

# Travaux : de la prise de décision à la réalisation

Les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements de la copropriété sont prises par l'ensemble des copropriétaires lors de l'assemblée générale. Votre participation à l'assemblée générale a une influence sur chaque décision prise : la présence de chaque copropriétaire y est donc indispensable. Pour aboutir à la réalisation des travaux décidés par la copropriété, différentes étapes doivent être respectées.

- **Étape 1** : La réalisation des travaux figure à l'ordre du jour de l'assemblée générale.
- **Étape 2** : Les copropriétaires donnent leur accord à la réalisation des travaux et définissent les modalités de règlement de la facture.
- **Étape 3** : Le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic. Celui-ci verse alors un acompte à l'entreprise choisie selon les modalités prévues dans le devis ou le contrat.
- **Étape 4** : L'entreprise peut démarrer le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution.
- **Étape 5** : Le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant.

## Étape 1 : la réalisation des travaux figure à l'ordre du jour de l'assemblée générale

En principe, seuls les travaux dont la réalisation a été mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale et ayant obtenu l'accord des copropriétaires peuvent être réalisés. Néanmoins, dans certains cas, le syndic peut, de sa propre initiative, décider de faire des travaux sans accord préalable des copropriétaires.

Il s'agit :

- des petits travaux d'entretien : changer une vitre, une ampoule, un interrupteur, l'approvisionnement en combustible,...
- des travaux urgents nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (exemples : réparation d'une fuite d'eau suite à une canalisation rompue ou remplacement de la vitre cassée de l'entrée de l'immeuble, réparer ou remplacer une chaudière, faire dégorger un collecteur d'égout). Le syndic doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Pour financer ces travaux, le syndic peut, après avis du conseil syndical, demander le versement d'une provision qui ne peut dépasser le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Par ailleurs, la mise à l'ordre du jour de la réalisation de travaux peut résulter d'un audit énergétique ou d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) (cf. fiche « travaux d'économies d'énergie »). Tout copropriétaire peut proposer à l'assemblée générale la réalisation de travaux. A cet effet, il inscrit sa proposition à l'ordre du jour de l'assemblée générale en adressant un courrier recommandé avec AR à son syndic (cf. fiche [Assemblée générale](#) »).

## Étape 2 : les copropriétaires donnent leur accord à la réalisation des travaux et définissent les modalités de règlement de la facture

La décision de réaliser des travaux est soumise au vote des copropriétaires. Afin que les copropriétaires votent en toute connaissance de cause, les documents relatifs aux travaux envisagés doivent être joints à l'envoi de l'ordre du jour. Toutefois, il n'y a pas d'obligation de notifier le devis de l'entreprise en lui-même. L'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises (demande d'au moins 2 devis ou appel d'offre) est rendue obligatoire. La mise en concurrence peut être déléguée au conseil syndical par assemblée générale. (cf. fiche « [Conseil syndical](#) ») En dessous de ce seuil, il n'y a pas d'obligation de présenter plusieurs devis, mais il est toujours souhaitable de consulter plusieurs entreprises. Par ailleurs, si l'une des entreprises a un lien direct ou indirect avec le syndic, la nature de ces liens devra être précisée. Si le contrat est conclu en méconnaissance de cette disposition, il ne sera pas opposable au syndicat.

L'assemblée générale, en plus de s'entendre sur l'entreprise qui devra réaliser les travaux, doit aussi établir les modalités de règlement de ces travaux.

Les copropriétaires et le syndic peuvent également bénéficier de différents types de financements pour la réalisation des travaux (cf. fiche « Financement de travaux »).

Pour prendre sa décision, l'assemblée générale doit vérifier que les travaux envisagés répondent aux conditions suivantes :

- ne pas compromettre la stabilité de l'immeuble ni la sécurité de ses occupants ;
- être conformes à la destination de l'immeuble;
- ne pas porter atteinte aux droits des copropriétaires sur leurs lots.

Pour que les travaux puissent être réalisés, les copropriétaires doivent les voter. Selon la nature des travaux (entretien, réparation amélioration) et leur importance, les règles de majorités diffèrent: les travaux peuvent être votés à la majorité de l'article 24 ou 25 ou 26 de la loi du 10 juillet 1965\*, voire à l'unanimité des copropriétaires.

| Nature des travaux | Majorités |
|--------------------|-----------|
| <hr/>              |           |

- Les travaux d'entretien ne relevant pas d'une majorité légale.
- Les travaux d'entretien des parties communes et de maintien de l'immeuble en bon état.
- Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.
- L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.
- Les modalités et exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police administratif relatif à la sécurité ou à la salubrité publique.

Sont votés à la majorité de l'article 24 :  
C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

- 
- Travaux de transformation d'un élément d'équipement, d'addition d'un élément nouveau ou d'amélioration.
  - Travaux d'économie d'énergie qui ne relèvent pas de l'entretien.

Sont votés à la majorité de l'article 25  
C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

- Surélévation ou construction de bâtiments.

Sont votés à la majorité de l'article 26  
C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

- Aliénation des parties communes

Sont votés à l'unanimité lorsque leur conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble ;  
unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).  
Dans les autres cas vote à la double majorité.

A la suite du vote, l'assemblée générale peut décider :

- de refuser d'autoriser la réalisation de travaux ;
- d'autoriser la réalisation de travaux à certaines conditions préalables : la décision d'autorisation est suspendue jusqu'à ce que ces conditions soient remplies ;
- d'autoriser la réalisation de travaux : le copropriétaire bénéficie d'un droit qui ne peut pas être remis en cause sauf si un fait nouveau est survenu ou a été découvert.

### **Étape 3 : le contrat avec l'entreprise qui réalise les travaux est signé par le syndic. Celui-ci verse alors un acompte à l'entreprise choisie selon les modalités prévues dans le devis ou le contrat**

Les travaux ayant été votés par l'assemblée générale, pour qu'ils puissent être exécutés, il faut établir un contrat. Chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée générale, le syndic conclut le contrat auprès d'une entreprise de travaux. La signature du contrat va permettre le démarrage du chantier.

## Étape 4 : l'entreprise peut démarrer le chantier sous le contrôle du syndic qui s'assure de leur bonne exécution

Il appartiendra au syndic de suivre la bonne exécution des travaux

Le syndic est tenu d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale (Lire l'analyse juridique [n°2015-35 : "Copropriété / Information des occupants sur l'exécution des décisions d'assemblée générale"](#)).

## Étape 5 : le syndic assiste à la réception des travaux et émet des réserves le cas échéant

Il appartient au syndic en qualité de mandat et de les réceptionnés lorsqu'ils seront terminés. La réception permet de constater que les travaux sont conformes à ce qui était prévu au contrat et qu'ils l'ont été dans les conditions requises.

En cas de malfaçons ou de mauvaise réalisation des travaux, le syndic devra rechercher la responsabilité de l'entreprise de travaux ou mettre en œuvre les garanties légales (dommage-ouvrage, responsabilité civile notamment).

---

### En savoir plus sur "Travaux : de la prise de décision à la réalisation"

Travaux et majorités

Travaux d'économie  
d'énergie

Financement des  
travaux