

LE PAIEMENT DES CHARGES ET DES TRAVAUX

Le syndicat vote chaque année le budget prévisionnel destiné à faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et aux travaux courants.

Afin d'assurer la trésorerie du syndicat et faire face à l'ensemble des dépenses, le syndic vous demandera en début de chaque trimestre le paiement d'une provision égale au quart du budget.

Le syndic peut également exiger (cf. dépliant n°6) :

- le versement de provisions,
 - ▶ pour les travaux *non compris dans le budget prévisionnel* ;
 - ▶ pour financer les *travaux urgents* ;
- le versement d'avances,
 - ▶ des avances constituées par les provisions spéciales pour assurer les *travaux d'entretien ou de conservation* des parties communes et des éléments d'équipement commun dans les trois années à venir ;
 - ▶ une *avance constituant la réserve* fixée au règlement de copropriété, appelée couramment « fonds de roulement » ;
 - ▶ des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le *plan pluriannuel* de travaux adopté par l'assemblée générale.

En cas de vente d'un lot

Lorsque l'assemblée générale vote des travaux, elle fixe le montant de la dépense et la date d'exigibilité de la ou des provisions correspondantes. Celui qui est copropriétaire au moment de la date d'exigibilité d'une provision doit s'acquitter de cette provision. Le vendeur doit s'acquitter des provisions dont la date d'exigibilité est antérieure à la vente, même si les travaux ne sont exécutés qu'après la vente. De son côté l'acquéreur devra s'acquitter du paiement des provisions dont la date d'exigibilité est postérieure à la vente (cf. dépliant n°1).

LE FINANCEMENT DES TRAVAUX AU 15.9.10

Pour financer la quote-part des travaux portant sur les parties communes, il existe des prêts aidés (Eco-Prêt à 0%, notamment), des dispositions fiscales ou des aides qui peuvent vous être accordés sous certaines conditions.

■ L'Eco-Prêt à 0%

Ce prêt à 0%, aidé par l'Etat, est accordé par les banques aux copropriétaires occupants ou bailleurs qui réalisent certains travaux visant à améliorer la performance énergétique d'un immeuble achevé avant le 1^{er} janvier 1990. Le logement doit être utilisé à titre de résidence principale. Les travaux peuvent porter sur les parties privatives ou communes.

■ TVA à taux réduit

Les travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien portant sur les locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans bénéficient d'une TVA à 5,5%.

La condition d'achèvement depuis deux ans ne s'applique pas lorsque les travaux sont urgents.

Lorsque les travaux sont réalisés dans les parties communes des immeubles collectifs, ils bénéficient de l'application du taux de TVA à 5,5% dès lors que l'immeuble comprend plus de 50% de locaux à usage d'habitation.

■ Crédit d'impôt

Pour leur résidence principale, les contribuables - propriétaires occupants, locataires, occupants à titre gratuit - peuvent bénéficier d'un crédit d'impôt, pour certains travaux d'équipements pour les personnes âgées ou handicapées et les économies d'énergie (cf. dépliant ANIL « Développement durable, économies d'énergie : quel crédit d'impôt ? Pour quels équipements ? »).

■ Les aides de l'ANAH

Sous certaines conditions, l'Agence nationale de l'habitat subventionne les travaux d'amélioration réalisés dans les logements situés dans des immeubles de plus de quinze ans, appartenant soit à des propriétaires bailleurs qui les mettent en location à titre de résidence principale, soit à des propriétaires occupants dont les ressources ne dépassent pas un certain seuil.

Les travaux peuvent porter sur les parties privatives ou communes.

Le syndic professionnel peut être mandaté par les copropriétaires pour déposer la demande de subvention pour les travaux sur les parties communes.

Le syndicat des copropriétaires peut également bénéficier d'une subvention de l'Anah pour certains travaux. Le cumul avec des aides individuelles aux copropriétaires est possible. Dans ce cas le dossier est obligatoirement déposé par un mandataire unique.

Pour connaître les conditions d'octroi des prêts et aides, au plan national et local, en vigueur à la date de la réalisation de votre acquisition ou de vos travaux, renseignez-vous auprès de l'ADIL.

** Pour les règles de majorité prévues par la loi du 10 juillet 1965 : cf. dépliant n°4.*



ADIL / AGENCE DÉPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

L'ADIL réunit l'État, les collectivités locales, les organismes d'intérêt général, les professionnels publics et privés et les représentants des usagers. Elle est agréée par le Ministère chargé du Logement et fait partie d'un réseau national animé par l'ANIL.

Pour tout renseignement sur le réseau: [www:anil.org](http://www.anil.org)

Les travaux



⋮
*Qui décide
de leur réalisation ?*

AVANT DE VOUS ENGAGER, CONSULTEZ VOTRE ADIL



LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Les décisions concernant la réalisation de travaux dans les parties communes ou sur les équipements de l'immeuble sont prises par l'assemblée générale.

Votre présence y est donc indispensable. En effet, votre participation au vote aura une influence sur chaque décision qui sera prise.

LES TRAVAUX EN ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

■ Pour que les travaux fassent l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale, le projet doit être inscrit à l'**ordre du jour**. Afin que les copropriétaires votent en toute connaissance de cause, les documents relatifs aux travaux envisagés doivent être joints à l'envoi de l'ordre du jour. Mais il n'y a pas d'obligation de notifier le devis de l'entreprise en lui-même.

L'assemblée générale doit arrêter un montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises (demande d'au moins 2 devis ou appel d'offre) est rendue obligatoire. En dessous de ce seuil, il n'y a pas d'obligation de présenter plusieurs devis, mais il est toujours souhaitable de consulter plusieurs entreprises.

■ L'autorisation préalable de l'assemblée générale n'est pas requise,

■ pour les travaux de **menu entretien** que le syndic peut engager de sa propre initiative ;

■ en cas de **travaux urgents** nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble : le syndic peut les réaliser de sa propre initiative ; il doit en informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une assemblée générale. Pour financer ces travaux, le syndic peut, après avis du conseil syndical, demander le versement d'une provision qui ne peut dépasser le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

A QUELLES MAJORITÉS VOTER LES TRAVAUX ?

Selon la nature des travaux (entretien, réparation, amélioration) et leur importance, les règles de majorité diffèrent : ils peuvent être votés à la majorité de l'article 24 ou 25 ou 26 de la loi du 10 juillet 1965*, voire à l'unanimité des copropriétaires.

■ **Les travaux d'entretien et d'accessibilité** → **article 24**
Sont votés à la majorité de l'article 24 :

▶ Les travaux d'entretien des parties communes et de maintien de l'immeuble en bon état (réparation des escaliers, réfection partielle de la toiture).

▶ Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels (pose d'une rampe d'accès, par exemple).

▶ L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble.

■ Les travaux d'amélioration → article 26 ou 25

Les travaux de transformation, addition ou amélioration sont votés à la majorité de l'article 26, sauf lorsqu'il s'agit de travaux limitativement énumérés par la loi qui sont alors votés à la majorité de l'article 25.

■ Les travaux votés à la majorité de l'article 26

Les travaux de transformation d'un élément d'équipement, d'addition d'un élément nouveau ou d'amélioration sont les travaux qui, bien qu'utiles à l'immeuble ne sont pas indispensables à son maintien en bon état ; ils visent à apporter un plus grand confort à l'immeuble.

Exemples : installation d'un ascenseur, modernisation du chauffage, aménagement ou création d'un local à usage commun.

Les copropriétaires qui n'ont pas donné leur accord à ces travaux d'amélioration ont la possibilité de payer leur part de travaux sur dix ans. Le plus souvent, pour financer ces travaux le syndicat empruntera : les copropriétaires supporteront les annuités de remboursement ainsi que les intérêts aux conditions du prêt souscrit par le syndicat.

■ Les travaux votés à la majorité de l'article 25

▶ Travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires : des lois ou des décrets peuvent obliger l'assemblée générale à effectuer certains travaux dans l'immeuble. *Exemples* : ravalement, installation de porte de sécurité à l'ascenseur. Les copropriétaires ne se prononcent, dans ce cas, que sur les modalités de réalisation et d'exécution.

▶ Travaux d'économie d'énergie qui ne relèvent pas de l'entretien : travaux portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude ; travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives (fenêtres, pose de robinets thermostatiques) et aux frais du copropriétaire concerné, sauf si celui-ci peut prouver qu'il a réalisé des travaux équivalents dans les 10 années précédentes ; (un décret précisera les modalités de réalisation de cette dernière catégorie de travaux : renseignement auprès de l'ADIL).

▶ Travaux pour modifier le réseau de distribution électrique afin d'alimenter les emplacements de parking pour charger des accumulateurs de véhicules électriques.

▶ Suppression des vides-ordures pour des impératifs d'hygiène.

▶ Installation ou modification d'une antenne collective de télévision ou d'un réseau câblé.

▶ Pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et réalisation d'ouvrages permettant la mise en conformité de logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement réglementaires.

▶ Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique ou répartiteurs de frais de chauffage.

▶ Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer, à ses frais, des travaux affectant les parties communes (exemple : percement d'une trémie pour faire un duplex ou l'aspect extérieur de l'immeuble (exemple : agrandissement d'une fenêtre).

▶ Travaux sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens (exemple : dispositifs de fermeture).

■ Les travaux → à l'unanimité

Les travaux de surélévation (exemple : exhaussement de la ligne de faitage) sont votés à l'unanimité.

Pour favoriser les travaux d'amélioration de la performance énergétique

A compter du 1er janvier 2012 et au plus tard avant le 1er janvier 2017, les immeubles à usage principal d'habitation équipés d'une installation collective de chauffage ou de climatisation devront faire l'objet :

- soit d'un *diagnostic de performance énergétique* (DPE) s'ils comportent au plus 50 lots (appartements, chambres de service, caves, parking...),
- soit d'un *audit*, au-delà de 50 lots compris dans un immeuble dont la date de demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001.

Le syndic devra inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la réalisation du DPE ou de l'audit, la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. (Cette mesure sera applicable après la publication de décrets : renseignement auprès de l'ADIL).