
FICHE N ° 9 - TRAVAUX D'AMELIORATION DANS LA COPROPRIETE

1. Assouplissement des conditions d'autorisation des travaux d'amélioration.

Article 26 c de la loi du 10 juillet 1965 :

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les « deux tiers » des voix les décisions concernant :

c) les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i et j de l'article 25 ».

L'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis précise les modalités de majorité requise pour effectuer des travaux comportant « transformation, addition ou amélioration » de la copropriété. Si le principe posé par la loi de 1965 est la majorité des « deux tiers des voix », la loi du 21 juillet 1994 a ajouté un dernier alinéa à l'article 26 assouplissant les conditions de majorité.

L'article 26, alinéa 7 prévoit, sous certaines conditions, l'organisation d'une deuxième assemblée appelée à voter à une majorité restreinte des « travaux d'amélioration » lorsque la majorité qualifiée n'a pu être obtenue en première assemblée.

« A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité. »

L'article 19-1 du décret du 17 mars 1967 définit les modalités d'application de l'article 26 alinéa 7.

« Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévu au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du

jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.

La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale. »

Pour que la convocation d'une deuxième assemblée soit possible, il faut :

- qu'une assemblée ait été appelée à voter « des travaux d'amélioration prévus au c) de l'article 26,
- que la majorité légale (majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix) n'ait pas été réunie,
- mais que néanmoins se soit prononcée en faveur de la délibération une majorité de membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des copropriétaires présents ou représentés.

2. Le paiement différé des travaux d'amélioration. L'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ouvre, sous certaines conditions, cette possibilité :

« La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités sont égales au taux légal d'intérêt en matière civile.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société.

Les dispositions qui précèdent ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect de l'obligation légale ou réglementaire. »

Les copropriétaires bénéficiaires

Pour pouvoir bénéficier du paiement différé, les copropriétaires ne doivent pas avoir donné leur accord à la décision. C'est le cas pour les copropriétaires qui se sont opposés à la décision en assemblée générale mais aussi des copropriétaires abstentionnistes et des copropriétaires absents lors du vote. Ces derniers doivent informer leur syndic le plus rapidement possible de leur opposition à la décision.

Les conditions financières

La loi distingue deux cas :

- le syndicat n'a pas contracté d'emprunt : le bénéfice du paiement différé est alors subordonné au paiement au syndicat d'un intérêt au taux légal, c'est-à-dire 3,36% pour 1998,
- un emprunt a été souscrit par le syndicat : les annuités incluront alors les intérêts.

Exigibilité anticipée des annuités

La dette du copropriétaire qui a obtenu le bénéfice du paiement différé devient « exigible » lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé.

Il s'agit des mutations entre vifs, qu'elles soient à titre onéreux (vente, échanges, ...) ou à titre gratuit (donation, donation-partage...) ainsi que l'apport en société. Sont donc exclues les transmissions par décès.

3. Autorisation d'effectuer des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble aux frais d'un copropriétaire. Article 25 b de la loi du 10 juillet 1965.

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

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 . »

Un copropriétaire peut effectuer à ses frais « des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble ».

Type de travaux : Il s'agit de travaux effectués dans l'intérêt d'un ou plusieurs copropriétaires et à ses frais. Il peut s'agir de travaux effectués dans les parties privatives mais qui comportent des incidences sur les parties communes, qu'elles affectent dans leur consistance matérielle ou les modalités de leur usage. Ces travaux doivent être

conformes à la destination de l'immeuble et ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires.

Modalités d'autorisation : L'assemblée générale doit autoriser ces travaux à la majorité de l'article 25 b, majorité des voix de tous les copropriétaires. A défaut de décision prise dans ces conditions, une nouvelle assemblée générale statue dans les conditions prévues à l'article 24 : majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (article 25 dernier alinéa).

Répartition des charges :

Le copropriétaire ayant obtenu l'autorisation doit demander la possibilité d'établir une répartition des charges spéciales pour son lot. Cette autorisation ne peut lui être accordée qu'à l'unanimité des copropriétaires réunis en assemblée générale.

Le copropriétaire ayant obtenu l'autorisation d'installer un compteur individuel d'eau froide ou un système de chauffage individuel, alors que la copropriété comporte un équipement collectif, n'est pas dispensé de contribuer aux charges communes.

4. Autorisation judiciaire d'effectuer des travaux d'amélioration aux frais d'un copropriétaire. Article 30 alinéa 4 de la loi du 10 juillet 1965.

« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 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 des installations, évalué à la date où cette faculté est exercée . »

Lorsque l'assemblée refuse de donner l'autorisation prévue par l'article 25 b, le ou les copropriétaires intéressés peuvent s'adresser à la justice dans les conditions prévues à l'article 30 alinéa 4 de la loi.

Saisine du tribunal : Le tribunal ne peut être saisi que lorsque l'assemblée a opposé un refus définitif à la demande d'autorisation. Par contre la saisine du tribunal ne peut plus intervenir à partir du moment où de sa propre autorité et sans avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale, un copropriétaire a entrepris d'effectuer les travaux. Le tribunal doit être saisi dans les formes et les délais prescrits par l'article 42 de la loi du 10 juillet

1965. Seuls les copropriétaires ont en principe qualité pour saisir le tribunal d'une demande d'autorisation.

Pouvoirs du tribunal : Après avoir éventuellement ordonné une mesure d'instruction, le tribunal peut autoriser les travaux aux conditions qu'il fixe. Sa décision précise les modalités d'exécution des travaux, leur incidence éventuelle du point de vue des charges communes. Selon les cas, les installations nouvelles seront considérées soit comme des parties privatives, soit comme des parties communes spéciales aux copropriétaires qui les auront financées.