



# La gestion des travaux d'urgence par le syndic de copropriété.

publié le **20/04/2015**, vu **45207 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

**La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 permet au syndic de faire procéder de sa propre initiative, en cas d'urgence, à tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Il est parfois difficile pour un syndic de prendre l'initiative d'engager des travaux de réparation ou de réfection de parties communes dont la décision de les entreprendre relève de la compétence de l'assemblée générale.**

## La gestion des travaux d'urgence par le syndic de copropriété.

La loi n°65-557 du 10 juillet 1965 permet au syndic de faire procéder de sa propre initiative, en cas d'urgence, à tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Il est parfois difficile pour un syndic de prendre l'initiative d'engager des travaux de réparation ou de réfection de parties communes dont la décision de les entreprendre relève de la compétence de l'assemblée générale.

Le syndic ne peut normalement pas entreprendre des travaux de réparation de parties communes sans obtenir au préalable l'autorisation de l'assemblée générale qui est compétente en la matière en application des dispositions de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Cette obligation est logique étant donné que de tels travaux entraînent le plus souvent des dépenses élevées pour la collectivité.

L'assemblée peut donc en apprécier l'opportunité avant de donner son accord.

Cependant, le syndic a le droit de demander sans délibération de l'assemblée générale et tout en prenant l'avis du conseil syndical s'il en existe un, le versement d'une provision qui ne pourra être supérieur au tiers du montant du devis estimatif des travaux (D. no 67-223, 17 mars 1967, art. 37, al. 2).

Des circonstances imprévues peuvent rendre indispensables et urgentes des réparations à l'immeuble, qu'il n'est pas possible de différer dans l'attente d'une décision de l'assemblée générale.

L'article 18, alinéa 1 de la loi de 1965 prévoit que le syndic peut en cas d'urgence, faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous **travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble**, dispositions reprises à l'article 37 du décret du 17 mars 1967, sous condition d'en informer les copropriétaires et de convoquer une assemblée générale pour faire approuver son initiative.

## I/ Sur l'information des copropriétaires et la convocation de l'assemblée Générale

L'article 37 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 prescrit les mesures suivantes :

- le syndic doit informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale ;
- il peut, en vue de l'ouverture du chantier, demander le versement de provisions aux copropriétaires.

Lorsque le syndic use de son pouvoir d'initiative, il doit en informer les copropriétaires (par lettre, affichage, dépôt d'un avis dans les boîtes aux lettres...) et convoquer immédiatement une assemblée générale (Cass. 3e civ., 1er févr. 2005, no 03-19.787).

Cependant, l'urgence n'a pas à être notifiée dans la convocation de l'assemblée générale (CA Paris, pôle 4, 2e ch., 3 févr. 2010).

À défaut, le syndic n'est pas en droit d'obtenir le remboursement des sommes dues par les copropriétaires (Cass. 3e civ., 20 janv. 1999, no 97-16.735.).

Concernant l'approbation des comptes par le syndicat, la Cour de cassation a retenu que c'était à tort que les juges avaient estimé que les travaux effectués à l'initiative du syndic avaient été implicitement validés en assemblée, dès lors que les comptes avaient été approuvés (Cass. 3e civ., 17 janv. 2007, n°05-17.119).

L'obligation de convoquer l'assemblée directement dispense le syndic, en raison précisément de l'urgence, d'observer le délai de quinze jours mentionné dans le décret n°67-223 du 17 mars 1967.

Cette obligation doit être respectée rigoureusement, que le syndic soit professionnel ou bénévole, et alors même que le montant des travaux est modeste (Cass. 3e civ., 20 janv. 1999, no 97-16.735).

Par la suite, soit l'assemblée prend acte de l'urgence et ratifie les décisions du syndic à la majorité, soit elle conteste l'initiative du syndic.

Si elle refuse cette initiative, le syndicat reste engagé à l'égard des entreprises auxquelles il a été fait appel, bien qu'il puisse se retourner par la suite envers le syndic.

Si l'assemblée générale ne prend pas position en faveur de l'initiative du syndic et que le report des travaux peut s'avérer préjudiciable à la collectivité, il est admis que le syndic peut passer outre le refus de l'assemblée générale lorsque les travaux étaient urgents et nécessaires (Cass. 3e civ., 29 oct. 1969).

## **II/ la notion d'urgence**

Les travaux doivent nécessairement présenter un caractère urgent. Cela peut être le cas lorsque l'absence de décision rapide entraînerait un préjudice imminent.

Pour l'application de l'article 18 de la loi, deux conditions doivent être remplies :

- des travaux s'avèrent indispensables pour la conservation de l'immeuble ;
- ces travaux revêtent un caractère d'urgence.

En outre, les travaux envisagés doivent permettre de préserver la sécurité des personnes, ainsi que la solidité et la salubrité de l'immeuble.

On peut prendre l'exemple de la réparation d'un collecteur d'égouts (CA Paris, 8e ch. A, 1er juin 1981), du remplacement d'une chaudière (TGI Paris, 12 oct. 1974), de la réfection de souches de cheminées menaçant ruine (TGI Paris, 7 janv. 1976), du remplacement de l'installation électrique vétuste ou défectueuse (CA Toulouse, 10 déc. 1987), des travaux prévenant les dangers d'un stationnement anarchique des véhicules (TGI Versailles, 21 févr. 1979), de la réfection de l'étanchéité de l'immeuble (CA Paris, 23e ch. A, 14 juin 1983), des travaux palliant une insuffisance du système de chauffage compromettant l'habitabilité des lieux (CA Paris, 19e ch. B, 30 avr. 1981) ou encore l'achat d'extincteurs dont les immeubles collectifs doivent être obligatoirement pourvus (Cass. 3e civ., 15 nov. 1995)

La Cour de Cassation a reconnu que le syndic avait le droit et même le devoir d'exécuter, y compris en cas de décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux reconnus indispensables à la conservation de l'immeuble (Cass. 3e civ., 29 oct. 1969, no 67-14.630).

En cas d'urgence, le syndic a la possibilité de solliciter d'office le juge des référés afin de lui demander la possibilité d'accéder aux locaux où doivent être réalisés les travaux (CA Paris, 14e ch. B, 1er févr. 2002).

Il a d'ailleurs été jugé qu'un léger retard ne pouvait lui être reproché à condition qu'il n'en résulte aucun préjudice (TGI Marseille, 23 nov. 1978).

### **III. La responsabilité du syndic.**

Il est nécessaire de noter qu'un syndic qui ne serait pas suffisamment diligent en ne prenant pas les mesures qui s'imposent, engagerait sa responsabilité en tant que représentant de la collectivité (Cass. 3e civ., 10 janv. 2012, no 10-26.207; CA Paris, 3e ch., 2 juill. 1959), mise à part s'il prouve qu'il ne disposait pas de provisions nécessaires pour en assurer le financement (Cass. 3e civ., 15 mai 1991, no 89-10.614)

Si le syndic ne respecte pas la condition d'informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement une assemblée générale dans le cas où il use de son pouvoir d'initiative, il engage sa responsabilité (CA Aix-en-Provence, 4e ch. A, 15 oct. 2010, no 08/22462).

Le syndic est responsable d'un cambriolage intervenu dans un parking faute d'avoir fait réparer immédiatement le système de fermeture du garage, sans qu'il puisse se prévaloir du quitus donné antérieurement.

Devant une telle urgence, le syndic tient de la loi le pouvoir de faire exécuter les travaux nécessaires, même contre la décision de l'assemblée générale. (CA Paris, 23e ch., sect. B, 6 juill. 2006, Daumesnil Gestion et AGF c/ Synd. 6 promenade du Belvédère à Torcy : Juris-Data n° 2006-307618)

Cependant, il est important de noter que les tribunaux tendent désormais à considérer, dans le cas où l'assemblée refuse les travaux, que la responsabilité civile du syndic ne peut être engagée s'il ne fait pas effectuer les travaux refusés en assemblée générale (Cass. 3e civ., 6 févr. 2002)

Je me tiens à votre disposition pour tous renseignements et contentieux.

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) : <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

**Joan DRAY**  
**Avocat à la Cour**  
[joanadray@gmail.com](mailto:joanadray@gmail.com)

**76/78 rue Saint-Lazare**

**75009 PARIS**

**tel:09.54.92.33.53**

**FAX: 01.76.50.19.67**