
FICHE N° 5 - LES TRAVAUX URGENTS EN COPROPRIETE

Textes

Article 18 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis :

« Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci. »

Article 9 du décret du 17 mars 1967 décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 :

« La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.

Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble. »

Article 37 du décret du 17 mars 1967 décret d'application de la loi du 10 juillet 1965 :

« Lorsque, en cas d'urgence, le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 35 ci-dessus, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un, le versement d'une provision

qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Le syndic a le pouvoir de procéder de sa propre initiative aux travaux présentant un caractère d'urgence et nécessaires pour la sauvegarde de l'immeuble ».

La définition des travaux urgents

La loi n'indique pas quels sont les cas d'urgence.

En cas de difficulté sur le point de savoir s'il y a urgence ou non, les tribunaux apprécient souverainement (Cassation Civile 1er avril 1992).

Il y a urgence lorsqu'en lui-même le défaut de réaction rapide entraînerait préjudice et que ce préjudice à éviter est imminent, ce qui empêcherait d'envisager une convocation préalable de l'assemblée.

Exemples de travaux jugés urgents :

- travaux confortatifs dans un but de sécurité (TGI Paris 25 juin 1980)
- réparation et consolidation de solives et de voûtes d'un bâtiment (TGI Seine 13 janvier 1964)
- réfection de souches de cheminées menaçant ruine (TGI Paris 7 janvier 1976)
- pour des travaux destinés à assurer l'étanchéité (Paris 14 juin 1983)
- travaux destinés à permettre la continuité du fonctionnement des équipements collectifs (remise en état d'une canalisation brusquement crevée : Civile 3 ° 23 juin 1971)
- pour des travaux destinés à pallier une grave insuffisance de chauffage (Paris 30 avril 1981)
- pour des travaux de remplacement ou de réparation de chaudière (TGI Paris 12 octobre 1974)
- pour des travaux de remplacement des canalisations générales d'eaux usées qui s'était rompue (TGI 23 novembre 1978)

La démarche

- L'information des copropriétaires : Le syndic doit informer les copropriétaires. La forme n'est pas indiquée dans la loi : lettre simple, par affichage, par dépôt d'un avis dans les boîtes aux lettres,

- La ratification des travaux par l'assemblée générale : le syndic doit convoquer immédiatement une assemblée générale pour ratifier sa décision.

- La procédure d'urgence de l'article 9 alinéa 2 du décret est applicable : lorsqu'il y a urgence, aucun délai de convocation de l'assemblée n'est fixé par la loi. L'opportunité de convoquer d'urgence et le délai de convocation doivent être appréciés par le syndic en fonction des circonstances.

Le syndic peut soumettre les devis aux copropriétaires que le jour de la convocation (TGI 25 juin 1980).

Cette assemblée se prononcera à la majorité de l'article 24 (majorité des copropriétaires présents ou représentés). C'est à elle seule qu'il appartient de statuer : l'autorité judiciaire ne pourrait se substituer à elle (Paris 23° chambre 27 avril 1987).

L'assemblée peut refuser de ratifier l'initiative du syndic. En ce cas, le syndicat restera engagé vis-à-vis des entreprises contractantes mais pourra se retourner contre le syndic pour obtenir dommages et intérêts.

Les provisions spéciales pour travaux urgents (article 37 alinéa 2 du décret) :

Le syndic, pour financer des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble auxquels il ferait

procéder étant donné l'urgence, peut appeler une provision d'un montant maximum égal au tiers du montant du devis estimatif des travaux. Il doit toutefois prendre l'avis préalable du conseil syndical et faire ratifier cette décision par l'assemblée générale des copropriétaires.

La responsabilité du syndic

→ Une décision a admis que si les travaux sont urgents et nécessaires pour la sauvegarde de l'immeuble, le syndic peut les faire exécuter malgré une décision contraire de l'assemblée (Cassation Civile 3° 29 octobre 1969).

→ Si le syndic a le pouvoir d'effectuer les travaux urgents, il en a également le devoir. Il engage sa responsabilité s'il ne satisfait pas à cette obligation légale (Paris 7 juin 1993).

→ Toutefois, il en serait autrement et la responsabilité du syndic ne pourrait être recherchée si l'assemblée avait décidé d'ajourner des travaux de réfection pourtant urgents, au motif que les copropriétaires n'étaient pas en mesure d'en assumer le financement (Cassation Civile 3° 15 mai 1991).