

Faire des travaux chez soi en copropriété

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont



É D I T O

Nous abordons ce trimestre un sujet susceptible de concerner directement ou indirectement chacun d'entre vous.

L'été approche. Vous pensez peut-être à engager des travaux dans votre appartement. Mais attention ! Comme on nous le rappelle souvent, les travaux se planifient. Les appels d'offres sont utiles et nécessaires avant de se lancer...

Par ailleurs, en copropriété, tout n'est pas permis... Certains travaux ne peuvent être mis en œuvre qu'après avoir obtenu l'autorisation de l'assemblée générale... et donc des autres copropriétaires. D'autres nécessitent en outre un permis de construire

voire parfois l'intervention de la copropriété : par exemple lorsqu'il faut couper l'eau ou encore vidanger l'installation de chauffage pour changer des radiateurs. Autant donc bien connaître ce que l'on peut ou ne peut pas faire, et les modes opératoires à respecter.

Autre question régulièrement évoquée dans les copropriétés, avec des réponses diverses... A-t-on le droit de faire du feu dans une cheminée d'agrément ? La réponse n'est pas forcément aussi évidente qu'il y paraît.

À lire avant de se lancer dans tout projet de travaux dans son appartement...

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

En avril ne te découvre pas d'un fil :

→ faire du feu dans la cheminée

Certains appartements bénéficient de cheminées d'agrément. Les conditions d'utilisation sont strictement réglementées, à Paris, par l'arrêté interministériel du 22 janvier 1997 créant une zone de protection spéciale contre les pollutions atmosphériques en Île-de-France (art 23).

Par ailleurs, bien que cela puisse paraître paradoxal, le règlement de copropriété de certains immeubles interdit les feux de cheminée dans les parties privatives.

Le ramonage des conduits desservant une installation collective de chauffage doit être réalisé au moins deux fois par an pour les installations utilisant des combustibles comme le bois ou le charbon.

Le règlement sanitaire départemental impose le ramonage par action mécanique. Une circulaire ministérielle DGS/VS 3 n°98-266 du 24 avril 1998 précise que l'utilisation des produits chimiques ne peut être que complémentaire au ramonage par action mécanique.

OBLIGATION LOCATIVE

Le propriétaire peut interdire à son locataire l'usage de la cheminée dans une clause du contrat de location. Mais, dès lors qu'il en autorise l'usage, il doit veiller au bon état de propreté des conduits à chaque changement de locataire.

De son côté, le locataire doit assurer le ramonage qui, faisant partie des charges locatives, lui incombe financièrement (décret 87-712 du 26 août 1987, ann. VI, JO du 30). La plupart des baux mettent, par ailleurs, à la charge du locataire l'entretien des chaudières.

PARIS, DES RÈGLES SPÉCIFIQUES

A Paris, la combustion de bois commercialement sec est autorisée, à condition qu'elle ne provoque pas de nuisance dans le voisinage et dans les cas suivants :

- Poêles et cheminées à foyer fermé d'un rendement thermique supérieur à 65%, utilisés en chauffage d'appoint,
- Cheminées à foyer ouvert uniquement utilisées en appoint ou à des fins d'agrément.

Loiselet & Daigremont rejoint le Mouvement ETHIC

Loiselet & Daigremont a rejoint le 1^{er} janvier le Mouvement Ethic, (Entreprises de Taille Humaine Indépendantes et de Croissance). Bien des entreprises affichent l'éthique et la déontologie comme une de leurs valeurs fondamentales.

Pour Loiselet & Daigremont, les valeurs exprimées dans la Charte Gold (Gestion Optimale Loiselet & Daigremont) sont la représentation de l'éthique pour ses collaborateurs. Indépendance, défense des intérêts des clients, engagement d'offrir aux particuliers, aux investisseurs institutionnels et aux entreprises un service de qualité et transparent en sont les principales illustrations.

En rejoignant en 2011 le Mouvement Ethic, Loiselet & Daigremont s'inscrit dans une démarche fixée depuis de nombreuses années et se conforme à des valeurs sincèrement assumées et profondément ancrées dans l'entreprise.

C'est le printemps, penser aux travaux, c'est tout naturel...

Faire des travaux chez soi quand on vit en copropriété ou les limites de la propriété en immeuble collectif

Effectuer des travaux dans un logement en copropriété nécessite une bonne connaissance de quelques règles de droit, pas toujours évidentes pour tous, d'autant que les textes changent régulièrement et que la jurisprudence peut évoluer. Il ne faut pas oublier ou négliger le fait que la copropriété n'est qu'une « propriété collective organisée ».

La première règle dont il est impératif de se souvenir est fixée par l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci, est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'article 25-1 prévoit par ailleurs, sous certaines conditions, un « deuxième tour » au cas où la décision n'a pas pu être prise dans les conditions décrites ci-dessus. Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (majorité dite de l'article 24 de la loi), en procédant immédiatement à un second vote.

Dernière possibilité : lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à cette même majorité simple de l'article 24.

Tous les travaux intérieurs qui n'affectent ni l'aspect extérieur de l'immeuble ni une partie commune intérieure (comme un plancher ou un mur porteur), ni un élément d'équipement commun (comme les radiateurs), peuvent être réalisés à la seule initiative d'un propriétaire ou d'un locataire (s'il a l'autorisation de son propriétaire).

Ces travaux peuvent être de nature esthétique (peinture, décoration, ...) ou concerner le remplacement d'équipements intérieurs individuels comme les sanitaires (baignoire, douche, WC, ...).

Pourtant, à l'évidence, certains d'entre eux affecteront le fonctionnement de l'immeuble. Il vaut donc mieux prévenir que guérir et entrer en contact avec votre gestionnaire avant d'entreprendre des travaux qui, même s'ils ne requièrent pas d'autorisation préalable au sens juridique, nécessitent l'intervention de la copropriété.

Dans tous les autres cas, il convient de respecter un processus très strict, qui protège la collectivité des initiatives individuelles non contrôlées, pouvant créer un trouble ou porter atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

LOI ET RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ : QUI FAIT QUOI ?

Plusieurs acteurs régissent la copropriété : la loi, l'assemblée des copropriétaires, le syndic et le juge.

- La loi du 10 juillet 1965 (et ses décrets d'application) fixent la règle de droit, comme nous venons de le voir.
- Le règlement de copropriété, se référant à la loi, fixe les règles particulières propres à chaque immeuble.
- L'assemblée générale autorise ou refuse les travaux sollicités.
- Le syndic de copropriété fait respecter les décisions de l'assemblée générale.

- Le juge sanctionne la non conformité d'une décision.

Il semble ici nécessaire de rappeler que le syndic ne donne pas d'autorisation de travaux : il reçoit les demandes lorsque l'autorisation est nécessaire et inscrit le sujet à l'ordre du jour de l'assemblée générale (pour autant que le dossier soit complet et conforme). Ce sont les seuls copropriétaires, réunis en assemblée générale qui donnent, ou refusent l'autorisation.

TRAVAUX INTÉRIEURS

Certains travaux intérieurs affectent les parties communes. Il s'agit de l'ouverture d'un mur porteur par exemple, ou de la création d'une trémie dans un plancher pour installer un escalier.

Dans ce cas, il est nécessaire de :

- faire appel à un architecte ou un ingénieur pour une étude préalable (aux frais du demandeur),
- demander au syndic l'inscription de ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale en joignant le dossier,
- obtenir l'accord de l'assemblée générale à la majorité requise (article 25 ou 25-1)

TRAVAUX MIXTES

D'autres types de travaux affectent des parties privatives mais visibles de l'extérieur (Voir encadré sur les conséquences de la loi Grenelle 2). Ce sont les fenêtres, les stores, les protections sur un balcon ou un rez-de-chaussée, les systèmes de climatisation.

Il est alors indispensable de demander l'autorisation à l'assemblée générale, sauf si le règlement de copropriété l'autorise par avance et de respecter les conditions édictées par l'autorisation.

Pour le remplacement des stores ou des fenêtres, il est possible qu'une assemblée générale antérieure ait fixé des règles qui doivent être suivies. Il convient donc de relire les procès-verbaux des assemblées générales précédentes, ou à défaut d'interroger le gestionnaire de l'immeuble sur les conditions à respecter pour l'installation de ces équipements.

En ce qui concerne les systèmes de climatisation qui nécessitent la mise en place d'une armoire en extérieur (split system) et le percement d'une façade, l'autorisation préalable de l'assemblée générale doit également être obtenue avant la réalisation des travaux.

La pose d'un plancher en remplacement d'une moquette et, a fortiori celle d'un carrelage, revêtements susceptibles de générer ultérieurement des nuisances sonores dans les appartements situés aux étages inférieurs, doit pousser à la plus grande prudence sur les matériels ou matériaux choisis et sur les modalités techniques de leur mise en oeuvre. La décision de l'assemblée générale, même positive, n'épargne pas le recours éventuel d'un voisin, qui pourrait faire constater une nuisance sonore dont il serait victime à la suite des travaux réalisés.

Attention ! Certains règlements de copropriété interdisent purement et simplement de changer la matière du revêtement de sol sans autorisation de l'assemblée.

Les travaux comportant une transformation ou une adjonction, comme la transformation de combles pour les rendre à usage d'habitation, l'installation d'une véranda sur une terrasse ou la fermeture d'un balcon par une loggia sont ceux qui supposent une autorisation administrative mais aussi une décision de l'assemblée générale.

C'est le règlement de copropriété qui fixe également la propriété d'un balcon ou d'une terrasse et qui détermine la nature du bien, privatif ou commun. Dans certains cas, de telles modifications pourront avoir une influence sur la participation aux charges de l'immeuble (chauffage par exemple).

De tels travaux nécessitent souvent une saisine de l'autorité administrative : déclaration de travaux ou permis de construire selon l'importance des travaux et la surface concernée. Votre maître d'oeuvre vous fournira les précisions nécessaires en fonction du projet concerné.

LES RISQUES

Sans autorisation, la copropriété peut faire constater par huissier de justice que les travaux touchent les parties communes, et les faire arrêter en présentant une requête au juge des référés du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble.

C'est au syndic qu'il appartient d'agir en cas d'infraction au règlement de copropriété. Le responsable peut se voir condamner, éventuellement sous astreinte, à une remise à l'état d'origine, à la réparation des dégradations, voire à verser des dommages et intérêts à la copropriété.

Il est toujours possible de trouver un accord ou une compensation financière en cas d'appropriation forcée d'une partie commune. Il existe à ce titre des délais de prescription (de 10 ans à 30 années selon les cas de figure). Les travaux sont supposés obtenir l'autorisation s'ils sont conformes à la destination de l'immeuble.

LES RECOURS EN CAS DE REFUS

Le copropriétaire peut recourir à la justice (Tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble) pour faire annuler la résolution de l'assemblée qui a refusé l'autorisation.

Il devra pour cela convaincre les juges que le refus de l'assemblée générale n'était pas fondé.

Il peut par ailleurs demander au tribunal de lui donner l'autorisation refusée par l'assemblée générale, de réaliser des travaux d'amélioration (création d'un ascenseur par exemple) si le dossier présenté était conforme. C'est l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 qui lui donne cette possibilité :

« Lorsque l'assemblée générale refuse l'autorisation prévue à l'article 25 b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le tribunal de grande instance à exécuter, aux conditions fixées par le tribunal, tous travaux d'amélioration (...) ». Le tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées. Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutées, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

Attention, l'article 30 ne permet pas de faire « valider » a posteriori des travaux réalisés sans autorisation préalable.

Conséquences de la loi Grenelle 2 sur certains travaux privatifs

Dans le cadre de la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle 2, cf La Lettre de Loiselet & Daigremont n°95 - octobre 2010), des aménagements à la loi sur la copropriété rendent désormais possibles une décision collective portant sur le remplacement d'éléments réputés privatifs.

Il est ainsi désormais possible de décider de changer collectivement des fenêtres ou des portes-fenêtres, éléments pourtant traditionnellement classés dans les parties privatives d'une copropriété.

Dans cette perspective, et en particulier dans le but d'équiper les immeubles de dispositifs assurant une amélioration de l'isolation thermique, les copropriétaires devront inscrire leurs projets individuels dans un schéma global, au niveau de l'immeuble.

De même, l'isolation thermique des façades - si elle est possible - peut avoir pour conséquence le remplacement d'éléments privatifs extérieurs, dont la décision doit être prise en assemblée générale.

Il est donc nécessaire pour un propriétaire de vérifier, s'il souhaite entreprendre des travaux sur certaines parties privatives, que son initiative s'inscrit bien dans le projet collectif.

Le diagnostic par imagerie thermique

Pour orienter les copropriétés sur des travaux d'isolation thermique, adaptés à leur bâtiment, certains bureaux d'études utilisent l'imagerie thermique. Cet outil permet de visualiser l'origine des déperditions thermiques d'un immeuble et de faire les choix appropriés pour un coût en général assez peu élevé.