Image not found or type unknown

La réalisation des travaux urgents par le syndic

publié le **02/10/2014**, vu **7754 fois**, Auteur : Maître Johanna Sroussi

Le syndic a la possibilité de réaliser de menus travaux d'entretien dont le coût est faible, sans autorisation de l'assemblée générale. Lorsqu'il s'agit de travaux plus importants, une décision d'assemblée générale est indispensable, sauf s'il s'agit de travaux urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble. Dans ce dernier cas, le syndic a le devoir de prendre l'initiative de faire réaliser ces travaux.

1. La définition des travaux urgents

L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dispose :
« Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :
(…)
d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ; »

Les travaux sont considérés comme urgents lorsque l'inertie du syndic entrainerait un préjudice imminent, ce qui empêche toute convocation de l'assemblée générale.

La jurisprudence a par exemple reconnu l'urgence des travaux destinés à assurer l'étanchéité (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 12 janvier 1994) ou ceux destinés à assurer la sécurité (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 30 mars 2010 : travaux de reconstruction d'un mur mitoyen à la copropriété).

Ne sont pas cependant considérés comme urgents tous les travaux d'amélioration (par exemple le changement des adoucisseurs d'eau).

La jurisprudence pose deux critères : il faut que les travaux soient à la fois urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble (Cour de cassation, 3ème chambre civile 14 juin 2000).

La Cour de cassation a même jugé que le syndic avait le droit et le devoir d’exécuter des travaux judiciairement reconnus comme indispensables à la conservation de l’immeuble alors que l’assemblée générale des copropriétaires en avait décidé autrement (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 29 octobre 1969).

Si le syndic ne réalise pas ces travaux, sa responsabilité pourra être engagée et il pourra être tenu d'indemniser les dommages qui seraient survenus.

Mais, le syndic ne pourra pas voir sa responsabilité engagée, si l'assemblée générale (en dehors de toute décision de justice) s'est opposée à l’exécution de certains travaux pourtant indispensables (Cour de cassation, 3ème chambre civile, 6 février 2002).

2. La responsabilité du syndic en cas de réalisation de travaux non urgents

Si le syndic réalise des travaux qui ne sont pas urgents selon les critères jurisprudentiels, il engage alors sa responsabilité.

Mais le syndicat des copropriétaires doit prouver que la réalisation de ces travaux engagés sans autorisation et dans l’urgence, lui a causé un préjudice pour pouvoir obtenir des dommages et intérêts.

La jurisprudence a déjà considéré, par exemple, qu’il n’existait aucun préjudice lorsque les travaux avaient été réalisés correctement et à un prix satisfaisant (Cour d’appel de Paris, 22 novembre 2001).

3. Les conditions d’exercice de l’article 18 de la loi du 10 juillet 1965

Lorsque le syndic use de son pouvoir pour faire exécuter des travaux urgents, l’article 37 du décret du 17 mars 1967 lui impose deux obligations :
- Il doit en informer les copropriétaires
- Et doit convoquer immédiatement une assemblée générale

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Le syndic pourra alors demander le versement d’une provision aux copropriétaires.

Il n’aura pas besoin de délibération de l’assemblée générale, mais il devra avoir pris l’avis du conseil syndical, s’il en existe un.

Cette provision ne pourra pas dépasser le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Attention, cet article ne saurait être exhaustif et ne constitue pas une consultation juridique. Le sujet étant complexe, n’hésitez pas à consultez votre conseil habituel.

Maître Johanna SROUSSI

Avocat au barreau de Marseille

04.88.00.53.75

js@sroussi-avocat.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés