

Indivision, copropriété & travaux d'urgence

La notion d'urgence

La notion d'urgence reste floue, car aucun texte ne précise sa définition. Néanmoins, l'[article 18 de la loi du 10-7-1965](#) stipule que **les travaux urgents sont ceux nécessaires** à la sauvegarde de l'immeuble.

Par ailleurs, les juges affirment qu'il est urgent de réaliser des travaux, lorsque l'absence de réaction risque de causer un préjudice imminent. De même, il y a **urgence à exécuter des travaux touchant la sécurité des personnes et des biens**.

Cependant, l'article 18 de la loi du 10-7-1965 précise la possibilité pour le syndic de faire exécuter en copropriété des travaux urgents. Ils peuvent donc être réalisés de sa propre initiative. Aucune clause du règlement de la copropriété ne peut restreindre ou annuler cette initiative selon l'[article 43 de la loi du 10 juillet 1965](#).

[En cas d'urgence, le syndic d'une copropriété peut et doit agir sans l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.](#)

[Lorsque des travaux sont indispensables pour maintenir la sécurité des personnes et des biens, touchant à la salubrité ou à la solidité de l'immeuble, le syndic peut prendre l'initiative de les entreprendre sans attendre la réunion de l'assemblée générale¹.](#)

Voici quelques exemples de travaux considérés comme urgents au sens de la loi :

- **Étanchéité d'une toiture-terrasse**
- **Dégorgement et réparation d'un collecteur d'égout**
- Remise en état de canalisations d'eau
- **Travaux pour pallier une grave insuffisance de chauffage**

Cependant, même dans le cas d'urgence, le syndic doit respecter certaines formalités. Il doit informer les copropriétaires de ces travaux (par courrier, affichage, etc.) et convoquer immédiatement une assemblée générale pour faire ratifier le devis et les travaux réalisés a posteriori¹. En somme, la sauvegarde de l'immeuble prime, mais les démarches administratives restent nécessaires.

il est indispensable d'obtenir l'autorisation d'exécuter des travaux urgents en copropriété **auprès du conseil syndical (s'il y en a)**. Une première provision **doit être inférieure au tiers du montant du devis estimatif**.

—

→ Ce que dit la loi :

- L'article 815-2 du Code civil autorise tout indivisaire à effectuer des travaux de conservation de l'immeuble en indivision, et oblige les autres indivisaires à lui rembourser les sommes avancées à proportion de leur pourcentage.

- L'article 815-13 du Code civil prévoit qu'en cas de travaux d'amélioration, l'indivisaire reçoit une indemnité calculée sur la base du profit réalisé par l'indivision au moment de la vente de l'immeuble.

photo : D.R.