

# Travaux d'urgence dans ma copro : que peut et doit faire le syndic ?

DESCRIPTION : Travaux en urgence dans une copropriété. Quel est le rôle du syndic ? Quelle action des copropriétaires ? Urgence pour le propriétaire ou la copropriété ?

**La vie d'une copropriété ne s'arrête pas pendant l'été. Chaudière en panne, portail d'accès qui ne ferme plus, manque de puissance électrique dans un logement... Des problèmes à régler rapidement, sans nul doute, mais s'agit-il d'urgence personnelle ou d'urgence pour la copropriété ? Décryptage du rôle du syndic et de ses moyens d'action.**

## Travaux d'urgence : rôle du syndic

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précise que le **syndic doit, en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de de l'immeuble.**

Donc si votre copropriété doit faire face à des travaux d'urgence, non seulement votre syndic peut les faire réaliser mais il en a l'obligation. S'il n'intervient pas il engage sa responsabilité. En même temps s'il fait réaliser des travaux considérés comme non urgents il outrepassse ses droits et en est également responsable.

## Travaux d'urgence, de quoi parle-t-on ?

Une loi imprécise

Soyons clair, le législateur a oublié de préciser ce que sont ces travaux d'urgence. Seule piste : ils **doivent être nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, indispensables au maintien de la sécurité des personnes et des biens, toucher à la salubrité ou à la solidité** de l'immeuble. Ils doivent être entrepris au plus vite pour éviter un préjudice imminent.

Une jurisprudence abondante

Concrètement c'est le syndic qui va évaluer si les travaux sont, ou non, urgents. En s'appuyant sur la jurisprudence qui a eu, à maintes reprises, l'occasion de juger de ces litiges. Quelques exemples ainsi reconnus par les magistrats :

- une fuite de canalisation dans une partie privative en l'absence du copropriétaire en congé à l'étranger,
- le remplacement de la chaudière de l'immeuble,

- la réparation de l'étanchéité d'un toit terrasse,
- des travaux confortatifs dans un but de sécurité,
- les travaux de remplacement du collecteur général des eaux usées qui vient de se rompre,
- les travaux d'étaieement consécutifs à l'effondrement d'un plafond.

## **Les syndics face à des choix**

Quelques exemples pour comprendre qu'il n'est pas toujours simple de prendre une décision. Si le portail d'accès à la copro ferme mal, le syndic fait intervenir un serrurier pour vérification et réparation. Sa marge de manœuvre pour faire réaliser des travaux « courants » est de 1 000 €. Mais si l'intervention révèle d'autres problèmes (portail déchaussé ou vrillé car trop lourd) que faire puisque le syndic sera hors budget ? Est-ce que tous les copropriétaires vont s'accorder sur le fait qu'il s'agit de travaux urgents car la sécurité des personnes est en jeu ?

Un propriétaire n'a pas assez de puissance électrique dans l'appartement qu'il loue. Il demande au syndic de faire le nécessaire car c'est un problème urgent, pour lui. En effet, il a l'obligation de fournir à ses locataires l'électricité... Dans ce cas, le fournisseur d'énergie ne peut pas passer de 6 à 12 kWh, car les colonnes montantes ne sont pas assez puissantes. Et elles ne sont pas en concession. Résultat : le syndic ne peut pas faire passer cette demande en travaux urgents pour la copropriété. Il doit mettre en concession, faire établir des devis et mettre le sujet à la prochaine AG pour que les copropriétaires acceptent ces travaux... car il y aura des coupures.

## **Les moyens et obligations du syndic**

Votre syndic estime qu'il y a urgence ? Il commande les travaux nécessaires pour faire cesser le péril, sans accord préalable de la copropriété. Attention, il informe simultanément les copropriétaires de son initiative par courrier (lettre simple), affichage, avis dans chaque boîte aux lettres. Et surtout il convoque immédiatement une AG pour faire ratifier, a posteriori, devis et travaux réalisés (décret du 17 mars 1967, art. 37).

*A savoir : le délai de convocation de 21 jours de l'AG ne sera pas nécessairement respecté (art. 9, al. 3).*

En vue de l'ouverture du chantier, le syndic peut demander, toujours sans accord de l'AG mais après l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision égale au tiers du montant du devis estimatif.

*A savoir : s'il « oublie » de convoquer l'AG, les copropriétaires ont le droit de contester les charges liées aux travaux.*