



UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ UNIS

ATELIER 6

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL



Mieux vivre l'immobilier

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

I. ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DE L'IMMEUBLE

1 - L'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE : UN IMPÉRATIF ET UN COÛT QUI DOIT ÊTRE MAÎTRISÉ.

L'entretien de l'immeuble comprend tous les actes ou travaux qui ont pour objet de maintenir l'immeuble et ses éléments d'équipements en bon état.

Il intègre toutes les réparations auxquelles il convient de procéder pour éviter toute dégradation.

Les travaux d'entretien que les copropriétaires votent en assemblée générale à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ne doivent pas être confondus avec les travaux d'amélioration qui doivent être décidés par l'assemblée à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou par d'autres travaux qui relèvent également de cette même majorité.

Ainsi sont des travaux d'entretien :

- des travaux de remise en état d'une cage d'escalier,
- des travaux de remplacement d'éléments usagés et défectueux d'une chaudière.

2 - LA NÉCESSITÉ D'UNE PROGRAMMATION, DONC D'UNE PRÉVISION À LONG TERME DES ÉCHÉANCES DE GROS ENTRETIENS, ET L'UTILITÉ DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE.

Du fait de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires d'entretenir son immeuble et de la nécessité concrète de veiller à sa réalisation pour éviter sa dégradation, il devient opportun, compte tenu des coûts d'entretien des immeubles :

- d'effectuer régulièrement des diagnostics, sur les parties communes et sur les éléments d'équipements communs qui pourront être remis aux copropriétaires qui en font la demande (Décret du 17 mars 1967, Art 33). Il est rappelé que pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de 10 ans (auparavant 15 ans), il doit être procédé à l'établissement d'un diagnostic technique global qui comporte notamment une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, un état de la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation, une analyse des améliorations possibles, un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble (L 734-1 et L 734-4 du CCH).
- de « lisser » les dépenses en programmant par avance les travaux.

A cet égard, des dispositifs légaux et réglementaires sont prévus :

Les travaux d'entretien peuvent, sur décision



des copropriétaires prise en assemblée générale, être financés :

- par des provisions sur travaux hors budget prévisionnel (Décret de 1967 Art 44)
- par des provisions sur travaux urgents (Décret de 1967 Art 37)
- par des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale (Décret de 1967 Art 35)
- Par le fonds de travaux qui doit être constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation depuis le 1er janvier 2017 (Loi 1965 art. 14-2). Il remplace les anciennes provisions spéciales pour travaux (pour plus de détails, cf. p 18).

3 - LES DIFFÉRENTS TYPES DE TRAVAUX.

Les travaux dans un immeuble en copropriété peuvent être de toutes sortes.

De manière générale, on distingue :

- les travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, financés et conduits par un copropriétaire, qui doivent être, préalablement à leur exécution, autorisés par l'assemblée (Loi de 1965 Art 25 b) ; en cas de refus par l'assemblée générale, et si ces travaux constituent une amélioration, même ne bénéficiant pas à tous les copropriétaires, ceux-ci peuvent être autorisés par le tribunal compétent.
- les travaux communs sur parties communes financés et conduits par le syndicat des co-

propriétaires, c'est-à-dire l'ensemble des copropriétaires qui comprennent notamment :

- les travaux d'entretien (Loi de 1965, Art 24)
- les travaux obligatoires (Loi de 1965, Art 24)
- les travaux d'amélioration (Loi de 1965, Art 25)
- les travaux d'accessibilité (Loi de 1965, Art 24)
- les travaux de construction et de surélévation aux fins de créer de nouvelles parties privatives (Loi de 1965, Art 35)
- les travaux de reconstruction (Loi de 1965, Art 38)

Toutes les dépenses de travaux communs (conservation ou entretien hors maintenance, travaux d'amélioration, études techniques) doivent faire l'objet de crédits votés par l'assemblée générale des copropriétaires appelée à se prononcer sur chaque opération envisagée (Loi de 1965 Art 14-2, Décret de 1967 Art 44). Seules, les dépenses inhérentes aux travaux de maintenance sont inscrites au budget prévisionnel (Loi de 1965 Art 14-1, Décret de 1967 Art 45) voté chaque année.

4 - L'ENTRETIEN RÉGULIER DE L'IMMEUBLE.

L'entretien régulier de l'immeuble est une nécessité absolue. Ne pas y procéder est une aberration économique car nécessairement, à défaut d'entretien, l'immeuble et les équipements communs se dégraderont et la reprise des dégradations a de bonnes chances de coûter plus cher que l'entretien. L'entretien régulier de l'immeuble constitue aussi une obligation légale du syndic de copropriété (Loi de 1965 Art 18), et du syn-

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

dicat des copropriétaires, qui engagent leur responsabilité en cas de défaut d'entretien (Loi de 1965 Art 14).

5 - LES TRAVAUX DE GROS ENTRETIEN.

• LA NOTION DE GROS ENTRETIEN ET DE RÉHABILITATION

Les travaux de gros entretien (murs porteurs communs, toitures, étanchéité, canalisations ...) de réhabilitation, voire de reconstruction, doivent évidemment être l'objet d'études techniques approfondies et soumis à l'approbation préalable des copropriétaires réunis en assemblée. La loi de 1965 envisage, et règle les hypothèses de destruction totale ou partielle de bâtiment et de catastrophe naturelle (par exemple dommage affectant un bâtiment en copropriété à la suite de l'explosion d'une usine à proximité - Loi de 1965 Art 38 et 38-1).

Tout comme les travaux d'entretien ou aménagements de minime importance, les décisions en assemblée générale concernant les travaux de gros entretien et réhabilitation, (travaux de conservation des parties communes de réfection ou de restauration ou de remplacement de parties communes ou d'éléments d'équipements) ne s'effectuant pas à l'identique mais se traduisant par la mise en place d'équipements correspondant aux techniques actuelles, relèvent de la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, les travaux obligatoires relèvent de l'article 24 de la loi de 1965 ; les travaux représentant une réelle amélioration relèvent de l'article 25 de la loi.

• LE PROBLÈME PARTICULIER DU RAVALEMENT, L'INJONCTION

Le ravalement consiste en la remise en état de propreté des murs extérieurs d'un immeuble, quelque soit leur revêtement, ainsi que des accessoires apparents de façades, et la réfection des gouttières et descentes d'eau, la réparation des souches de cheminées et des toitures.

Les façades des immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté. Au moins une fois tous les dix ans, sur injonction faite au propriétaire par l'autorité municipale, les travaux nécessaires doivent être effectués (CCH Art L 132-1). Cependant, il est possible que la remise en état de propreté d'un immeuble ravalé depuis plus de dix ans ne soit pas exigée si son état reste satisfaisant. L'obligation de ravalement est laissée au pouvoir d'appréciation de l'autorité municipale qui doit tenir compte dans chaque cas de l'ensemble des circonstances, et notamment de l'état de l'immeuble et de son environnement. Si dans les six mois de l'injonction qui lui est faite par l'autorité municipale, le propriétaire n'a pas entrepris les travaux prévus, le maire peut prendre un arrêté en vue de les prescrire. En copropriété, l'arrêté est notifié au syndicat des copropriétaires, pris en la personne de son syndic, lequel doit informer dans les plus brefs délais chaque copropriétaire par lettre RAR (CCH Art L 132-3).

Les règles de majorité nécessaires aux décisions des copropriétaires en assemblée générale peuvent varier en fonction de la nature du ravalement :



- c'est la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 qui est applicable si le ravalement est objectivement indispensable en raison de l'état défectueux des façades, ou opportun pour la bonne conservation de l'immeuble,

- c'est la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 qui est applicable si le ravalement est prescrit par l'autorité administrative sans être objectivement nécessaire pour la conservation de l'immeuble,

- c'est la double majorité de l'article 25 de la loi de 1965 qui est applicable si le ravalement comporte des modifications représentant une amélioration.

S'agissant du cas particulier des graffitis ou tags, deux éléments sont à signaler :

- les frais de remise en état des façades dégradées peuvent être remboursés aux victimes (syndicat des copropriétaires par exemple) dès lors que leur auteur a été identifié, poursuivi et condamné devant les juridictions pénales.

- depuis le 1er janvier 2000, la Ville de Paris assure à titre gratuit l'élimination sur les immeubles parisiens des graffitis visibles depuis la voie publique et apposés à une hauteur maximale de 4 mètres (arrêté du 24 octobre 2000).

• LE CAS SPÉCIFIQUE DE L'IMMEUBLE CLASSÉ ET DES ZONES CLASSÉES

L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement (C Patrim Art L.621-9). L'autorité compétente est le Préfet de Région. La demande d'autori-

sation est présentée au Préfet de Région par le propriétaire ou son mandataire. A noter que l'autorisation doit être affichée.

• LES TOITURES ET TERRASSES

Les travaux des toitures terrasses, notamment d'étanchéité, peuvent être sources de difficultés à raison de la qualification juridique de la toiture terrasse.

Il convient de distinguer les points suivants :

- Terrasse commune ne comportant pas de jouissance privative : la décision d'effectuer les travaux est prise en assemblée générale et leur montant incombe à la collectivité des copropriétaires.

- Terrasse commune faisant l'objet d'une jouissance privative : la décision d'effectuer les travaux relève de l'assemblée générale. Le coût des travaux communs (étanchéité) est à la charge du syndicat des copropriétaires. La prise en charge du coût de la dépose et de la repose du revêtement superficiel et des aménagements en terrasse incombe en principe au syndicat des copropriétaires selon une jurisprudence constante. Toutefois, il peut en être autrement selon les dispositions du règlement de copropriété et en cas d'aménagements privatifs réalisés de manière irrégulière (notamment sans autorisation de l'assemblée générale).

- Terrasse privative : la décision appartient au copropriétaire concerné, sauf à ne pas modifier l'aspect extérieur de l'immeuble. La dépense lui incombe en totalité. Si la

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

preuve est rapportée que des travaux privatifs d'aménagement en terrasse ont dégradé l'étanchéité commune, un recours du syndicat des copropriétaires contre le copropriétaire est possible.

6 - LES TRAVAUX DE «MISE À NIVEAU RÉGLEMENTAIRE»

• L'ÉVOLUTION DE LA LÉGISLATION

Les travaux de mise à niveau réglementaire peuvent être des plus variés. Ils sont aujourd'hui de plus en plus nombreux tant il est vrai que la puissance publique ne se prive pas pour en imposer régulièrement de nouveaux pour des raisons d'hygiène, de sécurité, de salubrité, d'esthétique, d'urbanisme, de police administrative... Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires, doivent être décidées par les copropriétaires réunis en assemblée générale aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

• LES ASCENSEURS

La Loi «Urbanisme et Habitat» du 2 juillet 2003 a fixé une double obligation en matière de sécurité des ascenseurs : la mise en conformité d'un parc un peu vieillot, et la réalisation de contrôles techniques réguliers.

Le propriétaire (ou le syndicat de copropriétaires) détenteur d'un ascenseur installé avant le 27 août 2000 qui ne répond pas à des objectifs de sécurité tels que fermetures des portes palières, prévention des risques de chute et d'écrasement de la cabine, mise

à disposition des utilisateurs de moyens d'alerte... doit installer les dispositifs nécessaires selon trois grandes étapes fixées au 31 décembre 2010, 3 juillet 2014 et 3 juillet 2018, en commençant par les mesures traitant les risques les plus graves et les plus urgents.

Les contrôles techniques doivent intervenir tous les cinq ans et doivent être réalisés par un prestataire agréé. Ce dernier a notamment pour objectif de s'assurer que l'ascenseur a bien été équipé par le propriétaire des dispositifs rendus obligatoires, avant la date limite fixée pour chacun d'entre eux. Le prestataire s'assure par ailleurs du bon fonctionnement de ces dispositifs et du bon état de sécurité générale de l'ascenseur.

Il est rappelé que la réglementation en matière de contrôle technique des ascenseurs a été renforcée par un décret du 7 mai 2012 (publié au Journal Officiel du 8 mai 2012) ainsi que par un arrêté du 7 août 2012 (publié au Journal Officiel du 15 août 2012).

- L'accès aux handicapés

La loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, a repris le principe d'accessibilité au cadre bâti préalablement instauré, mais de manière plus ambitieuse. La question de l'accessibilité concerne désormais tous les types de handicap.

Pour faciliter la réalisation de travaux d'ac-



cessibilité, il convient de rappeler que l'article 24 de la loi de 1965 prévoit que les travaux d'accessibilité doivent être approuvés à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

- **LIÉS AU PLOMB**

- Les canalisations en plomb

Un décret du 20 décembre 2001 a modifié entièrement la réglementation relative à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine en prévoyant des règles particulières destinées à éliminer le plomb dans les installations de distribution d'eau. Si des copropriétaires souhaitent faire réaliser un diagnostic plomb sur les canalisations d'un immeuble en copropriété, dès lors que les canalisations sont communes, la décision doit être prise en assemblée générale des copropriétaires (loi de 1965 Art 24).

Depuis le 25 décembre 2013, la teneur maximale en plomb de l'eau potable est passée de 25 à 10 microgrammes par litre. Ces exigences exposent de nombreux copropriétaires de logements anciens dotés de canalisations en plomb, à réaliser des travaux de mises aux normes, voire de réfection, de tout ou partie des conduites d'eau (arrêté du 11 janvier 2007, circulaire du 23 janvier 2007).

- Les peintures au plomb

Le saturnisme est une pathologie due à l'ingestion de plomb. Cette maladie provient principalement de la dégradation des revêtements des murs, portes et fenêtres conte-

nant de la peinture au plomb. La loi relative à la politique de santé publique du 9 août 2004 (Art L.1334-1 à L.1334-12 du Code de la Santé Publique) privilégie la suppression du risque d'exposition au plomb. Différents modes de repérage de la présence au plomb sont prévus.

Toutefois, il est à noter que compte tenu de la technicité requise pour la décontamination des murs enduits de peinture au plomb, le coût des travaux peut s'avérer particulièrement élevé. Ce coût est variable en fonction de la nature du support contenant le plomb (plâtre, bois, ciment...).

7 - LES TRAVAUX VISANT À DES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE

- **LES OBJECTIFS D'ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET DE RÉDUCTION DE GAZ À EFFET DE SERRE DANS LE BÂTI ANCIEN**

En principe, les travaux d'économie d'énergie relèvent de la majorité de l'article 25 de la loi de 1965. Toutefois, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a abaissé la majorité requise à celle de la majorité simple de l'article 24 pour :

- les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisées à l'occasion de travaux affectant les parties communes
- l'équipement de places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

La loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 (dite Grenelle 2) a déjà procédé à divers aména-

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

gements de la loi du 10 juillet 1965 en vue de faciliter l'adoption de mesures de nature à susciter des économies d'énergie dans les immeubles en copropriété.

A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, peuvent être décidés à la majorité de l'article 25 :

- les travaux d'économie d'énergie (le nouveau texte réécrit, à la différence de l'ancien, ne procède pas à une énumération de ces travaux)
- les travaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'innovation introduite consiste en la création d'une nouvelle catégorie de travaux qualifiés « d'intérêt collectif » (par exemple, obligation d'équiper l'ensemble des fenêtres de doubles vitrages dans un but d'économie d'énergie).

Ces travaux peuvent être imposés aux copropriétaires même lorsqu'ils affectent leurs parties privatives.

La liste des travaux concernés (tant sur les parties communes que sur les parties privatives) figure dans le décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012.

Toutefois, l'exécution de ces travaux ne peut être exigée lorsque le ou les copropriétaires concernés sont en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Le décret précise que pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif sur les parties pri-

vatives, le syndicat des copropriétaires a la qualité de maître d'ouvrage

Les travaux devront être réalisés par les « copropriétaires concernés » dans un délai raisonnable.

Le décret prévoit que le syndic remet les documents contractuels, notamment d'assurances, aux copropriétaires concernés.

- L'article 25 l) de la loi du 10 juillet 1965 (disposition introduite par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2) prévoit la possibilité de décider à la majorité de l'article 25 l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

- L'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 (introduit par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 Juillet 2010 dite Grenelle 2) dispose que pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L.134-4-1 du même Code, la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise



en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

- L'article 24-5 de la loi du 10 juillet 1965 (introduit par la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2) dispose que lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.

• **Du « DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE »
À « L'AUDIT ÉNERGÉTIQUE »**

L'un ou l'autre s'impose pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (loi de 1965 Art 24-4).

Le DPE collectif concerne les immeubles de moins de 50 lots, alors que l'audit énergétique intéresse ceux d'au moins 50 lots principaux et secondaires.

La notion de 50 lots s'entend de tous les lots figurant à l'état descriptif de division, ce qui

signifie que rentreront le plus couramment dans cette définition des immeubles de 17 à 25 lots principaux, si on part du principe que chaque lot principal peut comporter 1 ou 2 lots secondaires (cave et place de parking couvert par exemple),

DPE (diagnostic de performance énergétique) :

Définition : le diagnostic de performance énergétique, qui devait être réalisé pour tous les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement avant le 1^{er} janvier 2017, est un document qui vise à informer les copropriétaires de la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment, et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique.

Le décret du 3 décembre 2012, entré en vigueur le 6 décembre 2012, prévoit notamment :

- les modalités de vote et de réalisation des DPE
- les conditions d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, du principe de la réalisation de travaux d'économie d'énergie
- le contenu du plan de travaux d'économie d'énergie.

Le syndic de copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision de réaliser le DPE. Cette décision peut être

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (Art. 24 loi de 1965). Il est toutefois précisé que pour respecter l'esprit de la loi, la résolution porte plus sur les modalités de réalisation du DPE que sur l'opportunité même de le réaliser, puisqu'il s'agit d'une démarche obligatoire.

Le DPE doit porter sur l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives) et est établi conformément aux modalités du DPE fourni à l'occasion d'une vente. Ainsi, il vaudra DPE pour chaque lot et chaque copropriétaire pourra l'utiliser en cas de vente ou de location de son bien.

Audit énergétique :

Définition : l'audit énergétique concerne les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus (lots principaux et secondaires) équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

L'audit énergétique est plus complet que le DPE, notamment en ce qui concerne les calculs thermiques de la performance existante. Après avoir mesuré les caractéristiques énergétiques de l'immeuble, il est important de définir avec précision les économies d'énergie qui pourraient être réalisées grâce aux éventuels travaux d'amélioration.

Présentation du DPE ou de l'audit énergé-

tique en assemblée générale :

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit sa réalisation, la présentation du DPE ou de l'audit, par la personne qui l'a établi (le diagnostiqueur). Ce document doit comporter des explications détaillées sur les calculs des consommations d'énergie et mentionner également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

Avant la phase « réalisation de travaux », l'assemblée générale doit se prononcer de manière distincte sur :

- le principe de travaux d'économie d'énergie dans le cadre d'un plan ou d'un contrat de performance énergétique (CPE)
- l'adoption d'un plan de travaux ou la conclusion d'un CPE
- les travaux d'économie d'énergie envisagés, lorsque le plan est adopté.

Il est à noter que dans le cadre de la réalisation des travaux, la mise en concurrence de plusieurs entreprises est obligatoire, via la présentation de devis établis sur présentation d'un cahier des charges.

• LE « SURCÔÛT » DE L'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE, LA NOTION DE RENDEMENT

Pour améliorer le rendement du chauffage, les copropriétaires peuvent, à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, décider de travaux de remplacement, réfection, ou modification d'un générateur de chaleur, de travaux de calorifugeage de tout ou partie d'une installation de production, de travaux de



comptage et d'équilibrage du chauffage, de régulation du chauffage et de l'eau chaude sanitaire, d'amélioration de l'isolation thermique du bâtiment.

- LES CERTIFICATS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE (CEE)

La loi du 13 juillet 2005 fixant les orientations de la politique énergétique, intégrée dans le Code de l'Énergie en juin 2011, contraint les fournisseurs d'énergie (électricité, gaz, chaleur, froid et fioul domestique, carburant automobile...) à maîtriser les consommations d'énergie sous peine de sanctions financières versées au Trésor Public (Code de l'Énergie Art L.221-1 et suivants).

Afin de respecter leurs obligations, les fournisseurs d'énergie peuvent obtenir grâce à leurs clients (qui peuvent donc être des copropriétaires) des certificats d'économie d'énergie qui sont délivrés en contrepartie d'actions engagées auprès d'eux pour les inciter à réaliser de telles économies.

Concrètement, si le syndicat des copropriétaires réalise des travaux contribuant à une baisse conséquente de la consommation d'énergie, il pourra alors prétendre à un certificat d'économie d'énergie délivré par l'État, et ainsi réaliser des économies conséquentes sur le coût global des travaux de rénovation énergétique (de 5 à 40 %), chaque mégawatt économisé pouvant rapporter entre 1 à 4 euros.

Dans un second temps, le certificat d'économie d'énergie obtenu pourra être revendu aux fournisseurs d'énergie, qui peuvent ainsi

respecter leurs obligations en cumulant ces certificats.

8 - LES TRAVAUX URGENTS

• LES RÈGLES JURIDIQUES RELATIVES À L'EXÉCUTION DES TRAVAUX URGENTS

Il n'existe pas de définition légale des travaux urgents et cette notion reste particulièrement subjective. Le pouvoir (et devoir) du syndic d'agir dans ce cas n'existe que si deux conditions sont cumulativement réunies :

- urgence à faire exécuter les travaux
- nécessité de sauvegarder l'immeuble

Si ces deux conditions ne sont pas cumulativement réunies, une décision préalable des copropriétaires prise en assemblée générale est nécessaire.

Les critères de l'urgence ne sont pas toujours aisés à définir et relèvent, en cas de contestation, de l'appréciation souveraine des tribunaux.

Par exemple, ont été considérés comme urgents par la jurisprudence :

- des travaux confortatifs dans un but de sécurité, comme la consolidation de solives d'un bâtiment, la réfection de souches de cheminées menaçant ruine,
- des travaux de réparation de fuites sur canalisations encastrées imbibant les murs d'eau à proximité d'installations électriques,
- des travaux relatifs à une installation électrique défectueuse,
- des travaux de reprise d'étanchéité d'une terrasse, partie commune, les pluies pro-

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

voquant des inondations dans les appartements du dessous.

• LE RÔLE DU SYNDIC DANS LES TRAVAUX URGENTS, SA RESPONSABILITÉ ET SES RISQUES

Dans le cadre de sa mission d'entretien, le syndic doit entreprendre « en cas d'urgence » et « de sa propre initiative », les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, définis ci-dessus (article 18 de la loi de 1965)

Le syndic n'étant en principe habilité qu'à exécuter les décisions des assemblées générales, la loi encadre strictement son action dans les situations d'urgence hors l'accord des copropriétaires.

En premier lieu, le syndic ne peut agir de sa propre initiative que si l'absence d'intervention provoquerait des dommages à l'immeuble ou à ses occupants. Il peut s'agir de travaux touchant à la salubrité, à la solidité de l'immeuble et à la sécurité des personnes dans les parties communes.

En second lieu, il lui appartient de respecter une procédure très stricte fixée par l'article 37 du décret du 17 mars 1967 :

- Information des copropriétaires
- Convocation immédiate de l'assemblée afin qu'elle approuve a posteriori les travaux réalisés

Par ailleurs, le syndic peut demander aux copropriétaires le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant estimatif des travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale. Cette somme correspond bien souvent à l'acompte deman-

dé par l'entrepreneur chargé des travaux pour commencer le chantier. Pour obtenir le versement de cette somme, le syndic devra consulter au préalable le conseil syndical (cette démarche reste toutefois uniquement consultative).

Le syndic engage sa responsabilité civile vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, voire sa responsabilité pénale (blessure ou homicide par imprudence), s'il n'a pas agi en urgence dans les hypothèses où des travaux étaient nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la sécurité des personnes.

Inversement, si l'assemblée générale estime que les travaux n'étaient ni urgents, ni nécessaires, elle peut refuser de les approuver. Le syndicat des copropriétaires devra toutefois payer le montant des travaux et engager la responsabilité civile professionnelle du syndic pour en obtenir le remboursement le cas échéant.

9 - LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION

Ce sont par définition des travaux facultatifs que l'assemblée générale peut ne pas voter.

Il n'existe pas de définition légale des travaux d'amélioration. Ce sont ceux que les tribunaux, souverains dans leur appréciation, considèrent comme apportant « du mieux » c'est-à-dire par rapport à l'existant, des éléments supplémentaires de confort et/ou d'habitabilité procurant, de ce fait, une valorisation certaine de l'immeuble.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur du



24 mars 2014, les travaux d'amélioration doivent être votés à la majorité prévue à l'article 25 de la loi de 1965.

Il est à retenir d'une part que le vote de travaux d'amélioration nécessite également (loi de 1965 Art 30) que soit fixée la répartition du coût des travaux en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires (sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée) ; et d'autre part, que la décision prise (loi de 1965 Art 32) oblige les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par l'assemblée, au paiement des travaux, sauf pour ceux qui n'ont pas donné leur accord, la possibilité (loi de 1965 Art 33) de payer par annuités du dixième à condition, pour bénéficier de cette possibilité, de le notifier au syndic dans le délai de deux mois de la notification du procès-verbal d'assemblée.

10 - LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS ET DE SURÉLEVATION

La surélévation ou la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat des copropriétaires que si la décision en est prise à la majorité prévue à l'article 26 de la loi de 1965 (antérieurement à la loi Alur du 24 mars 2014, l'unanimité était requise).

Si la décision consiste à céder à un tiers le droit de surélever un bâtiment, l'article 35

de la loi de 1965 prévoit qu'il est nécessaire d'obtenir la majorité prévue à l'article 26 et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Toutefois, lorsque l'immeuble est situé dans une zone soumise au droit de préemption urbain, la décision d'aliéner le droit de surélever ce bâtiment est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette décision exige, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires des lots composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité des voix des copropriétaires concernés.

La loi Alur accorde aux copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Ainsi, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

. Les travaux de reconstruction (loi de 1965 Art 38)

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de ces copropriétaires la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. La reconstruction est en principe facultative ; toutefois lorsque la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

II LE RÔLE DES INTERVENANTS AVANT LA MISE EN ŒUVRE DES TRAVAUX

Il ne peut y avoir mise en œuvre de travaux (à l'exception des travaux de pure maintenance et des travaux urgents) que sur décision préalable des copropriétaires prise en assemblée générale après consultation éventuelle du conseil syndical, de l'architecte de l'immeuble, des entreprises. Le syndic doit avoir déposé une déclaration préalable pour certains projets portant sur des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis (Code Urbanisme Art L.421-4). Le syndic devra aussi veiller à la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, et le cas échéant, à l'établissement par un coordinateur d'un plan général de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

En complément, il devra aussi s'assurer de la compatibilité du contenu du dossier de diagnostic technique avec la teneur et la nature des travaux. En d'autres termes, tous

les intervenants devront être préservés des risques liés à l'exposition au plomb (Code Santé Publique L.1334-5), au gaz (CCH Art L.134-6), à l'amiante (Code Santé Publique Art L.1334-13) et aux termites (CCH Art L.133-6). Le syndic devra aussi faire connaître l'état des risques naturels et technologiques dans la zone concernée par les travaux où se situe l'immeuble (Code Environnement Art L.125-5), et porter à la connaissance des intervenants l'état de l'installation intérieure d'électricité (CCH Art L.134-7), le document établi à l'issue du contrôle des installations d'assainissement non collectif (Code de la Santé Publique Art L.1331-11-1), et le diagnostic de performance énergétique (CCH Art L.134-1).

III LE RÔLE DES INTERVENANTS LORS DE L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Le syndic, en sa qualité de mandataire, représente le syndicat des copropriétaires qui est maître d'ouvrage.

Le syndic peut effectuer les démarches suivantes en toute autonomie, dès lors qu'il en a été habilité au cours de l'assemblée générale :

- il définit le besoin, l'emplacement des travaux et la faisabilité du projet, avec le concours éventuel d'un maître d'œuvre
- il réalise les démarches administratives pour la faisabilité du projet
- il procède aux appels de fonds
- il règle les sommes dues aux entreprises et s'assure de leur conformité



- il choisit l'architecte et les entreprises, maître d'œuvre, SPS, bureau d'étude, bureau de contrôle
- il désigne le coordonnateur SPS
- il mandate le bureau de contrôle
- il souscrit si nécessaire à une assurance dommages-ouvrage
- il suit le chantier et procède à la réception des travaux
- il veille à la bonne réalisation des travaux votés.

La direction des travaux revient au maître d'œuvre. Sa désignation est vivement recommandée au syndicat des copropriétaires. Il intervient dès la conception des ouvrages jusqu'à la fin des travaux. Plus précisément, il est chargé pour le compte de son client, le syndicat des copropriétaires maître d'ouvrage, d'une mission d'étude et de conseil, puis de la conception, du suivi des travaux et de la coordination. Selon le type de travaux, le maître d'œuvre peut être architecte, ingénieur, bureau d'études ou d'ingénierie...

Il a pour rôle de :

- réaliser le projet sur le plan technique et esthétique en respectant l'ensemble des objectifs, des besoins et les contraintes qui ont été définis par le maître d'ouvrage,
- coordonner les entreprises
- participer aux réunions de chantier
- soumettre au maître d'ouvrage la réception des travaux

La sécurité sur le chantier est assurée par le coordonnateur SPS. Il est désigné par le

maître d'ouvrage et garantit la bonne organisation en matière d'hygiène et de sécurité lors de l'intervention des différentes entreprises sur un chantier.

La prévention des sinistres est réalisée par le bureau de contrôle.

Son action vise principalement à prévenir les aléas techniques susceptibles d'entraîner des sinistres au cours des travaux.

Le contrôle technique est obligatoire (décret 78-1146 du 7 décembre 1978) et porte notamment sur :

- la solidité des ouvrages,
- la sécurité des personnes,
- l'accessibilité des personnes handicapées,
- le fonctionnement des installations.

IV LE RÔLE DES INTERVENANTS LORS DE L'ACHEVEMENT DES TRAVAUX

A l'achèvement des travaux au nom du syndicat des copropriétaires, le syndic prononce la réception des travaux avec ou sans réserves. Le maître d'œuvre, lorsqu'il en a été désigné un, assiste le syndic. La réception marque le départ des délais des garanties (décennale, biennale, de parfait achèvement, ...)

1 - LA RÉMUNÉRATION DU SYNDIC

Les travaux votés en assemblée générale peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic.

Il s'agit des travaux suivants :

- travaux de conservation ou d'entretien de

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

l'immeuble, autres que ceux de maintenance
- travaux portant sur des éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance

- travaux d'amélioration (transformation, adjonction d'éléments, aménagements...)

- études techniques telles que diagnostics et consultations

- de manière générale, tous les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration de l'immeuble.

Les honoraires du syndic pour travaux sont réglementés par l'article 18-1 A de la loi de 1965 modifié par la loi Alur du 24 mars 2014.

Ils ne peuvent plus être fixés à l'avance dans le contrat de syndic, même à titre indicatif. Les honoraires du syndic doivent être votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération prévue dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

V RAPPEL SUR LA FAÇON DONT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DOIT AVOIR COMMUNICATION DES ÉLÉMENTS PERMETTANT LA PRISE DE DÉCISION

L'assemblée des copropriétaires ne peut valablement prendre de décisions que si tous

les éléments nécessaires lui ont été préalablement soumis (décret du 17 mars 1967 Art 11) : coût des travaux, indemnités éventuelles à verser, répartition des dépenses, modification éventuelle de la répartition des charges. Si les travaux sont importants, il est indispensable que le(s) projet(s) de décision(s) qui seront soumis à l'assemblée soi(en)t bien préparé(s) en amont en concertation avec le conseil syndical après rapport d'ensemble d'un mandataire (architecte...), faute de quoi le risque est non négligeable que les décisions des copropriétaires, concrètement, se révèlent inapplicables ou encore que certains copropriétaires (opposants ou absents non représentés) saisissent les tribunaux de demande(s) d'annulation.

Annexe 1 : Rappel des règles de majorité en matière de travaux

La majorité requise pour voter les travaux dépend de leur nature.

S'agissant des travaux de maintenance ou de menu entretien, c'est-à-dire des travaux qui visent à remplacer -sans modification- un élément usé ou détérioré à un prix modique (par exemple : réparations de boutons poussoirs ou de grooms), ils peuvent être entrepris à l'initiative du syndic sans autorisation préalable de l'assemblée générale des copropriétaires, à charge pour le syndic d'informer le conseil syndical.

Ces travaux sont en principe compris dans le budget prévisionnel de la copropriété (Art 43 et 45 du décret de 1967), tout comme les



vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipements communs.

S'agissant des travaux de conservation ou d'entretien, ainsi que des travaux de réparation, ce sont des remises en état d'éléments usés ou dégradés mais sans amélioration qui doivent être décidés par l'assemblée générale à la majorité simple (Art 24 de la loi) c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

S'agissant des travaux spécifiques comme des travaux d'économie d'énergie (Art 25 f de la loi), de suppression de vide-ordures pour des impératifs d'hygiène (Art 25 g de la loi), d'installation d'antenne relais, d'installation ou modification d'antenne collective ou de réseau de communications électroniques interne à l'immeuble (Art 25 h de la loi), installation ou modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules (Art 25 j de la loi), l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires (Art 25 k de la loi), ils doivent être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité absolue des copropriétaires (Art 25 de la loi) sauf possibilité d'application de l'article 25-1 de la loi.

S'agissant des travaux comportant transformation, addition ou amélioration, ils doivent être désormais décidés par l'assemblée générale des copropriétaires à la majorité prévue à l'article 25 de la loi (antérieurement à la loi Alur du 24 mars 2014, la double majorité prévue à l'article 26 de la loi de 1965 était requise).

Cependant, il convient de souligner que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit (sauf à l'unanimité de tous les copropriétaires), imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Enfin, les travaux de surélévation sont votés à la majorité prévue à l'article 26 de la loi de 1965.

Annexe 2 : les nouvelles dispositions créées par la loi Alur, applicables à compter du 1er janvier 2017

1. CRÉATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (NOUVEAUX ART. L 731-1 À L 731-5 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION) ET DU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Depuis le 1^{er} janvier 2017, dans les immeubles en copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, l'assemblée générale se prononce sur la question de faire réaliser un

MODULE 6 :

LES TRAVAUX HORS BUDGET PRÉVISIONNEL

diagnostic technique global aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. La décision est prise à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Préalablement à la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans, un diagnostic technique global doit être réalisé.

Ce diagnostic comprendra :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et équipements communs,
- une analyse de la situation du syndicat par rapport aux obligations légales et réglementaires de construction et d'habitation,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- le DPE, l'audit énergétique satisfaisant cette obligation,
- une évaluation sommaire des coûts et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant ceux qui devront être menés dans les 10 prochaines années.

Une fois le diagnostic établi, il est présenté à la première assemblée générale qui suivra sa réalisation. La question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et ses modalités de réalisation sont inscrites à l'ordre du jour de cette assemblée.

En fonction des orientations décidées par les assemblées générales précédentes, le syndic inscrira à l'ordre du jour de chaque assemblée générale :

- soit la question de l'élaboration d'un plan

pluriannuel de travaux,

- soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

Les travaux effectués seront intégrés au carnet d'entretien.

Les administrations peuvent demander la communication de ce diagnostic afin de vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes des immeubles présentant des désordres potentiels.

A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois, l'administration peut faire réaliser elle-même le diagnostic en lieu et place du syndicat et à ses frais.

2. CRÉATION D'UN FONDS DE TRAVAUX (ART. 14-2 ET 18 DE LA LOI DE 1965)

Depuis le 1^{er} janvier 2017, un fonds de travaux doit être constitué dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de réception des travaux pour faire face à des dépenses de :

- travaux prescrits par les lois et règlements
- ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le



fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux est voté à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi de 1965. Il ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes versées sur ce fonds sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndic des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

Le syndic doit ouvrir un compte séparé rémunéré au nom du syndic sur lequel sont versées sans délai ces cotisations au fonds de travaux. Ce compte est nécessairement distinct de celui qui sert de compte courant au syndic des copropriétaires. La violation de ces obligations est sanctionnée par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation.

En cas de défaillance d'un copropriétaire, il peut lui être demandé de verser par anticipation la totalité de sa cotisation au fonds de travaux après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse pendant plus de 30 jours.

Si le diagnostic technique global réalisé ne

fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndic peut être dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, l'assemblée générale, peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

Lorsque le montant du fonds de travaux est supérieur à celui du budget prévisionnel, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée la question de :

- l'élaboration du plan pluriannuel de travaux
- la suspension des cotisations au fonds de travaux en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

Corrélativement, la possibilité de constituer les provisions spéciales pour travaux prévues à l'article 18 de la loi de 1965 a été supprimée.

L'UNIS, Union des Syndicats de l'immobilier, est une organisation qui rassemble des professionnels de l'immobilier, parmi lesquels les syndicats de copropriété.

L'Université de la Copropriété est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour
« Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre »,
tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.

Retrouvez les dates des différents ateliers de l'Université de la Copropriété ainsi que leur support de cours sur **unis-immo.fr**,

(> Vous êtes un particulier > Mieux vivre la copropriété > Université de la Copropriété)



Mieux vivre l'immobilier

unis-immo.fr
Union des syndicats de l'Immobilier

Tél. : 01 55 32 01 00
universite@unis-immo.fr