



## LES TRAVAUX ET LA COPROPRIÉTÉ

Le confort d'un immeuble s'apprécie à la qualité de sa construction, de ses aménagements, de ses équipements, mais aussi de son entretien. Toute installation se dégrade au fil du temps ; la vétusté multiplie les pannes, et les désagréments pour les utilisateurs dont la sécurité n'est parfois plus assurée. Les enjeux sont aussi financiers. Le coût des réparations en urgence pèse sur le budget, les sinistres à répétition contribuent à la hausse des primes d'assurance. A l'inverse, il est plus facile de maîtriser les coûts de fonctionnement sur des installations bien entretenues et rénovées à temps.

### SAVOIR ANTICIPER, PLANIFIER, GERER

***Avant d'apprécier les bénéfices des travaux engagés dans la copropriété, chacun pense d'abord à leur coût. Mais assurer une bonne maintenance ou effectuer rapidement une réparation suppose de disposer d'une trésorerie suffisante. Améliorer l'isolation du bâtiment ou remplacer la chaudière sont certainement les meilleurs moyens de réduire la facture d'énergie, mais le retour sur investissement va s'étaler sur plusieurs années.***

#### Une distinction essentielle

« Les **travaux de maintenance** sont les **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 » (article 45 du décret). Ils sont inclus dans le budget prévisionnel des dépenses courantes. **Tous les autres travaux** ainsi que les études techniques font l'objet d'un **vote spécifique en assemblée générale**. Cette distinction est décisive lorsqu'il s'agit de financer les dépenses, les unes étant incluses dans l'appel des charges courantes, les autres devant faire l'objet d'appels de fonds séparés, aux dates fixées par l'assemblée générale qui a pris la décision.

#### Une bonne maintenance se budgete

La vie d'un immeuble est faite de siphons qui se bouchent, de canalisations qui s'engorgent ou éclatent et autres incidents par nature imprévisibles. La consultation des comptes sur une longue période montre que les travaux d'entretien et de petites réparations représentent une dépense conséquente et récurrente. Selon la taille de l'immeuble, son état d'entretien, son histoire, il est donc **indispensable de doter chaque année le budget « Entretien et petites réparations »**, même s'il n'est pas systématiquement consommé, d'autant qu'une jurisprudence constante interdit au syndic, même s'il en avait les moyens, de consentir une avance de trésorerie au syndicat des

copropriétaires. Savoir anticiper est donc la clé d'une bonne maintenance. Par ailleurs, l'entretien préventif dans le cadre d'un plan à long terme est moins coûteux que les interventions tardives après constatations des dégâts qui alourdissent les primes d'assurances. De plus, les sinistres dus à un défaut d'entretien, comme par exemple une infiltration par façade, ne sont pas pris en charge par les assurances.

#### Un budget de travaux se construit et se gère

Il n'est plus possible de voter le « principe » de travaux. **Un dossier précis doit être présenté à l'assemblée générale, avec des montants précis et des dates précises.** Le projet de travaux doit donc être >>

>> entièrement bouclé, en particulier au niveau du calendrier établi avec la ou les entreprise(s) pressentie(s). Ce travail préparatoire très rigoureux impose **une étroite collaboration, en amont, entre le syndic et le conseil syndical** qui peuvent être amenés, l'année précédente, à faire voter en assemblée le budget nécessaire pour une étude par un architecte ou tout autre expert. Le budget présenté doit inclure toutes les dépenses, sans oublier les honoraires du coordinateur SPS lorsqu'il est obligatoire et l'assurance dommage ouvrage, obligatoire dans de nombreux cas. Pour certains gros travaux affectant le gros œuvre, il paraît également nécessaire de prévoir un budget couvrant les aléas susceptibles de survenir en cours de chantier : des dégâts invisibles auparavant, une poutre à changer lors de la réfection de la toiture, des pierres à remplacer en plus grand nombre que prévu dans un ravalement lourd. Cependant, malgré la longueur et la complexité du processus, les copropriétaires disposeront désormais d'une information beaucoup plus précise sur le déroulement de chaque chantier. Les nouvelles normes comptables facilitent en effet le suivi financier des travaux grâce à deux documents spécifiques (annexes 4 et 5) intégrés dans les comptes annuels du syndicat.

## Le financement des travaux

**La question du financement des travaux doit faire l'objet d'une étroite concertation entre le syndic et le conseil syndical.**

**La réponse pourra varier selon l'état de la copropriété, la nature des travaux et leur montant, mais aussi la situation des copropriétaires, occupants ou bailleurs, actifs salariés ou retraités et leur capacité d'endettement.**

Des conditions avantageuses peuvent être proposées dans le cadre du Prêt Pass Travaux du 1% aux salariés du secteur privé ainsi qu'aux bailleurs dans les copropriétés dégradées. D'autres situations permettent de bénéficier de subventions de l'Anah. Par ailleurs, certains organismes financiers, notamment mutualistes, proposent des solutions originales de financement des travaux liés aux économies d'énergie.

Et pourquoi ne pas anticiper et « épargner » en prévision des travaux dans le cadre d'un budget pluriannuel ? A cet égard, comme le préconise la Commission Relative à la Copropriété (CRC), Oralia est favorable à la constitution d'un plan pluriannuel de travaux qui pourrait être doté chaque année, par exemple en pourcentage du budget annuel et permettrait de faire face plus facilement aux gros travaux nécessitant une programmation à long terme.

## Un calendrier précis pour les appels de fonds

**L'assemblée générale doit voter non seulement le budget, mais aussi le calendrier précis des appels de fonds qui ne peut plus être modifié ensuite sauf par une nouvelle assemblée générale.**

La date d'exigibilité des fonds, c'est-à-dire la date des appels de provisions fixée par l'assemblée, est désormais une notion essentielle pour définir qui doit payer quoi. Le syndic ne peut plus la modifier car l'état daté qu'il adresse au notaire avant la vente, fournit toute l'information financière devant figurer dans l'acte, dont l'acquéreur a besoin pour connaître ses charges futures.

En effet, contrairement à une notion encore répandue, le paiement des travaux n'incombe pas au copropriétaire qui était présent à l'assemblée ayant décidé les travaux, mais au **copropriétaire présent au moment de l'exigibilité de l'appel de fonds**, même si ces travaux avaient été votés depuis plusieurs années !



[www.oralia.fr](http://www.oralia.fr)