

## bon à savoir

- **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 doit 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.  
  
Pour certaines copropriétés, la constitution d'un fonds de travaux n'est pas obligatoire.
- **Plan pluriannuel de travaux (PPT)**: le PPT permet d'envisager une rénovation globale de la copropriété, de définir un calendrier et d'anticiper le financement des travaux. Pour les copropriétés de plus de 200 lots, l'élaboration d'un projet de PPT est obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023. Pour les autres copropriétés, l'AG peut décider de le mettre en place.
- **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.

## COPROPRIÉTAIRES

# Les travaux en copropriété

Qui les décide ?

Comment les réaliser ?



en savoir  
+

Votre ADIL vous donnera des informations précises et complémentaires.

Ses conseils sont gratuits et indépendants de tout acte commercial.

Consultez-la !

Pour contacter votre ADIL

0 806 704 604

Service 0,06 € / min  
+ prix appel

www.anil.org

ANIL - Mars 2023

**adil**  
Agence Départementale  
d'Information  
sur le Logement

Votre ADIL  
vous conseille  
gratuitement,  
consultez-la !

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 LA RÉALISATION DES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ :

étape

1

### Demande d'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. dépliant «*L'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 copropriétaires

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. dépliant

«*L'assemblée générale de copropriété*»). L'information 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, MaPrimeRénov'...*) et/ou par le syndic pour le compte de la copropriété (*prêt collectif, aides aux copropriétés fragiles de l'Anah, MaPrimeRénov' Copropriété...*) (cf. dépliant «*Le financement des travaux en copropriété*»).