



L'obligation en copropriété de subir des travaux collectifs dans ses parties privatives.

publié le 17/03/2020, vu 4784 fois, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

L'obligation de subir les travaux collectifs dans ses parties privatives a été étendue depuis la Loi ELAN du 24.11.2018 et notamment l'Ordonnance du 30.10.2019.

Rappelons que selon l'article 9 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot, il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ».

Toutefois, ce droit a été largement réduit du fait de l'obligation pour les copropriétaires de subir des travaux collectifs dans leurs propres parties privatives, prévue aux alinéas suivants du même article.

Auparavant cela concernait certains types de travaux uniquement : les travaux de conservation de l'immeuble, de sécurité des occupants, les travaux rendus obligatoires par les lois et règlements, les travaux d'économie d'énergie, la suppression des vides ordures et les travaux d'amélioration.

Cette obligation s'appliquera désormais à tous les travaux d'intérêt collectif régulièrement votés en assemblée générale en vertu des articles 24, 25 et 30 de la loi de 1965 et sous une double condition :

- si les circonstances l'exigent ;
- et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable,

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat des copropriétaires exercera les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Il existe également un délai de prévenance pour le syndic à respecter : les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Enfin, dès lors que le copropriétaire subira un préjudice, du fait de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de son lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, il aura droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.