

Travaux d'urgence, travaux obligatoires ou pas, travaux planifiés, financement...

(Régime juridique de décision et de gestion)

Les différents types de travaux

- **Les travaux de maintenance** (article 45 décret du 17.03.1967)
« travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.
- **Les travaux hors budget prévisionnel**

Les travaux assimilés à la maintenance courante (article 44 décret du 17 mars 1967)

- travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent
- vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs (contrôle quinquennal des ascenseurs, contrôle de divers équipements)



Les travaux hors budget prévisionnel

(article 44 décret du 17 mars 1967)

1° travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° travaux d'amélioration, tels 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, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.



Qui décide des travaux ?

- Travaux décidés par le syndic
- Travaux décidés par l'assemblée générale
- Travaux décidés par le Conseil syndical sur délégation de l'AG

Principe général: article 17 loi du 10 juillet 1965

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.



Quels travaux peut décider le syndic ?

- Les travaux de maintenance courante et assimilés, dans le cadre de sa mission d'administration du syndicat et de conservation de l'immeuble

- Les travaux urgents dans le cadre de sa responsabilité de conservation de l'immeuble et de maintien de la sécurité et de la salubrité pour les habitants

Régime particulier des travaux urgents hors maintenance

L'objet du syndicat de copropriétaires est notamment

la conservation et l'entretien de l'immeuble,

c'est-à-dire le maintien en état d'un objet immobilier physique existant, constitué d'un ou de plusieurs bâtiments (art.14 loi du 10 07 1965).

Pannes ou dégâts imprévus:

- ▶ C'est le syndic qui est légalement chargé de
 - ▶ limiter les dommages,
 - ▶ assurer en permanence la sécurité et la salubrité de l'immeuble
 - ▶ et, **en cas d'urgence**, faire procéder aux travaux immédiats nécessaires.
(art.18 loi du 10 07 1965)

→C'est même inscrit dans son contrat.

(article 7.2.4:Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

-sans majoration ;

-au coût horaire majoré de ... %.)

Travaux d'entretien hors budget et urgents

- ▶ Ces travaux ne sont pas financés d'avance sauf si la copropriété les a déjà provisionnés .
- ▶ Le syndic peut appeler à titre de provision jusqu'à 1/3 du montant du devis estimatif des travaux sans attendre l'AG urgente. L'AG peut aussi financer ce montant avec le fonds travaux obligatoire en le ratifiant a posteriori.
- ▶ Le syndic a l'obligation: -d'informer les copropriétaires
- de convoquer immédiatement l'assemblée générale pour voter l'intégralité des travaux urgents, et même à délai de convocation très bref si l'urgence le justifie. (article 37+9 décret 17 03 1967). L'AG peut être convoquée dans un délai de 8 jours à compter de la réception de la LRAR de convocation par exemple, et avec les convocations par électronique, c'est encore plus rapide.

Les travaux d'urgence sont mis en œuvre par le syndic qui peut démarrer aussitôt les travaux uniquement si la sauvegarde de l'immeuble l'exige (article 37 décret du 17 mars 1967).

Qu'est-ce qu'une urgence de travaux?

Une urgence justifiant des travaux sans attendre l'AG est une urgence pour la sauvegarde de l'immeuble ou la sécurité et salubrité des habitants.

- ▶ Ce n'est pas une urgence de commodité (éviter une Ag pendant les vacances ou autre problème de calendrier)
- ▶ Ce n'est pas une urgence de gestion (l'absence ou la fin du mandat de syndic n'est pas une urgence pour commencer les travaux)

Petits travaux de maintenance urgents: tout est déjà prévu!

- ▶ Nettoyage et petit entretien sont normalement prévus et financés au budget prévisionnel: pas besoin de vote en AG ni d'appels de fonds supplémentaires pour les faire.
- ▶ Le syndic est rémunéré dans son forfait pour ces menus travaux, avec majoration possible au contrat pour les interventions hors des heures ouvrables (art. 7.2.4 contrat de syndic) pour cause de sinistre.
- ▶ Le personnel d'entretien courant (nettoyage) est rémunéré par le syndicat en contrat de travail (gardien ou employé d'immeuble) ou en contrat de prestations de services (entreprise de nettoyage).

L'assistance extérieure 24/24 est inutile: cela fait partie du travail du syndic, rémunéré dans son forfait.

- ▶ Les sociétés d'assistance 24/24 ou 7/7 sont totalement superflues car c'est au cœur de la mission du syndic de faire dépanner l'immeuble et il est déjà rémunéré pour cette tâche.

(décret du 17 mars 1967, annexe au contrat de syndic, liste des prestations incluses dans le forfait: « IV-15° Entretien courant et maintenance. b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 et, en cas de sinistre assuré, article 7.2.4 de son contrat)

- ▶ Ces sociétés ne dépannent pas elles-mêmes: elles ne font qu'appeler le dépanneur (et coûter cher aux copropriétaires).

Cas particuliers: Chauffage et ascenseur

- ▶ Le chauffagiste est redevable du petit entretien dans le cadre des contrats P2, qui incluent le remplacement de menus équipements en chaufferie.
- ▶ L'ascensoriste est rémunéré dans son contrat de maintenance règlementé incluant le remplacement des petites pièces (article R125-2 du CCH)
- ▶ Pour les travaux hors maintenance courante, avec contrat P2, il faudra un vote en assemblée générale pour décider des travaux.

Cas particuliers: chauffage et ascenseur

Exceptions au vote de l'AG en chauffage:

contrat P3 d'entretien de chauffage collectif: il y a une provision pour les pannes imprévues

contrat P4: finance à l'avance les grosses réparations par un crédit-bail.

Dans ces 2 cas, les réparations, même hors maintenance courante, sont préfinancées et peuvent être faites aussitôt à l'initiative du syndic, l'AG ayant donné son consentement au moment du vote du contrat.

Ascenseur:

- contrat d'entretien d'ascenseur simple => vote de l'AG préalable aux travaux
- contrat de maintenance étendue=> réparations incluses sans vote préalable de l'AG. L'AG a déjà voté sur la maintenance étendue au moment du vote sur le contrat.

Travaux importants planifiés à l'unité

- ▶ Il y a des travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble,
 - ▶ des travaux obligatoires et
 - ▶ des travaux d'amélioration ou de transformation de l'immeuble.
-
- ▶ Ces travaux sont préparés par le conseil syndical et le syndic, et votés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Les travaux d'entretien et les travaux obligatoires

- ▶ **Notion de travaux d'entretien** (article 24.II.a loi du 10.07.1965):
 - « travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble » (stabilité de l'immeuble, clos et couvert, réseaux)
 - « travaux pour la préservation de la santé et la sécurité physique des occupants » (conformité aux normes de sécurité, salubrité, d'état des équipements)
- ▶ **Notion de travaux obligatoires** (article 24.II.b ou c : travaux prescrits par un arrêté municipal de mise en sécurité, travaux prescrits par un arrêté préfectoral de mise en salubrité, isolation thermique en cas de ravalement ou réfection de toiture (sauf exception légale ou dérogation à cette obligation...), travaux prescrits par un plan de sauvegarde...

Les travaux d'entretien et de conservation ou obligatoires doivent être votés à la **majorité des suffrages exprimés**, soit directement, soit par mandataire (pouvoir), soit par correspondance. (art 24 loi du 10 juillet 1965). Les voix des absents ne comptent pas.

Travaux obligatoires: les travaux embarqués

•[Article R173-4 CCH](#)

Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux de ravalement importants portant sur des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50 %, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal, le maître d'ouvrage réalise sur les parois concernées des travaux d'isolation thermique conformes aux prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 173-3.

Au sens du présent article, sont considérés comme travaux de ravalement importants tous travaux de ravalement comprenant soit la réfection de l'enduit existant, soit le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, concernant au moins 50 % d'une paroi d'un bâtiment, hors ouvertures.

•[Article R173-5](#)

Lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants de réfection de toiture, le maître d'ouvrage réalise des travaux d'isolation thermique de la toiture ou du plancher haut du dernier niveau occupé ou chauffé, conformes aux prescriptions définies en application de l'article [R. 173-3](#).

Les travaux de réfection concernés sont des travaux comprenant le remplacement ou le recouvrement d'au moins 50 % de l'ensemble de la couverture, hors ouvertures.

Exceptions aux travaux embarqués

- 1° **pathologie du bâti** liée à tout type d'isolation. (note argumentée rédigée par un homme de l'art sous sa responsabilité) ;
- 2° **travaux pas conformes à des servitudes** ou aux dispositions législatives et réglementaires relatives au droit des sols, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;
- 3° **patrimoine**: modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues pour les sites patrimoniaux remarquables ([article L. 631-1 du code du patrimoine](#)), les abords des monuments historiques, les sites inscrits et classés, ou avec les règles du PLU
- 4° Le bâtiment a reçu le label **architecture remarquable de moins de 100 ans**.
- 5° Il existe une **disproportion manifeste** entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale, ou de surcoût.

Le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'ajout d'une isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à dix ans. L'assiette prise en compte pour calculer ce surcoût comprend, outre le coût des travaux d'isolation, l'ensemble des coûts induits par l'ajout d'une isolation.

(note réalisée par un homme de l'art sous sa responsabilité, ou durée supérieure à dix ans selon les cas types référencés dans le guide ministériel.)



Les travaux d'amélioration

- ▶ **Notion de travaux d'amélioration** (article 30 loi 10.07.1965):
 - transformation d'éléments existants (ex: création de terrasse en toiture, de parking extérieur...),
 - création d'éléments nouveaux (ex: création d'ascenseur, portail automatique...),
 - aménagement neuf ou création de locaux communs nouveaux (loge transformée en local vélos, création de garage, surélévation de l'immeuble...)
- ▶ **Les travaux d'amélioration ou de transformation ne sont jamais obligatoires et doivent être votés à la majorité des voix de toute la copropriété, absents inclus.** (article 25 loi du 10 07 1965) sauf disposition législative spéciale (fibre optique, stationnement des vélos, IRVE, accessibilité PMR, suppression vide-ordures pour cause d'hygiène)



Régime spécial des travaux d'amélioration

- La répartition de la dépense de création ou transformation de l'élément ou bâtiment nouveau se fait en proportion de l'avantage pour le lot considéré.
- Un copropriétaire peut demander à supporter plus que sa part de charges.
- L'AG doit voter une grille de répartition des charges d'installation et une grille de répartition des charges d'entretien de l'élément nouveau ou transformé.
- Le copropriétaire opposant peut exiger de payer les travaux, les intérêts d'emprunt, et les éventuelles indemnités, en 10 ans, mais il doit payer un intérêt sur les annuités différées. L'intérêt est au taux légal si le syndicat n'a pas contracté d'emprunt. Il est du taux de l'emprunt s'il y en a un. La notification doit être faite par LRAR au syndic dans les 2 mois suivant la notification du PV d'AG.
- Un opposant peut saisir le tribunal judiciaire pour faire reconnaître le caractère somptuaire des travaux votés.

Régime spécial des travaux de surélévation

La surélévation suppose d'acquérir le droit de construire, qui est un droit accessoire aux parties communes générales ou spéciales.

Premier cas: la copropriété est dans un secteur sans droit de préemption urbain

Le vote de la vente du droit de construire se fera selon l'article 26 de la loi du 10.07.1965 (2/3 des voix des propriétaires concernés représentant la majorité des membres du syndicat ou, le cas échéant, de la partie commune spéciale concernée, avec passerelle possible vers la majorité absolue)+ s'il y a plusieurs bâtiments, un vote séparé favorable des copropriétaires du bâtiment concerné

2è cas: l'immeuble est dans un secteur de droit de préemption urbain

Le vote de la vente du droit de construire se fera selon l'article 25 de la loi du 10.07.1965 avec passerelle possible vers la majorité simple des présents, représentés et votants par correspondance + s'il y a plusieurs bâtiments, un vote séparé favorable des copropriétaires du bâtiment concerné

Les copropriétaires des lots situés au dernier niveau de l'immeuble sont prioritaires pour l'attribution du droit de construire.

Financement: de multiples possibilités

Financement interne

- ▶ **APPELS DE FONDS** selon calendrier et proportions votés par l'AG
- ▶ **EPARGNE COLLECTIVE**
 - **Fonds travaux « ALUR »** constitué par les versements obligatoires et non restituables des copropriétaires (au moins 5% du budget prévisionnel ou 2,5 % des travaux du PPT voté)
 - **La réserve volontaire** pour travaux (ancien compte 1032) peut toujours être alimentée, et placée sur le compte rémunéré de la copropriété, mais elle doit être désormais comptabilisée en compte 1033. Cette réaffectation doit faire l'objet d'un vote en AG. Ces fonds sont restituables en cas de vente.

Modèle de résolution: « **REAFFECTION DE L'AVANCE TRAVAUX COMPTE 103200** »

Projet de résolution : L'Assemblée générale décide, après en avoir délibéré décide de réaffecter l'avance travaux compte 103200 d'un montant de xxxx € au 31/12/2020 au profit du compte 103301 avance travaux pour un montant de XXX.00 € selon la clé des charges générales en date de la présente assemblée générale. »

- ▶ **AVANCES COTISEES AU PPT** dans un plan pluriannuel de Travaux (PPT) au-delà des minima légaux

Financement externe

EMPRUNT

- **Emprunt collectif** qui doit obligatoirement être proposé avec le vote des travaux (article 25-3 loi du 10 juillet 1965) s'il s'agit de préfinancer des subventions publiques, ou d'un emprunt « au bénéfice des seuls copropriétaires souhaitant y participer. » (art 26-4 de la loi du 10 07 1965). L'engagement des emprunteurs est individuel.

A demander à La Caisse d'Epargne Ile de France: *prêt Copro 100*. Le prêt est mis en place par le syndic s'il y a au moins 2 copropriétaires intéressés.

- **Emprunt individuel:** peut être sollicité par tout copropriétaire auprès de la banque de son choix, mais il existe un emprunt dédié aux travaux de copropriété, à étudier avec Domofinance. *Prêt personnel copropriété*. Le prêt est mis en place par le copropriétaire directement.

SUBVENTIONS (à évaluer avec précision avant vote des travaux et du financement pour ajuster les appels de fonds sur la partie non subventionnée) Consultez FAIRE <https://www.faire.gouv.fr/> et l'ANAH (Agence nationale d'amélioration de l'Habitat)

Ma Prime Renov copro: s'il s'agit de travaux énergétiques avec l'intention de demander ma Prime renov copropriétés, il est **impératif de faire faire un audit énergétique** très précis pour savoir si les 35% d'économies d'énergie pourront être atteints.

Certificats d'économies d'énergie CEE (Autre subvention, plus modeste)

Subventions locales, à ne pas négliger.



Comment voter le financement ? 3 modalités...(1/2)

En assemblée générale, les copropriétaires vont voter les modalités de leur contribution.

- ▶ **un vote sur un devis d'entreprise (ou plusieurs)**, annexé à la convocation à l'AG, dont le montant est connu, avec éventuellement un montant chiffré d'aléa de chantier si la nature des travaux le justifie (se vote selon l'article 24 ou 25 selon nature des travaux)

Avantage: travaux et budget complètement maîtrisés et anticipés par l'AG.

Bien adapté aux petites copropriétés.

Inconvénient: peu adapté aux aléas sauf si ceux-ci sont votés aussi.

Difficulté d'évaluation des aléas=>risque d'AG complémentaire pour voter un supplément de budget et de travaux.

Comment voter le financement ? 3 modalités...(2/2)

- **un vote d'un budget global de travaux définis, avec délégation au conseil syndical** pour choisir l'entreprise la meilleure pour les travaux en respectant l'enveloppe budgétaire votée (la délégation se vote selon l'article 25 de la loi du 10.07.1965)

Avantage : budget maîtrisé et souple. Inconvénient: plus de travail pour le CS. Plus il y a d'aléas, plus il faut préférer cette formule.

- **un vote pour une délégation étendue au conseil syndical d'au moins 3 membres** pour décider librement
- de travaux non définis à l'avance
- mais en-dessous d'un montant défini en AG,
- pour une durée de 2 ans maximum,
- uniquement pour les travaux d'entretien et de conservation ou obligatoires.
- Le conseil syndical devra faire rapport à l'AG de ses décisions. (la délégation se vote selon l'article 25)

Avantage: grande souplesse et rapidité. Bien adapté aux grandes copropriétés.
Inconvénient: peu démocratique pour l'AG, augmente le budget, et beaucoup de responsabilité pour le CS, donc limiter fortement le montant de dépenses autorisé.



Points d'attention sur honoraires

- ▶ Les honoraires des architectes, bureaux d'études etc., sont librement négociés, calculés HT et votés TTC ou en pourcentage du HT lors de l'AG.
- ▶ Le montant des honoraires de syndic est librement négocié à l'AG qui vote les travaux mais le mode de calcul est réglementaire (article 18-1 A loi 10.07.1965+ contrat de syndic article 7.2.5).

Les honoraires de syndic sur travaux hors budget doivent résulter de l'application d'un **pourcentage dégressif du montant HT des travaux, exprimés en valeur finale HT et TTC dans la résolution votée**. L'honoraire forfaitaire est interdit, même pour les petits travaux. Les « barèmes » d'honoraires pour travaux, communiqués par les syndicats avec leur contrat n'ont aucune valeur obligatoire: c'est une simple information sur leurs intentions commerciales, qui ne fait pas partie du contrat de syndic.

- ▶ **Vous votez un échancier pour les appels de fonds en fonction de l'avancée du chantier? Pensez à en voter expressément autant pour les honoraires du syndic, sinon il prendra tous ses honoraires dès l'ouverture du chantier.**

Le fonds travaux aujourd'hui (art 171 loi Climat)

- ▶ **Le fonds travaux est un outil de l'AG:** c'est l'AG qui vote le pourcentage de cotisation et qui vote l'affectation de ses fonds. **Pas de résolution d'AG=pas d'utilisation du fonds sauf cas d'urgence**
- ▶ **Le fonds travaux est obligatoire** pour toute copropriété de plus de 10 ans, avec cotisation minimale du plus fort montant entre 5% du budget prévisionnel ou 2.5% du montant global des travaux du PPT voté s'il y en a un. Il est possible d'augmenter librement cette cotisation par vote en AG selon article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires).
- ▶ **Les fonds sont obligatoirement placés** sur un compte bancaire séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires. Le montant de la part de fonds travaux de chaque copropriétaire figure sur ses appels de charges. Le CS a droit à la consultation et communication des relevés du compte bancaire séparé.
- ▶ **Les fonds ne sont pas restituables par le syndicat** en cas de vente du lot, mais une clause de compensation entre vendeur et acquéreur est fréquente et autorisée dans les actes de ventes.

2 exceptions à l'obligation de fonds travaux

- ▶ fonds travaux > budget prévisionnel annuel,
- ▶ Fonds travaux > 50% des travaux du PPT voté

Utilisation du fonds travaux

- ▶ Élaboration d'un PPT obligatoire pour les copropriétés d'habitation de plus de 10 ans
- ▶ Actualisation tous les 10 ans ensuite (1 seule exception: si un diagnostic technique global (DTG) n'a identifié aucun travaux à faire dans les 10 ans à venir)
- ▶ Le fonds travaux sera affecté à la réalisation du PPT, et des travaux d'urgence, ou de sauvegarde, sécurité hors PPT, économies d'énergie hors PPT
- ▶ carnet d'entretien de l'immeuble : Inscription des travaux du PPT, et du DTG s'il existe, et leur échéancier communiqué en cas de vente de lot.
- ▶ L'administration pourra élaborer ou modifier un PPT aux frais de la copropriété si celui adopté par l'AG est insuffisant pour assurer la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité des occupants. Ce projet administratif sera soumis au vote de l'AG.

Que prévoir?

- ▶ **Petites copropriétés:** seule la création du fonds travaux est obligatoire au 10^e anniversaire de la copropriété
- ▶ Les **subventions** de rénovation énergétique sont accessibles en priorité maintenant dans le cadre du Plan de Relance et elles sont pour vous aussi. Pensez-y. Consultez FAIRE.
<https://www.faire.gouv.fr/>
- ▶ Vous êtes peu de cotisants et **il faut donc du temps** pour réunir l'argent des travaux: s'il y a beaucoup de travaux à prévoir, commencez à garnir votre **fonds travaux à l'avance** pour pouvoir financer vos travaux du futur PPT.
- ▶ Assainissez votre **situation financière** (impayés) si nécessaire.
- ▶ Renseignez-vous régulièrement sur **l'état technique** de votre immeuble pour évaluer les besoins de travaux et l'évolution du bâti et des équipements: les petits travaux d'entretien et conservation sont moins chers que les grandes opérations de rénovation. (avis d'architecte, PPPT, Bilan Initial du bâti BIB+ pour faire le PPPT: demandez à l'ARC)
- ▶ Votez la **mise en concurrence obligatoire** des entreprises pour les votes en AG au-dessus d'un montant adapté aux besoins de votre copropriété.

Grandes copropriétés : planifiez, et continuez!

Le projet de PPT et de PPT voté sont des **outils de planification** sur plusieurs années qui rendent les travaux économiquement plus accessibles à tous grâce à une épargne collective prolongée, et plus prévisibles pour l'épargne individuelle.

La planification donne aussi un temps suffisant pour **assainir les finances** et mettre en place des modes de fonctionnement pérenne et réactif de votre conseil syndical.

N'attendez pas que votre syndic prévoie lui-même vos travaux pour 10 ans à partir du PPPT avec ses entreprises favorites: faites dès maintenant les **appels d'offres** qu'il vous faut pour discerner les priorités techniques de vos immeubles et participer activement à l'élaboration de votre futur PPT voté.

Renseignez-vous sur les entreprises.

Mettez systématiquement les entreprises **en concurrence**. Faites voter en AG l'obligation de mise en concurrence.

Bons travaux !

