
FICHE N° 4 - L'INFORMATION DES COPROPRIETAIRES AVANT L'APPROBATION D'UN MARCHÉ DE TRAVAUX

Textes :

Article 11 du décret du 17 mars 1967 décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d et 26 a de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du présent décret ;

5° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4e tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1er et 2), 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

6° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ; »

La loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis n'oblige pas le syndic à fournir plusieurs devis mais oblige le syndic à informer les copropriétaires en cas de passation de marché.

L'obligation d'informer les copropriétaires (article 11-4°)

Le règlement de copropriété définit les modalités de gestion de votre copropriété et peut prévoir des dispositions spécifiques à la passation de marchés. Le syndic est tenu de les respecter.

L'article 11 du décret du 17 mars 1967, décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que, lorsque l'assemblée est appelée à « approuver ou à autoriser...un devis ou un marché pour la réalisation de travaux », le syndic est dans l'obligation de communiquer aux copropriétaires les « conditions essentielles du contrat proposé ».

Il s'agit :

- de l'état détaillé des travaux à exécuter (éventuellement matérialisé par des plans),
- les matériaux utilisés,
- le prix par article des prestations prévues comportant l'évaluation de la main d'oeuvre et de matériaux utilisés,
- l'indication du caractère ferme ou au contraire révisable des prix proposés.

Le syndic ne peut donc se contenter d'indiquer aux copropriétaires le coût global des travaux.

La possibilité de proposer plusieurs devis aux copropriétaires

Il a été jugé que le syndic n'a pas besoin de joindre plusieurs devis à la convocation (Cassation Civile 3° 3 juillet 1996). Mais si plusieurs devis sont proposés, les copropriétaires doivent avoir des éléments suffisants pour leur permettre de les comparer entre eux (TGI Paris 20 mai 1977) : les conditions d'exécution (en particulier les délais) et les conditions de paiement.

La notification du projet de résolution (article 11-5°)

Dans certains cas, un projet de résolution doit être également notifié aux copropriétaires. Il en est ainsi

- lorsque la décision concerne des travaux d'amélioration visés par l'article 30 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965 : « la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux » et décider également des mesures accessoires : répartition du coût de ces travaux (article 30 alinéa 1) et de la charge des indemnités qui peuvent être dues (article 30 alinéa 2).

- lorsque la décision concerne des travaux de surélévation.

L'avis du conseil syndical (article 11-6°)

Selon l'article 21 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 de la loi, l'assemblée « arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire ». Lorsque le conseil syndical doit ainsi être consulté, son avis doit être notifié aux copropriétaires (article 11-6°).

La notification de cet avis n'est pas nécessaire lorsque le syndic veut faire ratifier des travaux urgents exécutés en vertu du pouvoir d'initiative qu'il tient de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (Cour Appel Paris 23° chambre 24 novembre 1992).

Les modalités de la notification

Les notifications prescrites doivent intervenir au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée générale au moins quinze jours avant la date de la réunion à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long. C'est au syndic qu'il appartient de rapporter la preuve que les divers documents exigés par la loi ont bien été joints aux convocations (Cassation Civile 3° 26 octobre 1983).

L'absence ou l'irrégularité des notifications des documents entraîne la nullité de l'assemblée (Cassation Civile 3° 15 janvier 1980).

En conclusion

Les juges apprécient si les exigences légales sont ou non respectées. Les tribunaux s'attachent à vérifier que l'information des copropriétaires a été suffisamment assurée (Cour Appel Paris 23° chambre 12 mai 1992) et qu'ils ont pu « donner leur avis en suffisante connaissance de cause » (Cour Appel Paris 23° chambre 7 mai 1991).