

Copropriété : travaux d'amélioration, critère de l'avantage

Par Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC, septembre 2021

Les travaux d'amélioration prévus à l'article 30 de la loi concernent «*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*». La notion d'amélioration n'est pas définie. Mais il est admis que constituent des travaux d'amélioration, tous travaux qui apportent un élément de confort nouveau à l'immeuble.

Article paru dans [les Informations Rapides de la Copropriété numéro 671 de septembre 2021](#)

Décidés à la majorité de l'article 25, les travaux d'amélioration présentent plusieurs particularités :

- les copropriétaires opposants disposent de la faculté d'étaler dans le temps leur participation financière sur dix ans ;
- à l'inverse, certains copropriétaires peuvent décider de supporter une part plus importante des dépenses ;
- les travaux s'ils ont été reconnus comme présentant un caractère somptuaire au regard de l'immeuble, peuvent être judiciairement rendus inopposables aux copropriétaires opposants.

S'agissant des charges, l'article 30 introduit un dispositif propre :

- le coût de ces travaux est réparti en fonction d'un critère spécifique, celui de l'avantage procuré par les travaux pour chacun des copropriétaires ;
- la décision d'engager les travaux d'amélioration oblige les copropriétaires à participer aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement

des espaces ou des éléments transformés ou créés. D'où la nécessité de prévoir une grille de répartition des charges conforme aux critères de l'article 10 en marge de la répartition du coût des travaux.

L'avantage peut être identique pour tous. Tel sera le cas par exemple de l'installation d'un interphone, de boîtes à lettres ou encore de la création d'un local poubelles. En ce cas, la répartition du coût des travaux pourra s'effectuer en part unitaire par copropriétaire ou proportionnellement à la taille des lots, sans qu'il soit nécessaire d'introduire d'autres pondérations.

L'avantage peut aussi être variable. L'installation ou le prolongement d'un ascenseur ou encore l'alimentation en eau des chambres de service en sont des exemples fréquents. En ce cas, cette notion se rapproche de celle de l'utilité visée au premier alinéa de l'article 10. On y retrouve le même caractère discriminant car il ne concerne que certains lots et objectif, car indépendant de l'utilisation.

L'analogie avec le critère de l'utilité s'arrête là car la mesure de l'avantage vise à répartir un coût d'installation et non une charge d'entretien.

Cette dépense est un investissement qui est consenti afin d'améliorer l'immeuble et donc valoriser un bien.

Le dispositif permet à un copropriétaire n'ayant pas voulu ou n'ayant pas pu participer aux frais d'installation du nouvel équipement, de racheter *a posteriori* sa part du coût d'installation pour pouvoir en bénéficier.

La mesure de l'avantage est donc avant tout financière et il conviendra de regarder non pas l'utilité, mais la plus-value apportée au lot par le nouvel équipement ou le nouvel aménagement de locaux communs.

L'article 30 instaure un dispositif particulier qui permet d'apporter des améliorations à l'immeuble et, ce faisant, de valoriser un patrimoine. Pour ce faire, il impose un critère unique, celui de l'avantage apporté au copropriétaire. Ce critère doit être compris comme étant la mesure de la plus-value apportée au lot par l'investissement qui aura été consenti. Charge au praticien d'en trouver une traduction arithmétique.



Denis Brachet, Géomètre-expert, président de la CNEC