© LEXISNEXIS SA - LOYERS ET COPROPRIÉTÉ - N° 12 - DÉCEMBRE 2020

13

Le vote des travaux d'amélioration en copropriété : panorama des majorités requises après l'ordonnance du 30 octobre 2019

Agnès LEBATTEUX,
avocat au barreau de Paris,
professeur à l'ICH

La loi du 10 juillet 1965 opposait les travaux de conservation des parties communes, destinés à assurer la sauvegarde de l'immeuble, aux travaux d'amélioration comportant *« modification, transformation ou addition »* [1]. Ces derniers, considérés comme superflus et affectant de façon imprévisible les capacités financières des acquéreurs, étaient soumis à des conditions sévères de forme et de fond, et notamment à la double majorité de l'article 26 (d'abord les 3/4, puis les deux tiers des voix de tous les copropriétaires, outre la moitié en nombre de ceux-ci). Mais le législateur a progressivement créé de nouvelles catégories de travaux « d'amélioration » qui sont présumées conformes à la destination de l'immeuble, et qui bénéficient donc d'un régime « de faveur ». L'ordonnance du 30 octobre 2019 a encore modifié ces règles. Dès lors, et en limitant la présente étude à la question des modalités d'adoption des travaux d'amélioration, sans aborder la question de leur financement, il apparaît nécessaire de brosser un tableau des majorités requises pour les travaux d'amélioration depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019.

Le législateur a progressivement modifié la majorité requise pour des travaux d'amélioration : elle a été abaissée à la majorité de l'article 25, voire à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. L'ordonnance du 30 octobre 2019 consacre l'aboutissement de cette évolution, en créant un régime général des travaux d'amélioration qui ne se distingue plus guère des simples travaux d'entretien (1).

Le pas de la « banalisation » de tous les travaux d'amélioration ayant été franchi, on aurait pu s'attendre à la disparition des « régimes spéciaux », créés au fur et à mesure par le législateur pour faciliter les travaux d'amélioration considérés comme souhaitables, voire indispensables, dans le cadre de la rénovation des immeubles collectifs en copropriété : travaux d'adaptation aux normes de santé, de sécurité ou de salubrité ; rénovation énergétique ; adaptation aux normes d'accessibilité ; droit à la prise, à la fibre, à l'antenne ; mise en place des antennes de téléphonie mobile ; individualisation des charges par la pose de compteurs individuels de chaleur ou d'eau, etc. Or, non seulement ces régimes ont survécu à l'ordonnance, mais encore ont-ils fait l'objet de nouvelles modifications postérieurement à celle-ci (2).

1. Le régime général des travaux d'amélioration

A. - Les travaux d'amélioration, un acte « normal » de gestion du syndicat des copropriétaires

1 - **Principe posé par l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. –** L'article 30, dans la rédaction issue de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « Alur », conservait la même définition des travaux d'amélioration qu'auparavant, mais consacrait aussi leur « glissement » à la majorité de l'article 25, soit la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires : *« L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux »*. Il résultait de ce texte, inchangé depuis lors, que le vote des travaux d'amélioration relevait de la majorité absolue des voix des copropriétaires, et non plus de la double majorité, à condition toutefois d'être conformes à la destination de l'immeuble. L'ordonnance ne changera rien à cette rédaction, mais opérera deux autres modifications qui signent le changement de paradigme pour les travaux d'amélioration.

2 - **Modification de l'objet du syndicat des copropriétaires. –** L'ordonnance du 30 octobre 2019 modifie l'article 14, alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à l'objet du syndicat des copropriétaires, désormais libellé dans les termes suivants : *« [le syndicat des copropriétaires] a pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes »*. Les travaux d'amélioration deviennent donc un acte « normal » de gestion, intégré dans son objet statutaire.

3 - **Généralisation de la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965**. – Ce changement de perspective se retrouve dans la modification de l'article 25-1. Désormais, la « passerelle » est possible pour toutes les décisions qui relèvent de l'article 25, du fait de la nouvelle rédaction de cet article : *« Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, **en application de l'article 25 ou d'une autre disposition**, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de*

1. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 30.*

ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ». Or, après la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « Alur », les travaux d'amélioration, qui relevaient tous de l'article 25, au lieu de l'article 26, comportaient deux catégories :

- ceux réputés conformes à la destination de l'immeuble (rénovation énergétique, suppression des vide-ordures, travaux d'accessibilité), qui pouvaient être adoptés lors d'un second vote ;

- et ceux des deux derniers alinéas de l'article 25, c'est-à-dire « n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration et o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation », pour lesquels la passerelle était exclue.

4 - **Conséquences. –** Désormais, il est possible, y compris pour ces travaux, de procéder immédiatement à un second vote à la majorité relative des voix exprimées des copropriétaires (présents, représentés ou ayant voté par correspondance) dès lors que le projet a recueilli au premier tour au moins le tiers des voix du syndicat des copropriétaires.

> **Attention :** Concrètement, quelques copropriétaires, détenant ensemble le tiers des voix, peuvent désormais imposer de tels travaux à tous, si les opposants ne se mobilisent pas fortement pour participer à l'assemblée générale. Le revers est financier : le syndicat des copropriétaires risque d'avoir du mal à financer des travaux qui n'ont pas de caractère indispensable, et qui ne font pas l'objet d'un véritable consensus. S'ajoute à cela le risque, non négligeable, d'augmenter les recours contre les décisions prises, soit au titre de l'abus de majorité, soit au titre des travaux somptuaires.

5 - **Différences subsistantes entre les travaux d'amélioration et les travaux d'entretien. –** Malgré l'alignement des majorités, des différences subsistent en effet entre les travaux d'amélioration et les travaux d'entretien. Dès que des travaux comportent « addition, transformation, adjonction » au sens de l'article 30 (indépendamment de la question de leur montant), existe la possibilité de faire juger que les travaux sont « somptuaires », auquel cas le « copropriétaire opposant qui a, dans le délai prévu à l'article 42, alinéa 2, saisi le tribunal judiciaire en vue de faire reconnaître que l'amélioration décidée présente un caractère somptuaire eu égard à l'état, aux caractéristiques et à la destination de l'immeuble » sera dispensé de sa participation aux charges des travaux [2]. Existe aussi la possibilité pour tout copropriétaire « qui n'a pas donné son accord à la décision prise » de solliciter l'échelonnement sur 10 ans de la part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités incombant aux copropriétaires [3].

6 - **La suppression de l'article 25-1, alinéa 2. –** Cet alinéa prévoyait que *« 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 3 mois, peut statuer à la majorité de l'article 24 »*. Le rapport relatif à l'ordonnance précise que « cette seconde hypothèse de passerelle aboutissait en effet à faire passer « en force » des résolutions qui n'avaient pas obtenu lors du premier vote un seuil suffisant de voix de copropriétaires composant le syndicat en leur faveur, en engendrant des frais de convocation et de tenue d'assemblée générale, voire du contentieux supplémentaire (inscription de nouvelles questions à l'ordre du jour, modification du projet de résolution soumis au vote de la seconde assemblée générale, etc.) ». En d'autres termes, le législateur, tout en généralisant la passerelle de l'article 25-1, veut tout de même s'assurer, pour ces travaux d'amélioration, un minimum de consensus.

B. - La demande de travaux d'amélioration formée par un copropriétaire

7 - **L'inscription à l'ordre du jour facilitée. –** Deux nouvelles dispositions sont destinées à permettre à un copropriétaire de solliciter une autorisation de travaux auprès de l'assemblée générale. La première est l'obligation, pour le syndic, d'afficher la date d'assemblée générale dans les parties communes [4] : « Sans que cette formalité soit prescrite à peine d'irrégularité de la convocation, le syndic indique, par voie d'affichage, aux copropriétaires, la date de la prochaine assemblée générale et la possibilité qui leur est offerte de solliciter l'inscription d'une ou plusieurs questions à l'ordre du jour. L'affichage, qui reproduit les dispositions de l'article 10, est réalisé dans un délai raisonnable permettant aux copropriétaires de faire inscrire leurs questions à l'ordre du jour ». Le copropriétaire – résident – aura ainsi moins de risques que sa demande d'autorisation soit formulée de façon tardive, et ainsi repoussée... à l'année suivante.

> **Attention :** Si le syndic n'a pas procédé à l'affichage dans « un délai raisonnable », il pourrait voir sa responsabilité engagée du fait de retard pris dans les travaux.

8 - **La faculté de solliciter une assemblée générale extraordinaire *(L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 17-1 AA)*. –** L'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, issu de l'ordonnance, a ouvert à tout copropriétaire la faculté de solliciter, à ses frais, la convocation d'une assemblée générale ayant à statuer sur ses droits et obligations. L'article 8-1 nouveau du décret précise les modalités d'une telle convocation, de façon très complète : *« La demande faite par un ou plusieurs copropriétaires de convoquer une assemblée générale à leurs frais, en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, est notifiée au syndic et précise la ou les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle est accompagnée d'un projet de résolution pour chaque question et comporte, le cas échéant, les documents requis au deuxième alinéa de l'article 10 et au 3° du I de l'article 11. Lorsque l'assemblée générale est convoquée à la demande de plusieurs copropriétaires, ils précisent la répartition des frais et honoraires entre eux. À défaut de précision, les frais sont répartis entre ces copropriétaires à parts égales. Dans les quinze jours qui suivent la notification mentionnée au premier alinéa, le syndic informe le ou les copropriétaires demandeurs des frais prévisionnels et de ses honoraires. Il convoque l'assemblée générale qui se tient dans le délai de quarante-cinq jours suivant le paiement de ces frais et honoraires »*. Toutefois, ces dispositions n'entreront en vigueur que pour les assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du 31 décembre 2020.

9 - **Le sort des travaux réalisés par un copropriétaire *(L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art 3)*. –** La modification de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « Elan », pourrait changer de façon insidieuse le sort des équipements réalisés par un copropriétaire pour son usage propre. Jusqu'à présent, de tels équipements pouvaient légitimement être considérés comme privatifs, puisque réalisés pour l'utilité d'un seul copropriétaire. Désormais, l'article 3, faisant une application large de la théorie de l'accession, dispose que *« dans le silence ou la contradiction des titres »*, est réputé partie commune « ***tout élément incorporé dans les parties communes*** ».

> **Remarque :** Ainsi, le châssis de toit, la verrière ou la canalisation réalisés par un copropriétaire pourraient devenir parties communes par « incorporation », à moins que la résolution ne prévoie explicitement le contraire.

2. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 34.*
3. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 33.*
4. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 9, mod. par D. 27 juin 2019.*

C. - L'adoption des travaux d'amélioration dans les petites copropriétés

10 - **La simplification du formalisme dans les « petites copropriétés »... –** Pour les petites copropriétés (moins de cinq lots principaux ou budget inférieur à 15 000 €), les travaux d'amélioration, comme les travaux d'entretien, peuvent désormais être adoptés par le moyen d'une consultation écrite, sans qu'il y ait lieu de convoquer une assemblée générale, si la décision recueille l'unanimité [5]. La consultation écrite doit être organisée par le syndic, de sa propre initiative, ou dans les 21 jours suivant la demande d'un copropriétaire [6]. Les décisions prises par voie de consultation sont valables dès lors que tous les copropriétaires composant le syndicat ont chacun exprimé leur vote par courrier, sur support papier ou électronique, par présence physique ou par visioconférence, par audioconférence (en cas de vote par visio-conférence, le vote doit être confirmé dans les 3 jours suivant la réunion). La décision est formalisée par un procès-verbal auquel sont annexés les courriers des copropriétaires.

11 - **... Et dans les copropriétés à deux. –** Dans ces copropriétés, le régime relatif aux décisions de travaux est totalement bouleversé, pour mettre fin aux situations de blocage qui paralysaient ces immeubles. Le copropriétaire qui détient plus de 50 % des voix ne peut imposer à lui seul des travaux d'amélioration, puisqu'il ne peut prendre seul que les décisions de l'article 24. Toutefois, si le copropriétaire majoritaire détient plus des deux tiers des voix, il peut prendre seul toutes les décisions relevant de la majorité absolue, et par conséquent, décider seul de travaux d'amélioration. Cette décision peut être prise en dehors de toute assemblée générale, par une simple « notification » de la décision au copropriétaire minoritaire *« précisant la nature de la décision et, le cas échéant, son coût, justifié par des devis ou contrats »* [7]. Chaque copropriétaire devra alors payer ses dépenses en fonction de sa quote-part, et le copropriétaire qui a fait l'avance peut obliger l'autre copropriétaire à supporter les dépenses.

> **Remarque :** Une seule précaution est prise pour limiter les effets de cette « loi du plus fort » : sauf urgence, la décision prise par le majoritaire est **suspendue** pendant le délai de contestation de deux mois ouvert au minoritaire pour contester la décision [8].

2. Les régimes spéciaux

A. - Les travaux d'amélioration relevant de l'article 24 (majorité des voix exprimées)

12 - **Les travaux de mise aux normes de salubrité, sécurité et de décence *(art. 24 a)*. –** C'est la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « Alur », qui a explicitement soumis de tels travaux à l'article 24 : peuvent être adoptés à la majorité des voix exprimées « les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ». L'ordonnance n'est pas revenue sur ce régime très favorable, puisque, même si ces travaux comportent des additions ou des transformations, ils sont obligatoires.

13 - **Les effets de la loi Énergie Climat sur le vote des travaux de « décence énergétique ». –** L'article 17 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019, dite « Énergie et Climat », modifie la définition du logement décent, et intègre un seuil maximal de consommation d'énergie finale par m² et par an. Cette nouvelle exigence en matière de performance entrera en vigueur à une date précisée par décret, et au plus tard le 1er janvier 2023. Or, l'article 24 (a) de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que relèvent de la majorité simple des voix exprimées *« les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat »*. Les dispositions précitées entreront dans le champ d'application de ce texte, si bien que certains travaux d'amélioration énergétique vont à nouveau relever, à court terme, de l'article 24, dès lors que la performance énergétique du lot est inférieure à celle fixée par le décret.

14 - **La suppression des vide-ordures, « abaissée » à l'article 24. –** La « suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène », depuis l'ordonnance, est passée de l'article 25 à l'article 24.

B. - Les travaux d'amélioration toujours visés à l'article 25

15 - **Conservation de l'énumération de l'article 25. –** La généralisation de la passerelle à tous les travaux d'amélioration aurait dû amener à une grande simplification de l'article 25 : on comprend mal, en effet, l'utilité de maintenir dans cet article une distinction entre les différents travaux d'amélioration, dès lors qu'ils obéissent tous à la même règle de majorité. Ce n'est pourtant pas ce qui a été fait : l'article 25 énumère toujours certains travaux d'amélioration qui relèvent expressément de cette majorité. Ainsi, sont toujours visés par l'article 25 les travaux d'amélioration ci après.

16 - **Les travaux de rénovation énergétiques *(art. 25 f)* :** relèvent de l'article 25 f *« Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre »*. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, dite « Elan », a supprimé le régime de faveur qui concernait les travaux dits « embarqués », soumis alors à la majorité de l'article 24 h. Il ne paraissait pas réaliste, en effet, de soumettre les travaux d'amélioration énergétique à deux régimes de majorité, car ces derniers constituent souvent un tout, les subventions étant liées au niveau de performance énergétique final atteint. Après avoir longtemps hésité entre les deux majorités, le législateur a tranché pour le maintien de ces travaux à l'article 25, sans doute au regard de leur coût. La liste des « travaux d'économie d'énergie » relevant de l'article 25 f est précisément listée dans l'article R. 138-2 du CCH. Toutefois, l'abaissement des majorités requises pour les travaux d'amélioration du « régime général » aura indirectement un effet de simplification des votes en matière de rénovation énergétique.

> **Remarque :** Aujourd'hui, même si les travaux d'amélioration énergétiques projetés ne sont pas visés par l'article R. 138-2 du CCH (par exemple, isolation intérieure ou mise en place de panneaux solaires), ils peuvent de toutes façons faire l'objet d'un second vote. La liste de l'article R. 138-2 CCH conserve essentiellement un intérêt pour les travaux dit « d'intérêt collectifs », qui peuvent être votés à la majorité de l'article 25 et imposés à un copropriétaire alors qu'ils sont réalisés sur ses parties privatives : isolation des parois vitrées, pose des organes de régulation des systèmes de chauffage, pose des compteurs de chaleur.

17 - **Les travaux de fermeture de la porte des immeubles, une question relevant de l'article 25 (25 g) ?. –** Avant la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « Alur », « les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens » étaient explicitement visés dans les travaux *« privilégiés »* de l'article 25. La loi Alur fit disparaître cette mention, tout en incluant dans les travaux de l'article 24 *« les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants »* – il n'est, toutefois, plus question de la sécurité des biens. Ainsi, les travaux de fermeture de l'immeuble pourraient relever de l'article 24 (travaux de mise en sécurité physique des occupants), comme de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, au titre de travaux d'amélioration *« ordinaires »*. La réforme ne tranche pas la question, en revanche,

5. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-12 nouveau.*
6. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 42-4.*
7. *D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 41-17.*
8. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 41-19.*

quand de tels travaux sont votés, elle abaisse la majorité requise pour décider des modalités d'ouverture de la porte : relèvent désormais de l'article 25, et non plus de l'article 26, « les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ». C'est heureux, car l'assemblée générale était parfois en mesure de décider de la pose du digicode, mais dans l'incapacité de permettre l'ouverture de la porte aux horaires d'ouverture du cabinet médical !

> **Remarque :** En toute logique, les travaux nécessaires à la fermeture de l'immeuble devraient donc également être soumis à la majorité de l'article 25, ce qui permettrait l'alignement des majorités pour les décisions requises en cas de travaux de fermeture de l'immeuble : (a) pose du dispositif de fermeture et (b) décision relative aux modalités d'ouverture.

18 - **Les antennes de téléphonie mobile *(art. 25 h)*** : relève de l'article 25 h « l'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ». Cette disposition, issue de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite « loi Macron », avait pour objet de lutter contre les premières décisions des tribunaux judiciaires soumettant ce type d'installation à l'unanimité, au nom du principe de précaution, ou en tous les cas à la majorité de l'article 26 en raison de la souscription d'un bail de longue durée sur les parties communes. Toutefois, cette rédaction suscite une question pratique récurrente, qui, malheureusement, n'a été pas tranchée par l'ordonnance. En cas de parties communes spéciales, la décision doit-elle être prise par les seuls copropriétaires du bâtiment concernés, ou par l'ensemble des copropriétaires, compte tenu du fait que l'impact visuel (et les retombées des rayonnements) concernent essentiellement le bâtiment situé à côté ou en face de l'immeuble sur lequel l'antenne sera implantée ?

19 - **L'individualisation du comptage et de la fourniture d'eau *(art. 25 k et 25 o)*. –** Depuis l'ordonnance, les deux modes d'individualisation de la consommation d'eau froide voient leurs régimes alignés, relevant tous deux de la majorité absolue avec faculté de recourir à la passerelle :

k) l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (texte inchangé) ;

o) la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation (texte inchangé).

L'individualisation des contrats de fourniture d'eau va beaucoup plus loin que le simple comptage des volumes d'eau par lots : ce n'est plus le syndicat des copropriétaires qui a la qualité d'abonné et qui peut être poursuivi en cas de non-paiement par l'un de ses membres des dépenses d'eau. En cas de défaillance, l'eau peut donc être coupée pour le lot du seul débiteur par la société concessionnaire. Toutefois, cette individualisation de la fourniture d'eau implique des travaux structurels lourds (colonnes d'alimentation), qui relevaient, jusqu'à l'ordonnance du 30 octobre 2019, des travaux qui ne pouvaient bénéficier de la passerelle. En revanche, les modalités de mise en œuvre de cette individualisation sont inchangées depuis le décret n° 2003-408 du 28 avril 2003 et la circulaire UHC/QC4/3 n° 2004-3 du 12 janvier 2004.

20 - **L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage *(art. 25 l)*. –** Le texte de l'article 25 de la loi est inchangé ; néanmoins, les règles concernant l'obligation de pose des compteurs ont évolué rapidement. Ce régime a été amendé successivement par la loi Elan, modifiant l'article L. 241-9 du Code de l'énergie (qui deviendra l'article L. 174-2 du Code de la construction et de l'habitation en 2021 par application de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 procédant à la recodification) ; par le décret n° 2019-496 du 22 mai 2019 ; par l'arrêté du 6 septembre 2019 ; et enfin par l'ordonnance n° 2020-866 du 15 juillet 2020. Cette dernière a modifié l'article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose désormais que *« lorsque l'immeuble [d'habitation ou mixte] est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant [...], le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet »*. Cette obligation d'individualisation des charges oblige désormais explicitement à équiper les immeubles de compteurs ou à défaut de répartiteurs de chaleur, obligation sanctionnée par une amende (jusqu'à 1 500 €/logement/an), sauf impossibilité technique, coût excessif au regard des économies d'énergie susceptibles d'être réalisées, ou une consommation collective de chauffage inférieure à un seuil précis. Cette volonté d'individualisation est également traduite dans le nouvel article 10 de la loi du 10 juillet 1965, qui dispose depuis l'ordonnance que *« les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées »*.

> **Attention :** Lorsque les compteurs sont installés, le syndic doit une information à chaque copropriétaire sur l'évaluation de la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de ses locaux privatifs.

C. - L'installation des IRVE (installations de recharge des véhicules électriques) et des emplacements de stationnement sécurisés pour vélo

21 - **Les travaux d'installation des équipements nécessaires à la recharge des véhicules électriques, modifiés par la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités,** dite « loi LOM », relèvent de majorités distinctes selon le stade du projet et les modalités de financement :

- vote de l'étude pour l'adaptation de l'installation électrique à la majorité de l'article 24 *(art 24-5)*. – À partir du 1er mars 2020, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour la réalisation d'une étude concernant l'adéquation des installations électriques existantes aux équipements de recharge. Le cas échéant, il doit également y inscrire les travaux à réaliser à cet effet en tenant compte des aides publiques permettant la mutation du parc automobile, dès lors que l'immeuble « possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures et extérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ». Le nouveau texte élargit le champ d'application du texte, auparavant cantonné aux seuls stationnements « intérieurs ». Les syndics disposent d'un délai expirant au 1er janvier 2023 pour porter cette question à l'ordre du jour. Elle relève de l'article 24 ;

- les travaux d'adaptation du réseau relèvent de l'article 25 *(art. 25 j)*. – *« L'installation ou la modification des installations électriques intérieures ou extérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules » relèvent de la majorité absolue des voix des copropriétaires »* [9]. Il s'agit des travaux de pré-équipement de l'immeuble

9. *CCH, art. L. 111-13*, dans sa version à venir telle qu'issue de *Ord. n° 2020-71, 29 janv. 2020*.

pour recevoir des IRVE (création d'une colonne montante, TGBT et conduits pour le passage des câbles électriques). Le vote de ces travaux doit se faire au vu de plusieurs documents : détail des travaux à réaliser, devis et les plans de financement élaborés à cet effet, projet de contrat fixant les conditions de gestion du réseau électrique modifié, l'étude portant sur l'adéquation des installations électriques [10] ;

- la mise en place des bornes relève de l'article 24 *(art. 24i)*. – Relève de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés [11] « la décision d'équiper les emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides rechargeables », c'est-à-dire la décision d'équiper les places des bornes de recharge, que cette installation se fasse à l'initiative d'un copropriétaire ou du syndicat des copropriétaires.

22 - **Le « droit à la prise ». –** Ces dispositions doivent être conjuguées avec le « droit à la prise », lui aussi modifié par la loi LOM. Le nouvel article L. 111-3-8 du CCH reprend le dispositif antérieur, qui permet à un locataire ou occupant de bonne foi d'emplacements de stationnement non pourvus d'IRVE, de réaliser à ses frais de tels travaux sans que le syndicat des copropriétaires ne puisse s'y opposer sans motif « sérieux et légitime ». Constitue notamment un motif sérieux et légitime la préexistence de telles installations, ou la décision prise par le syndicat des copropriétaires de réaliser de telles installations en vue d'assurer l'équipement nécessaire dans un délai raisonnable. Si le syndicat des copropriétaires entend s'opposer aux travaux, il doit soit procéder lui-même aux travaux d'installation, soit, à peine de forclusion, saisir le juge dans le délai de 6 mois suivant la réception de la demande, faute de quoi les travaux peuvent être réalisés par le copropriétaire *(CCH, art. R. 136-12)*.

23 - **Les travaux de stationnement sécurisé des vélos. Par application de l'article 24 j de la loi du 10 juillet 1965, «** *l'autorisation donnée à un ou plusieurs copropriétaires d'effectuer à leurs frais les travaux permettant le stationnement sécurisé des vélos dans les parties communes, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble, sa destination ou ses éléments d'équipement essentiels et qu'ils ne mettent pas en cause la sécurité des occupants* » relève de la majorité simple des voix exprimées. *A contrario*, si les travaux sont réalisés aux frais du syndicat des copropriétaires, la décision relève de l'article 25. Toutefois, il est laissé un pouvoir d'initiative aux copropriétaires : ceux-ci peuvent faire inscrire à l'ordre du jour la « décision de réaliser les travaux sous la responsabilité du syndicat des copropriétaires, mais aux frais des seuls demandeurs », et le vote relève alors de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

D. - Les travaux d'accessibilité PMR : de l'autorisation à la non-opposition du syndicat des copropriétaires

24 - **D'une demande d'autorisation à une simple information. –** L'ordonnance du 30 octobre 2019 a remplacé l'obligation de solliciter une autorisation de travaux de l'assemblée générale pour la réalisation de travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite [12] par une simple « information ». Le copropriétaire doit désormais notifier au syndic « une demande d'inscription d'un point d'information à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, accompagnée d'un descriptif détaillé des travaux envisagés », l'assemblée n'ayant plus qu'un droit « d'opposition » [13]. Les modalités de cette « opposition » sont précisées par les articles 10 à 10-3 du décret du 17 mars 1965 [14].

25 - **Un descriptif précis exigé. –** Le « descriptif détaillé » doit comprendre « la nature, l'implantation, la durée et les conditions d'exécution des travaux envisagés, ainsi que les éléments essentiels de l'équipement ou de l'ouvrage, tels que les marques, modèles, notices, garanties et documents relatifs à l'utilisation et à l'entretien. ». Ce descriptif est assorti d'un « plan technique d'intervention, et, le cas échéant, d'un schéma de raccordement électrique. Le descriptif peut également comprendre tous éléments nécessaires à la compréhension des travaux prévus, notamment des documents graphiques ou photographiques ».

> **Attention :** Ces exigences vont bien au-delà de celles fixées par l'article 11 du décret pour une autorisation de travaux modifiant les parties communes, laquelle doit être assortie d'un simple descriptif travaux et d'un plan d'implantation. En l'absence de ce descriptif exhaustif, le « point d'information » ne peut être inscrit à l'ordre du jour.

26 - **La question de l'opposition systématiquement inscrite. –** Le syndic a l'obligation d'inscrire à la même assemblée générale que celles statuant sur le point d'information la question de l'opposition éventuelle à la réalisation des travaux : l'assemblée générale sera nécessairement amenée à débattre du projet, mais avec l'obligation de motiver son éventuelle opposition, laquelle relève de l'article 25. Ainsi, le renversement du mécanisme a pour effet de favoriser mécaniquement la résolution (les abstentionnistes deviennent des « soutiens » du projet). L'opposition ne peut être motivée que par « l'atteinte portée par les travaux à la structure de l'immeuble ou à ses éléments d'équipements essentiels, ou leur non-conformité à la destination de l'immeuble ».

> **Remarque :** Ce texte implique *a contrario* que des travaux non conformes à la destination de l'immeuble pourraient être imposés, simplement parce que la majorité absolue des copropriétaires ne s'est pas prononcée « contre » le projet, ou n'était tout simplement pas présente ! Toutefois, il nous semble que, compte tenu des termes très généraux de l'article 25-1, l'opposition pourrait tout à fait être soumise à un second vote, si le tiers de tous les copropriétaires souhaitent s'opposer au projet [15].

27 - **Les recours possibles contre la décision d'opposition. –** En cas d'opposition motivée de l'assemblée générale, il n'est pas prévu d'autorisation judiciaire de travaux : l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, qui prévoit cette faculté, ne vise en effet que l'article 25 b. Le copropriétaire concerné devra donc faire annuler la résolution d'opposition, sans que l'on sache si une telle annulation suffira pour que le copropriétaire entreprenne les travaux d'accessibilité. Cette lacune est le talon d'Achille du dispositif, car, pour réaliser rapidement les travaux en cas de refus de l'assemblée générale, la meilleure solution est de solliciter une autorisation judiciaire, en bénéficiant d'une procédure à jour fixe.

28 - **Date de réalisation des travaux. –** Le copropriétaire pourra faire réaliser ces travaux d'accessibilité en l'absence d'opposition de l'assemblée générale, mais il devra attendre pour ce faire l'expiration du délai de contestation de l'assemblée générale.

> **Attention :** Il n'est donc pas envisageable pour un copropriétaire de réaliser de tels travaux en amont de l'assemblée générale ayant à statuer sur le point d'information.

29 - **Entrée en vigueur de ces dispositions. –** Conformément au V de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020, ces dispositions s'appliquent aux assemblées générales de copropriétaires tenues à compter du **31 décembre 2020**.

Mots-Clés : Copropriété - Travaux - Travaux d'amélioration - Majorités requises après l'ordonnance du 30 octobre 2019
Copropriété - Réforme de la copropriété - Travaux - Majorités requises pour les travaux d'amélioration

10. *art 25-4.*
11. *art. 24.*
12. *art. 24.*
13. *L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25-2 nouveau.*
14. Mod. par *D. n° 2020-834, 2 juill. 2020, art. 13.*
15. *V. les travaux. Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019, étude par G. Gil.*