

**COPROPRIÉTAIRES**

# Les travaux en copropriété

Qui les décide ?  
Comment les réaliser ?



Pour conserver le bon état de la copropriété, des travaux doivent régulièrement être réalisés.

Ceux effectués sur les parties communes (*ravalement de façades, isolation de la toiture...*) ou sur les équipements collectifs de la copropriété (*remplacement de l'ascenseur, installation d'une climatisation...*) nécessitent l'autorisation des copropriétaires réunis en assemblée générale (AG).

L'autorisation de l'AG n'est pas nécessaire pour :

- **les travaux réalisés sur les parties privatives** des copropriétaires (*logement, cave...*), sauf s'ils affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (*par exemple, la condamnation d'un conduit de cheminée*);
- **les petits travaux d'entretien de la copropriété** comme le remplacement d'une vitre, d'une ampoule ou d'un interrupteur;
- **les travaux urgents et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble** (*réparation d'une fuite d'eau à la suite de la rupture d'une canalisation, remplacement d'une chaudière...*). Dans ce cas, le syndic doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une AG. Il peut demander le versement d'une provision après avis du conseil syndical.



#### ATTENTION

Certains travaux nécessitent des autorisations d'urbanisme (*permis ou déclaration préalable*) qui doivent être sollicitées auprès de la mairie.

## PLUSIEURS ÉTAPES SONT NÉCESSAIRES AVANT EN COPROPRIÉTÉ :

étape

1

### L'inscription à l'ordre du jour de l'AG

Le projet de travaux doit être mis à l'ordre du jour de l'AG par le syndic ou sur proposition de tout copropriétaire (par courrier recommandé avec avis de réception, ou par lettre recommandée électronique sous réserve de l'accord écrit des copropriétaires) (cf. «Assemblée générale de copropriété»).

Une mise en concurrence préalable et/ou l'avis du conseil syndical peuvent également être nécessaires en fonction des plafonds préalablement définis en AG.

Le syndic joint à la convocation à l'AG tous les documents permettant d'éclairer les copropriétaires dans leur prise de décision : devis ou tableau comparatif, éventuels liens du syndic avec les entreprises consultées...



### ATTENTION

Après un Diagnostic de performance énergétique (DPE), un audit énergétique ou un Diagnostic technique global (DTG), le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question de la réalisation de travaux dans le cadre d'un plan de travaux ou d'un contrat de performance énergétique.

étape

2

### L'accord des propriétaires

Lors de l'AG, les copropriétaires doivent se prononcer sur :

- les travaux et les modalités de leur règlement (dates, nombre et montant des appels de fonds) ;
- l'éventuelle rémunération du syndic pour le suivi du chantier (exprimé en pourcentage et dégressif selon l'importance du projet) ;
- les éventuelles démarches préalables à la réalisation des travaux (production d'une expertise, obtention d'une autorisation administrative...). Les règles de majorité sont différentes selon la nature des travaux (entretien, réparation, amélioration...) et leur importance (cf. « L'assemblée générale de copropriété »). L'information

## AVANT LA RÉALISATION DES TRAVAUX

sur les décisions relatives à l'entretien et aux travaux est réalisée par le syndic par voie d'affichage dans les parties communes de la copropriété.

### étape 3

#### La contractualisation

La signature d'un contrat ou d'un devis avec l'entreprise désignée est obligatoire. Le syndic verse à l'entreprise un acompte pour permettre de démarrer le chantier.

### étape 4

#### Le déroulement du chantier

Le syndic informe les occupants de la copropriété du démarrage des travaux et suit le bon déroulement du chantier.

### étape 5

#### La réception des travaux

En qualité de mandataire de la copropriété, le syndic réceptionne les travaux et s'assure qu'ils sont conformes au contrat et aux règles de l'art.

À défaut (*malfaçons, non conformité au contrat...*), il devra rechercher la responsabilité de l'entreprise et mettre en œuvre les garanties légales (*dommages-ouvrage, responsabilité civile...*).

Consultez votre ADIL pour connaître la réglementation applicable à votre situation.



à retenir

#### Financer ses travaux de rénovation

Différents financements peuvent être sollicités par les copropriétaires (*éco-prêt à taux zéro, subvention de l'Anah, CITE, prêt Action Logement...*) et/ou par le syndic pour le compte de la copropriété (*prêt collectif, aides aux copropriétés fragiles de l'Anah...*) (cf. « *Le financement des travaux en copropriété* »)

- **Contrat de performance**

**énergétique (CPE)** : il est conclu entre la copropriété et un opérateur pour financer les travaux grâce aux économies réalisées et pour garantir dans la durée, l'amélioration de l'efficacité énergétique de la copropriété.

- **Fonds de travaux** : l'AG peut décider de créer un fonds de travaux et définir ses modalités d'affectation ainsi que le montant de la cotisation annuelle (*au moins 5 % du budget prévisionnel*). La participation des copropriétaires à ce fonds est demandée lors de l'appel de charges.

La constitution d'un fonds de travaux est obligatoire pour toute copropriété depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, à l'exception de :

- celles de moins de dix lots, après décision à l'unanimité ;
- celles dont le Diagnostic technique global (DTG) fait apparaître l'absence de besoin de travaux au cours des dix prochaines années ;
- celles récemment construites (*immeubles de moins de cinq ans*).

- **Plan de travaux** : l'AG peut décider d'organiser et d'étaler dans le temps la réalisation des travaux. Dans ce cas, un plan permet de définir un calendrier et d'anticiper leur financement. La loi incite les copropriétaires à adopter un plan de travaux notamment après un DPE ou un audit énergétique (*cf. « Les documents de la copropriété »*).

- **Travaux d'intérêt collectif** : ils sont décidés par l'AG et réalisés dans le logement du copropriétaire à ses frais (*travaux d'économie d'énergie tels que la pose de thermostats...*).



L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des représentants des usagers. Agréée par l'État, l'ADIL s'appuie sur le centre de ressources de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) et vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

Mars 2018



**Pour contacter votre ADIL**

**0 820 167 500**

Service 0,06 €/min  
+ prix appel

**| www.anil.org**