Image not found or type unknown

La distinction entre les différentes catégories de travaux

publié le **18/09/2012**, vu **58157 fois**, Auteur : Maître Joan DRAY

La loi du 10 juillet 1965 n°65-557 distingue deux grandes catégories de travaux : ? Les travaux d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes et d'équipements communs rendus nécessaires pour assurer la conservation de l'immeuble en bon état : caractère obligatoire pour le syndicat. Ce dernier a pour mission d'assurer la conservation de l'immeuble sous peine d'engager sa responsabilité (article 14 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965). ? Les travaux d'amélioration : caractère facultatif. L'assemblée générale des copropriétaires est libre de décider dans le respect des conditions prescrites par la loi Le syndicat est seul compétent pour décider l'exécution de travaux sur les parties communes de l'immeuble, qu'il s'agisse d'entretien ou d'amélioration (Cour d'Appel de Paris, 29 mars 2000) La qualification des travaux est une question de fait souverainement appréciée par les juges du fond (Civile 3 10 juillet 1967).

La distinction entre les différentes catégories de travaux

La loi du 10 juillet 1965 n°65-557 distingue deux grandes catégories de travaux :

- Les **travaux d'entretien, de réparation, de réfection** des parties communes et d'équipements communs rendus nécessaires pour assurer la conservation de l'immeuble en bon état : caractère obligatoire pour le syndicat.

Ce dernier a pour mission d'assurer la conservation de l'immeuble sous peine d'engager sa responsabilité (article 14 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965).

- Les **travaux d'amélioration** : caractère facultatif.

L'assemblée générale des copropriétaires est libre de décider dans le respect des conditions prescrites par la loi

Le syndicat est seul compétent pour décider l'exécution de travaux sur les parties communes de l'immeuble, qu'il s'agisse d'entretien ou d'amélioration (Cour d'Appel de Paris, 29 mars 2000)

La qualification des travaux est une question de fait souverainement appréciée par les juges du fond (Civile 3 10 juillet 1967).

I/ Les travaux d’entretien

- **Les travaux de maintenance** (article 45 du décret du 17 mars 1967)

Les travaux de maintenance sont approuvés globalement par l’assemblée générale dans le vote du budget prévisionnel annuel (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

Ce sont des travaux d'entretien courants comme par exemple :

- l'entretien des canalisations communes (CA Toulouse, 15 févr. 1999),

- la remise en état de fonctionnement de la minuterie (CA Paris, 12 nov. 1997),

- l'aménagement du local du gardien pour le mettre aux normes modernes (Civile 3 13 déc. 1977)

Les travaux destinés à prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ou à remplacer cet équipement lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont également assimilées aux travaux de maintenance les vérifications périodiques des éléments collectifs (ascenseur…) imposées par la réglementation en vigueur.

- **Les travaux hors maintenance** (article 44

Ils doivent être décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité simple de l'article 24 de la loi

Les travaux qui entrent dans cette catégorie sont, par exemple :

– la réparation du gros oeuvre, comme la réfection de la toiture ou l'étanchéité de la toiture-terrasse (Civile 3 25 mars 1992) ou des balcons (Civile 3 10 octobre 1990) ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

– les travaux d'entretien des façades de l'immeuble (CA Paris, 29 mars 1991) ;

– la réfection de la cage d'escalier (CA Paris, 12 novembre 1997) ;

– les travaux dans un couloir (CA Paris, 31 août 2000);

– le remplacement des garde-corps des balcons (CA Paris, 22 juillet 2005) ;

– la remise en état des planchers (CA Montpellier, 19 juin 2007) ;

Concernant le ravalement, par principe les travaux relèvent de l'entretien normal de l'immeuble.

Mais d'autres travaux, exécutés à l'occasion de l'opération principale, peuvent constituer des améliorations.

Lorsque le ravalement inclus certaines parties communes (fenêtres), le règlement de copropriété prévoit que l'assemblée générale peut décider la réalisation d'un ravalement portant à la fois sur les façades de l'immeuble et sur les parties privatives qui s'y rattachent au titre des travaux d'entretien (CA Paris, 19 mars 1997).

La réparation ou la réfection des éléments d'équipement constituent des travaux d'entretien (D. art. 44, 2°) - chauffage collectif, ascenseur, climatisation.

Sur la question du chauffage collectif, les tribunaux considèrent que dans la mesure où le remplacement des installations ou le recours à une nouvelle source d'énergie est la solution la plus rationnelle au plan économique, il s'agit de travaux entrant dans la maintenance de l'immeuble (Civile 3 22 mai 1997).

II/ Les travaux d'amélioration

Les travaux prévus à l’article 30 de la loi 10 juillet 1965 ne peuvent être entrepris, sauf cas d’urgence, qu'à l'expiration du délai de recours de deux mois en annulation de la décision prise par l'assemblée général (article 42 alinéa de la loi).

Les travaux d’amélioration sont par exemple :

– la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants ;

– l'adjonction d'éléments nouveaux (ascenseur, climatisation…) ;

– l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ;

– la création de locaux à usage commun.

En effet, les travaux réalisés dans les parties communes doivent permettre :

- D’adapter les structures existantes de l’immeuble à de nouveaux besoins de la copropriété
- De créer de nouveaux locaux à usage collectif ou des éléments d’équipement commun

La loi prévoit deux conditions pour que les travaux soient considérés comme des travaux

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

d’amélioration. Ils doivent :

- répondre au critère matériel de l'amélioration
- être conformes à la destination de l'immeuble

Le remplacement d'un matériel ou d'une installation par un autre plus perfectionné sera analysé en une amélioration (CA Aix-en-Provence 13 mars 1997).

Le remplacement d'un chauffage collectif défectueux ou vétuste par un chauffage individuel est considéré comme une amélioration (Civile 3 13 décembre 1983).

Le remplacement de l'installation d'origine devenue vétuste par l'installation d'un ballon d'eau chaude dans chaque appartement constitue une amélioration du fait des économies d'énergie occasionnées (Civile 3 9 mai 2012 n°11-16.226).

III/ Les autres catégories de travaux

- Les travaux mixtes

Il peut arriver que l’on soit en présence de travaux mixtes, c'est-à-dire des travaux de réfection à l'identique et d'autres qui apportent une amélioration.

Dans ce cas, il faut intégrer l’ensemble des travaux réalisés soit dans la catégorie des travaux d’entretien, soit dans celle des travaux d’amélioration.

Pour cela, il faut prendre en compte le caractère dominant des travaux.

- Les travaux obligatoires en vertu de la loi

L’article 25 e de la loi du 10 juillet 1965 prévoit une catégorie de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires. La réalisation de ces travaux ne dépend plus de la volonté du syndicat.

L'assemblée générale se prononce simplement sur les modalités d'exécution des travaux à la majorité des voix des copropriétaires.

- Les travaux nécessaires et urgents

Ces travaux doivent être commencés d’urgence afin de sauvegarder l’immeuble.

C’est pour cela que la loi permet au syndic de prendre les dispositions qui s'imposent, sans avoir à demander une autorisation préalable de l'assemblée générale.

La décision d'exécuter des travaux peut, comme toute décision prise par l'assemblée générale, faire l'objet d'une action en nullité par un copropriétaire opposant ou défaillant dans les conditions prévues à l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

tel:09.54.92.33.53

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés