


Les travaux particuliers



Association Régionale de
Copropriétaires Nantes
Atlantique



- 
- Les travaux urgents
 - Les travaux supplémentaires
 - Les travaux obligatoires
 - Les travaux réalisés par les copropriétaires
 - Les travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives
 - Les travaux communs aux frais de certains propriétaires
 - Les travaux de surélévation

TRAVAUX URGENTS

- **Art. 18** : le Syndic est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder à sa propre initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci" et **L'Art 37** du décret encadre strictement la procédure à suivre:

➔ La procédure

- 1) Consultation du CS Appel de fonds du 1/3 des travaux
- 2) Informer les propriétaires
- 3) Convocation d'une AGE

➔ autres solutions

Voter en AG un budget réparation suffisant

Habiliter le syndic à engager des dépenses jusqu'à un certain seuil

TRAVAUX SUPPLEMENTAIRES

Lors de travaux de ravalement, des travaux imprévus mais indispensables pour la poursuite du chantier engendrent un surcout d'environ d'env. 10%.

Que faire ?

1. Le syndic donne son accord et règle les travaux supplémentaires
2. Le syndic informe le CS du surcout qui l'approuve et donne son accord pour les faire exécuter
3. Le syndic convoque une AG exceptionnelle

TRAVAUX OBLIGATOIRES

- ▶ Travaux imposés par un texte législatif ou administratif

Quelques exemples:

Le ravalement

Une injonction de travaux

Le désamiantage

La mise en conformité des gaines et canalisations

La mise en conformité des ascenseurs (Rappel: 2004)

Les mesures d'éradication des termites à la suite d'un diagnostic

Réalisation d'un DPE et PPPT

Une AG peut-elle refuser d'engager les travaux par suite d'une injonction de la commune ?

En cas d'accident qui sera responsable ?

La copropriété

Le syndic pour n'avoir pas joué son rôle de conseil

Les travaux réalisés par les copropriétaires

- Les travaux soumis à l'autorisation de l'AG
 - Les travaux affectant les parties communes
 - Les travaux sur parties privatives affectant l'aspect extérieur de l'immeuble
 - La procédure applicable
- Les travaux portant atteinte à la destination de l'immeuble ou aux droits des autres copropriétaires
- Le changement de destination d'un lot
- Les troubles anormaux de voisinage
- Les règles en matière de travaux irréguliers
 - Les réactions possibles du syndicat de copropriété
 - Les prescriptions

Travaux d'intérêt collectif sur parties privatives

Les travaux régulièrement décidés par l'AG, il s'agit:

Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants

Les travaux obligatoires

Les travaux d'économies d'énergie

Les travaux d'amélioration de l'immeuble


La pose et le remplacement ou d'équilibrage d'organes de régulation sur les appareils de chauffage
la mise en place d'équipement de comptage des quantités d'énergie consommées

Le règlement de copropriété précise que les fenêtres sont des parties privatives et que l'entretien est à la charge de chaque copropriétaire.

L'AG décide de remplacer toutes les fenêtres du bâtiment par de nouvelles permettant d'inclure un double vitrage.

Un copropriétaire peut-il s'opposer à cette décision ?

OUI



Travaux de surélévation

Un copropriétaire situé au dernier étage demande l'autorisation de construire de nouvelles pièces en surélevant la ligne faîtière de toit;

L'autorisation peut lui être accordée:

- À l'unanimité
- A la majorité de l'art.26
- Avec l'accord de tous les propriétaires du dernier étage.

Seuls les copropriétaires du dernier étage peuvent bénéficier de ce droit ?