

# Atelier 9.

Le coût des travaux  
de copropriété



# La mise au point du budget des travaux



## A. LE RÔLE CONJOINT DU SYNDIC ET DU CONSEIL SYNDICAL

### • Le rôle et les conseils du syndic

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et des équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel (Loi du 10 juillet 1965, art. 14-1).

Ce budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois.

Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne (Décret de 1967, art. 43).

C'est le rôle du syndic de préparer et d'établir ce budget en concertation avec le conseil syndical.

Pour faire face aux autres dépenses, telles que travaux de conservation et d'entretien de l'immeuble ou des éléments d'équipements communs, travaux d'amélioration (transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, adjonction d'éléments nouveaux), aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou création de tels locaux,

affouillement du sol et surélévation de bâtiments, ou encore études techniques (diagnostics et consultations), vote des travaux, fixation du calendrier des appels de fonds correspondants et les modalités d'exigibilité auprès des copropriétaires, des sommes afférentes à ces dépenses (Loi de 1965, art. 14-2) selon des méthodologies ci-après proposées.

De manière générale, le syndic administre l'immeuble, pourvoit à sa conservation, à sa garde et son entretien, et en cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci (Loi de 1965 art. 18).

C'est au syndic qu'incombe la mission d'anticiper les travaux nécessaires, d'attirer l'attention des copropriétaires sur les échéances imposées par la réglementation, de leur indiquer les gros travaux à prévoir, de faire exécuter les menues réparations, de passer les appels d'offres, de dépouiller les devis, d'inscrire les travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et d'appeler les fonds nécessaires.

Le syndic, professionnel de l'immobilier surtout - mais aussi le syndic bénévole - représentant désigné du syndicat des



copropriétaires, a un devoir de conseil vis-à-vis du syndicat tant pour la préparation et l'établissement du budget prévisionnel que pour les travaux (de toute nature) à entreprendre hors budget prévisionnel.

### • Le rôle du conseil syndical

Le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion. (Loi de 1965, art. 21)

À la différence du syndicat des copropriétaires, le conseil syndical n'a pas de personnalité morale.

Il doit s'en tenir à son rôle et ne « pas en faire trop, ni trop peu ».

#### Rôle de réflexion

Le conseil syndical est composé de copropriétaires.

En principe, surtout si ces copropriétaires habitent effectivement l'immeuble ou y exercent leurs activités, ils sont à même d'appréhender ses points forts et faibles, et de réfléchir à son avenir.

C'est bien évidemment cette réflexion qu'il convient de susciter car les copropriétaires sont les mieux placés pour savoir ce qui est « bon » pour l'immeuble.

#### Rôle d'information

Le conseil syndical peut se renseigner pour informer les copropriétaires.

C'est ainsi que le conseil syndical peut prendre connaissance en se rendant au bureau du syndic de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndicat et d'une manière générale à l'administration de la copropriété, ou encore

recevoir, à sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat des copropriétaires.

Il peut également se faire assister par tous professionnels compétents aux frais du syndicat des copropriétaires.

#### Rôle d'assistance

C'est ainsi que notamment, le budget prévisionnel et l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires sont établis en concertation avec le conseil syndical (Décret de 1967, art. 26) et qu'il est recommandé au conseil syndical de faire connaître ses avis sur les questions relevant de sa mission par écrit (ce qui dans certains cas est obligatoire, par exemple lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa propre initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble - Décret de 1967, art. 37) si possible, consignés dans un registre ouvert à cet effet.

#### Rôle de contrôle

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution. (Décret de 1967, art. 26).

**En conclusion,** les rôles du syndic et du conseil syndical ne doivent pas s'exercer séparément mais conjointement.

Il est également demandé au conseil syndical d'établir le compte rendu de l'exécution de sa mission et de le transmettre au syndic<sup>(1)</sup>. Enfin, il est demandé au conseil syndical de prévoir,

(1) Décret de 1967, art. 15 et 22.



# Atelier 9.

## Le coût des travaux de copropriété

pour les inscrire au budget, les dépenses nécessaires à son fonctionnement et à l'accomplissement de sa mission.

Dans tous les cas, il devra justifier de ses dépenses.



### Rôle de décision

Le conseil syndical peut recevoir de l'assemblée générale une délégation précise en matière de travaux relevant de l'article 24. En aucun cas, cette délégation ne peut être donnée au conseil syndical sans qu'elle ait été inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale, et votée à la majorité de l'article 25.

### • Diagnostics de l'immeuble et programmation des travaux

Il appartient au syndic, en concertation avec le conseil syndical, de faire exécuter les diagnostics de l'immeuble (qui peuvent être différents de ceux nécessaires en matière de transaction ou de gestion locative) et de proposer à l'assemblée générale de voter les travaux préconisés par ces diagnostics. S'agissant des diagnostics, au-delà de ceux qui peuvent s'avérer nécessaires pour évaluer une situation technique particulière tenant à l'état d'une partie de l'immeuble, certains sont devenus obligatoires. Lorsque l'immeuble est équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement :

- diagnostic de performance énergétique qui doit être réalisé pour les immeubles de moins de 50 lots (sauf exemptions) (CCH art. L 134 -1) ;
- audit énergétique qui doit être réalisé dans les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de

50 lots ou plus (CCH art. L 134 - 4-1).

Se posait la question de savoir quels sont les lots à prendre en compte pour le calcul du seuil de nombre de lots. Une réponse ministérielle publiée le 15 janvier 2013 a précisé qu'il s'agit « de l'ensemble des lots de la copropriété, ceux précisément visés par le règlement de copropriété ».

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, pour les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée la question de la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) ainsi que ses modalités de réalisation (art. L 731-1 du CCH). La majorité simple prévue à l'article 24 de la loi de 1965 est requise. Le DTG comporte quatre éléments : l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ; la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ; l'analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ; le diagnostic de performance énergétique ou l'audit énergétique.

Les questions que doivent se poser le syndic et le conseil syndical à l'issue de l'examen des diagnostics seront : quels sont les travaux obligatoires, incontournables ou nécessaires ? Quel est l'ordre de priorité ?

Rappelons que l'assemblée générale des copropriétaires peut également adopter un plan pluriannuel de travaux et fixer les dates d'exigibilité des appels de fonds, (Décret de 1967, art. 35).



Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation, doivent se doter d'un fonds de travaux alimenté alimenté par une cotisation obligatoire dont le montant ne saurait être inférieur à 5% du budget prévisionnel (Loi de 1965, art. 14-2 II).

Dans les immeubles de moins de 10 lots, l'assemblée générale peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer ce fonds de travaux.

Les cotisations payées au titre du fonds de travaux sont définitivement acquises au syndicat et ne sont pas remboursables au copropriétaire vendeur. En cas de vente, toute convention à ce sujet entre le vendeur et l'acheteur est inopposable au syndicat des copropriétaires.

#### • **Le recours à un maître d'œuvre (architecte, bureau d'études, ...)**

Le recours par le syndicat des copropriétaires maître d'ouvrage à un maître d'œuvre (rôle par essence de l'architecte), peut s'avérer opportun et nécessaire pour apporter la meilleure réponse architecturale, technique et économique à un projet. Le syndic, dans le cadre de son devoir de conseil, se doit de le proposer aux copropriétaires.

C'est ainsi que le syndicat des copropriétaires peut confier à l'homme de l'art, débiteur lui-même à l'égard du syndicat des copropriétaires d'une obligation de renseignement et de conseil, une mission allant de la conception des travaux, via leur direction, à l'assistance à leur réception ou une mission en confiant les autres éléments de la maîtrise d'œuvre à des bureaux d'études ou des techniciens (ingénieurs conseils, métrologues, vérificateurs, géomètres-experts...).

#### • **Le recours à un coordonnateur SPS (Sécurité et Protection de la santé)**

Tous chantiers où sont appelés à intervenir plusieurs travailleurs indépendants ou entreprises, sous-traitantes ou non, obligent le syndicat des copropriétaires à souscrire à un contrat avec un coordonnateur SPS.

#### • **L'assurance dommages-ouvrage**

S'ajoutera éventuellement au montant global des travaux, le coût d'une assurance dommages-ouvrage qui est obligatoire dès lors que les travaux bénéficieront d'une garantie décennale.

## B. LA NOTION DE QUALITÉ-PRIX

#### • **L'appel d'offres aux entreprises a pour objectif de retenir le mieux disant (meilleure qualité-prix) et non forcément le moins disant**

Pour mettre en concurrence plusieurs entreprises, le syndic agissant comme mandataire du syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage, leur adresse des appels d'offres.

S'agissant de travaux importants, cette mise en concurrence est évidemment opportune pour la bonne gestion des intérêts du syndicat des copropriétaires.

Elle est obligatoire si l'assemblée des copropriétaires a arrêté un montant des marchés et des contrats à partir duquel elle doit être effectuée (Loi de 1965, art. 21).

Si l'assemblée n'a pas fixé les conditions de la mise en concurrence, celle-ci résulte de la demande de plusieurs devis ou



# Atelier 9.

## Le coût des travaux de copropriété

de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises (Décret de 1967, art. 19-2).

Bien entendu, il est de la responsabilité du syndic et du conseil syndical, dans le cadre de sa mission d'assistance du syndic, d'attirer l'attention des copropriétaires réunis en assemblée sur le fait que l'objectif de l'appel d'offres n'est pas d'obtenir le prix le plus bas mais le meilleur rapport qualité/prix. Certes, ce sont les copropriétaires, réunis en assemblée, qui décident, mais à condition d'être avisés notamment du fait que le montant du prix ne doit pas être le seul critère de choix.

### • Cette notion de qualité doit s'apprécier à l'examen de certains critères : engagement sur la durée des travaux, garanties apportées, coûts,...

Il est fondamental d'identifier les points de comparaison les plus pertinents entre les différentes entreprises.

Les éléments qui sont le plus souvent pris en compte pour le choix d'un prestataire sont :

- le coût,
- les conditions d'exécution des travaux : matériaux utilisés, techniques, prestations proposées, préparation et nettoyage du chantier...
- les délais de réalisation,
- la solvabilité des entreprises, leurs assurances et leur conformité aux obligations légales (fiscales, sociales, etc.),
- leurs références et leurs qualifications.

Dans le cas de gros travaux, il est également recommandé de demander à visiter des chantiers déjà réalisés par les entreprises sélectionnées.

## C. DÉCISION DE DÉTERMINER LES TRAVAUX

La loi du 10 juillet 1965 distingue deux grandes catégories de travaux : les travaux d'entretien, de réparation et de réfection d'une part, et les travaux d'amélioration d'autre part.

Comme indiqué précédemment, l'assemblée générale doit décider le montant au delà duquel le syndic doit mettre en concurrence des entreprises, c'est-à-dire demander plusieurs devis (au moins deux), et ce, quelle que soit la nature des travaux.

### • Travaux prévus dans le budget

Prévue par le décret de 1967, la mise en concurrence pour les marchés de travaux se concrétise par la demande d'au moins deux devis ou bien par les offres d'au moins deux entreprises suivant descriptif élaboré à l'initiative du syndic et/ou du conseil syndical avec le concours éventuel d'un maître d'œuvre.

Pour les travaux dont le coût est inférieur au montant - seuil fixé par l'assemblée, la mise en concurrence n'est pas obligatoire

### • Travaux hors budget votés par l'assemblée

Suivant leur importance et leur complexité, il sera établi ou non, un descriptif préalable et fait appel ou non à un maître d'œuvre.

#### Conception sans maître d'œuvre

L'assemblée générale décide de faire appel ou non à un maître d'œuvre.

En principe le syndic n'est pas maître d'œuvre.

#### Conception avec maître d'œuvre



Lorsque les travaux par leur importance et leur complexité nécessitent le recours à un maître d'œuvre, la mission de ce dernier est votée par l'assemblée générale.

Si par exception, le syndic peut accepter la mission de maître d'œuvre. Il devra être couvert par une assurance spécifique.

Les travaux soumis à un permis de construire nécessitent toujours le recours à un architecte. Par ailleurs, les assureurs proposant des garanties « dommages ouvrage » peuvent aussi imposer le recours à un maître d'œuvre pour les opérations garanties. Dans certains cas, ce sont les dispositions du règlement de copropriété qui imposent ce recours.

Le maître d'œuvre sera chargé de réaliser un avant-projet sommaire (APS) et d'établir un cahier des charges avec un descriptif de consultation des entreprises (DCE) qui aura pour missions :

- d'établir un diagnostic, une préconisation, un cahier des charges
  - de consulter des entreprises
  - de présenter des propositions

Pour le choix du maître d'œuvre, il faut faire jouer la concurrence et faire voter en assemblée générale le coût de cette mission ainsi que les modalités de règlement.

Il est rappelé que le syndic, dans le cadre de son devoir de conseil, se doit de proposer aux copropriétaires le recours au maître d'œuvre dans le cas de travaux importants.

### • Cahier des charges

Il vaut mieux éviter de fournir directement des devis à l'assemblée, dont le seul critère de choix pourrait être le prix. Par conséquent,

il est plutôt conseillé de faire appel à un prestataire pour établir un cahier des charges qui sera discuté notamment avec le conseil syndical.

Le cahier des charges peut contenir les informations suivantes :

- a) Première partie : présentation du projet
  - présentation sommaire de la copropriété,
  - travaux et études déjà réalisés,
  - objectifs visés,
  - réalisation et établissement du descriptif technique,
  - coût prévisionnel ;
- b) Deuxième partie : missions de base attendues du maître d'œuvre dans le cadre dudit projet ;
- c) Troisième partie : partie optionnelle dédiée à l'approche financière du projet.

Le cahier des charges a l'avantage de permettre une vision globale du projet, à l'intérieur même de la copropriété (interactions entre les différents acteurs, contraintes...).

### • Appel d'offres

Les appels d'offres doivent être préparés par le syndic en concertation avec le conseil syndical et le maître d'œuvre s'il y en a un.

Les réponses sont également étudiées par ces mêmes personnes.

Des compléments d'information et/ou des devis d'intervention plus précis peuvent bien sûr être demandés aux entreprises en cas de besoin.

**Rappel :** en matière de travaux hors budget prévisionnel (c'est-à-dire en dehors des travaux



# Atelier 9.

## Le coût des travaux de copropriété

de maintenance), aucune commande ni aucun ordre de service, ne peut être passé par le syndic (hors cas exceptionnel des travaux d'urgence) sans décision préalable de l'assemblée générale.

### • **Décision de l'assemblée générale**

Le syndic devra suivre le processus fixé par le décret de 1967 :

- préparation des projets de résolution, en concertation avec le conseil syndical,
- inscription des projets de résolution à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale,
- notification aux copropriétaires, en même temps que l'ordre du jour, des conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux,
- en assemblée générale des copropriétaires, débats oraux, puis votes (aux règles de majorités adéquates)
- mise en œuvre par le syndic de la décision prise par l'assemblée. Même si, sauf exception<sup>(2)</sup>, la décision de l'assemblée en matière de travaux est immédiatement exécutoire, il est préférable d'attendre l'expiration du délai de contestation pour passer les marchés (Loi de 1965, art. 42).

Cette mise en œuvre implique :

- suivi du chantier
- surveillance et contrôle du cahier des charges
- coordination entre les différents intervenants

- établissement de la situation mensuelle
- présence aux réunions de chantier
- réception de travaux.

## D. LE BUDGET PRÉVISIONNEL

### • **Le financement propre au syndicat et les emprunts**

Il convient une nouvelle fois de distinguer ici les dépenses courantes de maintenance et les dépenses pour autres travaux.

Les premières sont couvertes par les provisions exigibles auprès des copropriétaires en application du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale.

Les dépenses pour autres travaux (conservation ou entretien de l'immeuble, améliorations, adjonction d'éléments nouveaux...), sont couvertes par les provisions exigibles auprès des copropriétaires selon les modalités votées par l'assemblée générale (Loi de 1965, art. 14-2 ; Décret de 1967, art. 44).

Le financement des travaux peut être assuré :

- soit par un emprunt souscrit par le syndicat à son profit ; auquel cas la décision doit être prise à l'unanimité des copropriétaires ;
- soit par un emprunt souscrit par le syndicat au profit des seuls copropriétaires intéressés ; auquel cas la décision est votée à la majorité nécessaire pour le vote des travaux eux-mêmes.

(2) Travaux relevant de l'article 25.





### • l'ANAH, les PACT-ARIM, les aides locales...

De nombreux travaux peuvent être subventionnés ou aidés. En particulier, l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) peut accorder des subventions aux copropriétaires (occupants ou bailleurs) sous conditions de ressources, pour leurs travaux d'amélioration de l'habitat portant sur les parties communes et/ou privatives de l'immeuble.

Ces travaux doivent porter sur des améliorations en matière de sécurité, de salubrité, d'équipement, d'accessibilité, et d'adaptation aux personnes âgées ou handicapées.

Les travaux d'économie d'énergie ou d'eau, et ceux d'amélioration de l'isolation acoustique, peuvent également bénéficier de subventions, mais qui seront cette fois accordées au syndicat des copropriétaires directement, et dans certaines conditions restrictives (plan de sauvegarde, arrêté d'insalubrité ou de péril, travaux d'accessibilité...).

La plupart des subventions sont versées après la réalisation effective des travaux, ce qui justifie que certaines copropriétés soient contraintes de recourir à des emprunts bancaires pour les financer.

Il est opportun que le syndic joigne à la convocation à l'assemblée générale un tableau de répartition prévisionnel du coût des travaux.



## Atelier 9.

Le coût des travaux de copropriété

# Le paiement des travaux



Le paiement des travaux est assuré partiellement ou en totalité par des appels de fonds payés par les copropriétaires (c'est l'hypothèse la plus classique), par un emprunt, par des subventions, par le fonds de travaux.

### A. LE RÈGLEMENT DES PROVISIONS PAR LES COPROPRIÉTAIRES

- **Paiement des appels de fonds aux dates d'exigibilité**

Les copropriétaires doivent payer à leur date d'exigibilité les provisions sur budget prévisionnel, ce qui permet au syndicat des copropriétaires de payer les travaux de maintenance. Classiquement, ce paiement intervient le premier jour de chaque trimestre (Loi de 1965, art. 14-1).

Par ailleurs, les copropriétaires doivent également payer à leur date d'exigibilité votée par l'assemblée générale les provisions hors budget prévisionnel, ce qui permet au syndicat des copropriétaires de payer les travaux autres que ceux de maintenance (Loi de 1965, art. 14-2 ; Décret de 1967, art. 44).

Attention, le syndic doit veiller à ne pas engager de travaux, mêmes s'ils ont été régulièrement votés, s'il constate un défaut de paiement des provisions nécessaires par les copropriétaires.

- **Paiement du solde après approbation du compte travaux par l'assemblée générale**

Les provisions versées ou à verser sont par nature provisoires. En effet, c'est l'approbation des comptes par les copropriétaires qui permettra d'imputer de manière définitive le coût des travaux à chaque copropriétaire.

Le solde définitif ne sera donc connu qu'au moment de cette approbation.

### B. LE RÈGLEMENT DES TRAVAUX PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Le syndic doit procéder aux appels de fonds nécessaires auprès des copropriétaires, en fonction des dates d'exigibilité.



### • Le planning des règlements

Les règlements sont effectués par le syndicat des copropriétaires conformément aux conditions négociées avec les différents prestataires.

### • L'acompte à la commande

La plupart des marchés prévoient le paiement d'acomptes sur travaux exécutés au fur et à mesure de leur avancement.

### • Les situations de l'entreprise avec rôle et contrôle du maître d'œuvre

Lorsqu'un maître d'œuvre a été désigné pour le suivi des opérations de travaux, il lui appartient de vérifier que les demandes de règlement des différentes entreprises sont conformes au budget et à l'état d'avancement des travaux.

### • Facturation ou mémoire définitif

En fin de travaux, selon les conventions passées, l'entreprise qui a réalisé les travaux doit établir un mémoire définitif (également appelé « décompte général ») dans lequel elle va récapituler l'ensemble des sommes qu'elle estime lui être dues par le maître de l'ouvrage :

- acomptes déjà versés
- pénalités de retard
- intérêts moratoires non versés
- indemnités réclamées...

### • Réception des travaux avec ou sans réserves

La réception des travaux constitue l'aboutissement normal des travaux. C'est l'acte par lequel le maître d'ouvrage, syndicat des copropriétaires, accepte - avec ou sans réserves - les travaux réalisés.

La réception permet de vérifier la qualité apparente du travail fourni et d'exiger des réfections si les travaux ne sont pas conformes aux stipulations contractuelles, ou s'ils ne sont pas exécutés suivant les règles de l'art.

La réception permet le règlement définitif des comptes, transfère la garde de l'ouvrage au maître d'ouvrage, couvre les vices et défauts de conformité apparents qui ne font pas l'objet de réserves, et constitue le point de départ des garanties.

C'est au syndic en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, qu'il appartient d'effectuer, assisté le cas échéant du maître d'œuvre, la réception des travaux.

La réception sans réserve exonère l'entrepreneur de travaux de toute responsabilité pour les désordres apparents.

En revanche, la réception peut également être prononcée avec des réserves, c'est-à-dire que le maître d'ouvrage mentionne sur le procès-verbal de réception tous les désordres apparents à l'occasion de la visite de l'ouvrage terminé. Il peut s'agir de défauts de conformité ou de malfaçons visibles.

Les désordres apparents non mentionnés à la réception ne peuvent plus relever ni de la garantie de parfait achèvement, ni faire l'objet, s'ils sont de nature décennale ou biennale, d'une action à l'encontre des intervenants.

Ces réserves doivent obligatoirement être mentionnées dans le procès-verbal de réception des travaux pour permettre une indemnisation au titre de la garantie de parfait achèvement.



# Atelier 9.

## Le coût des travaux de copropriété

### • Levée des réserves

Lorsque l'entreprise a effectué les travaux visant à satisfaire aux réserves, ceux-ci doivent être constatés d'un commun accord entre l'entrepreneur et le maître d'ouvrage par un procès-verbal de levée de réserves.

Cette étape est fondamentale : elle marque le point de départ de la garantie décennale et de la garantie de bon fonctionnement pour les ouvrages qui avaient fait l'objet de ces réserves.

La levée des réserves doit être l'objet d'une manifestation non équivoque de volonté du syndicat des copropriétaires représenté par son syndic.

### • Retenues de garanties

La retenue de garantie a pour objet de couvrir les réserves à la réception des travaux et correspond au maximum à 5% du montant total du marché. Cette somme ne peut couvrir que les réserves dûment signalées lors de la réception des travaux par le maître d'ouvrage, et figurant sur le procès-verbal de réception.

L'entrepreneur peut substituer à cette garantie une garantie bancaire.

Lorsque le contrat prévoit le paiement d'acomptes en fonction de l'avancement des travaux, la retenue ne pourra excéder 5% de chaque acompte. Normalement, la retenue de garantie doit être consignée auprès d'un consignataire (banque, établissement de crédit, Caisse des Dépôts et Consignations...).

La retenue de garantie doit être libérée au plus tard à la fin d'un délai d'un an à compter de la réception des travaux. Ce délai correspond à la garantie de parfait achèvement.

## C. CONSÉQUENCES DU RETARD DE PAIEMENT

### • Pénalités de retard

Dès lors que la réception de travaux et la levée des réserves ont été réalisées, le syndicat des copropriétaires, maître d'ouvrage, doit s'acquitter du prix convenu.

S'il ne le fait pas, il s'expose à une condamnation au paiement des sommes dues, auxquelles pourront s'ajouter des pénalités contractuelles ou légales pour retard de paiement.

## D. CONTENTIEUX SUR LE RÈGLEMENT DES TRAVAUX

Il convient tout d'abord de noter que l'ensemble des documents (procès-verbal de réception, état des réserves et constat de levée de réserves) sont à envoyer à l'assureur dommages-ouvrage.

### • Refus d'approbation des travaux

Que se passe-t-il si les réserves ne sont jamais levées ?

Il peut arriver que les réserves ne soient jamais levées (soit que l'entrepreneur ne procède pas à leur reprise, soit même qu'il les nie).

Le refus d'approbation des travaux pose alors plusieurs difficultés.

D'une part, cela peut conduire le syndicat des copropriétaires, après décision de l'assemblée, à initier une procédure judiciaire à l'encontre de



l'entreprise de travaux. Cette action doit impérativement donner lieu à une demande en justice (un courrier même recommandé ou une mise en demeure ne suffit pas). Cette demande doit être initiée dans un délai d'un an à compter de la réception des travaux.

Attention, des réserves non levées ne permettent plus d'engager la garantie décennale. Seuls les désordres révélés postérieurement à la réception rendant l'ouvrage impropre à sa destination engagent la responsabilité décennale de l'entrepreneur.

D'autre part, si le refus d'approbation des travaux s'accompagne d'un refus d'approbation des comptes, les dépenses ne peuvent pas, en principe, être définitivement imputées aux copropriétaires.



## Atelier 9.

Le coût des travaux de copropriété

# Dépassement de budget



Il arrive parfois que des travaux complémentaires non prévisibles et nécessités en cours de chantier entraînent le dépassement du budget voté.

Il peut arriver que le syndic de copropriété autorise ou engage des travaux sur instruction formelle ou informelle du conseil syndical.

Pourtant, seule l'assemblée générale des copropriétaires a compétence pour autoriser les dépassements du coût des travaux.

Ni le syndic, ni le conseil syndical n'ont de pouvoir pour autoriser ces dépassements.

Le syndic engage sa responsabilité s'il fait procéder à des travaux importants et coûteux dépassant ceux autorisés par l'assemblée générale.

Heureusement, tous les dépassements de budget ne donnent pas lieu à conflit, et l'assemblée générale peut valider a posteriori le dépassement si elle estime fondée la position du syndic, confirmée par le conseil syndical.

Attention toutefois, elle peut aussi décider de refuser a posteriori !





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



---

**unis-immobilier.fr**  
Union des syndicats de l'Immobilier

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