, elle a fourni à cet effet un schéma implantatif et un devis descriptif des travaux envisagés.

- a. Le projet de résolution communiqué au syndic par Madame H. sera voté à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- b. Le projet de résolution communiqué au syndic par Madame H. sera voté à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.
- c. Le syndic lui a déjà donné son accord, il est inutile de mettre cette question à l'ordre du jour.

Réponse

9. Madame Anne H., propriétaire d'un appartement dans un immeuble parisien, a fait une demande pour être autorisée par les copropriétaires pour réaliser un projet de travaux sur les parties communes consistant à permettre le stationnement sécurisé des vélos, elle a fourni à cet effet un schéma implantatif et un devis descriptif des travaux envisagés.

- a. Le projet de résolution communiqué au syndic par Madame H. sera voté à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.
- b. Le projet de résolution communiqué au syndic par Madame H. sera voté à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.
- c. Le syndic lui a déjà donné son accord, il est inutile de mettre cette question à l'ordre du jour.

Quelques questions pour terminer

10. La loi CLIMAT ET RESILIENCE a rendu obligatoire :

- a. le projet de plan pluriannuel de travaux pour tous les immeubles

- b. le projet de plan pluriannuel de travaux pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation

Réponse

10. La loi CLIMAT ET RESILIENCE a rendu obligatoire :

a. le projet de plan pluriannuel de travaux pour tous les immeubles

b. le projet de plan pluriannuel de travaux pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation

Tout savoir ... ou presque ...

En espérant que cette présentation aura permis de répondre à nombre de vos interrogations



Merci de votre participation active