

mon argent Immobilier

Cinq étapes à suivre pour réaliser des travaux dans une copropriété

Changer de châssis pour une meilleure isolation ou percer une fenêtre dans la façade pour plus de lumière... Les raisons d'entreprendre des travaux sont nombreuses mais impliquent parfois les autres. Voici les règles à respecter.

CAROLINE SURY

Au sein d'une copropriété, les propriétaires ne sont pas libres d'entreprendre n'importe quels travaux dans leur logement. Il y a un principe de base à respecter: tous les travaux ou toutes les interventions qui touchent aux parties communes de l'immeuble, à son esthétique ou à son harmonie nécessitent un accord préalable de l'assemblée générale (AG) des copropriétaires.

Par exemple, si un propriétaire décide subitement de remplacer ses châssis bruns en bois par d'autres en PVC blanc, il portera atteinte à l'homogénéité de la façade de l'immeuble. Et quand la copropriété se retrouvera par la suite devant le fait accompli, elle sera en droit d'exiger une remise en état.

Selon le type de travaux entrepris, «ce n'est heureusement pas toujours le cas», explique Sarah Liégeois, responsable du département syndic à Bruxelles pour Trevi. «Il y a moyen de régulariser les choses a posteriori en obtenant une ratification de l'AG.»

Par ailleurs, le propriétaire – qui a entrepris des travaux sans l'accord préalable de l'AG – pourrait aussi être amené à devoir dédommager financièrement les autres propriétaires.

Procédure

Pour éviter de tels désagréments, il y a différentes étapes à suivre pour une bonne réalisation de travaux au sein d'une copropriété:

MODIFICATION DES STATUTS

Si l'assemblée générale des copropriétaires émet une avis favorable à vos projets de travaux, il faudra probablement procéder à une modification des statuts.

Par exemple, si vous envisagez l'agrandissement de votre appartement, sa valeur sera modifiée. Par conséquent, il faudra revoir les quotes-parts de la copropriété, et cela avant même la réalisation des travaux.

1. Vérifiez dans l'acte de base le statut du lieu où vont se dérouler les travaux. Certaines parties que vous êtes seul à utiliser peuvent être communes. Cela peut être le cas d'une terrasse en rez-de-chaussée ou d'un jardin.

2. Prévenez le syndic de vos projets et demandez-lui d'inscrire ce point à l'ordre du jour de l'AG. «Il n'existe pas de liste précise ou exhaustive sur le type des documents à fournir au syndic. Mais plus il y a d'informations, plus le projet a des chances d'aboutir», explique Sarah Liégeois.

Parlez-en également au préalable avec vos voisins. «Demandez leur avis, de manière à présenter le jour J un projet qui prend déjà en compte leurs différentes remarques.»



Les antennes paraboliques sont interdites par la majorité des règlements de copropriété. Les contrevenants s'exposent à des astreintes et à des injonctions de les faire enlever. © PHOTO NEWS

3. Assistez aux délibérations de l'AG concernant vos travaux. Elle peut émettre un avis favorable sous certaines conditions et exiger par exemple que les travaux soient suivis par un architecte. Dans ce cas, le propriétaire devra se conformer aux prescriptions de l'AG.

«Nous avons eu le cas d'un propriétaire qui occupait le dernier étage et qui voulait faire

installer un feu ouvert dans son appartement. Mais pour cela, il fallait effectuer un percement de la toiture. L'AG a accepté son projet de travaux mais elle a posé une condition à leur réalisation: ces travaux devaient être exécutés par l'entreprise qui venait de rénover le toit afin que la garantie sur l'étanchéité fournie suite à cette rénovation puisse se poursuivre malgré le percement du toit pour une cheminée.»

Notez bien que l'accord de l'AG ne dispense aucunement le propriétaire de faire les démarches urbanistiques nécessaires auprès des services compétents pour la réalisation de certains types de travaux.

Si votre projet est refusé, un recours est toujours possible. «Tout propriétaire est en droit de contester une décision prise lors de l'AG s'il la considère abusive. De telles contestations se règlent auprès d'un juge de paix.»

4. Consultez le règlement d'ordre intérieur de la copropriété. Celui-ci donne l'une ou l'autre règle bien précise à respecter en cas de travaux. Par exemple: «il est interdit d'utiliser l'ascenseur pour transporter des matériaux», «afin d'éviter toute dégradation, protégez les parties communes utilisées pour accéder au chantier», «si les travaux à entreprendre portent sur la façade, un état des lieux préalable devra être réalisé», etc.

5. En cas de problème sur le chantier et si celui-ci affecte les parties communes, prévenez immédiatement le syndic. Dans de tels cas, vous êtes également tenu de tout mettre en oeuvre pour améliorer la situation.

Parcours du combattant?

«Ces procédures peuvent effectivement sembler lourdes mais elles sont nécessaires», répond Sarah Liégeois. «Si des travaux sont réalisés sur la façade, c'est toute l'étanchéité du bâtiment qui peut être remise en cause. Il vaut donc mieux respecter des règles et des procédures pour éviter par la suite des problèmes à toute la copropriété.»