



METTRE AU VOTE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Guide à l'usage des syndicats de copropriété
et des conseils syndicaux

ÉDITO

Rénover votre copropriété pour en améliorer la performance énergétique c'est réduire vos factures, gagner en confort hiver comme été, valoriser votre patrimoine et lutter contre le dérèglement climatique. Une rénovation globale, par l'isolation (façades, toiture, vitrages, etc.), l'amélioration des systèmes de chauffage, d'eau chaude sanitaire et de ventilation fait réaliser fréquemment 50 % d'économies d'énergie et parfois plus !

Vous devez engager un ravalement de façade ? Étudiez la réalisation de travaux de rénovation énergétique. Cela ouvre le droit à des aides financières spécifiques.

Si les bénéfices sont multiples, mener ce projet en copropriété nécessite de faire appel à des professionnels fiables, de mobiliser l'ensemble des copropriétaires, de trouver des financements et de mettre en place un programme de travaux adapté.

SOMMAIRE

- 1. Résolutions pour voter une mission de conception de rénovation énergétique en copropriété** **4**
- 2. Résolutions pour voter des travaux de rénovation énergétique en copropriété** **8**
- 3. Questions-réponses** **22**



1. RÉOLUTIONS POUR VOTER UNE MISSION DE CONCEPTION DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



1. Approbation du contrat de maîtrise d'œuvre (Majorité article 24)	6
2. Approbation de la mission du bureau de contrôle (Majorité article 24)	6
3. Approbation de la mission du coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) (Majorité article 24)	6
4. Vote de diagnostics avant travaux (Majorité article 24)	7
5. Approbation de la mission d'ingénierie financière (Majorité article 24)	7
6. Délégation de pouvoir donnée à la société d'ingénierie financière XX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives (Majorité article 24)	7
7. Décision de financer les études préalables à la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux (Majorité article 24)	7

1. Approbation du contrat de maîtrise d'œuvre (Majorité article 24)

 (Pièce à joindre : mise en concurrence du contrat de maîtrise d'œuvre si celui-ci n'a pas d'ores et déjà été voté à une assemblée générale précédente)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet de contrat de maîtrise d'œuvre, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX au titre du suivi de l'exécution des travaux ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.»

2. Approbation de la mission du bureau de contrôle (Majorité article 24)

 (Pièces à joindre : devis – au moins 2 – de convention bureau de contrôle)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis des bureaux de contrôle joints à la convocation à l'assemblée générale, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.»

3. Approbation de la mission du coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) (Majorité article 24)

 (Pièces à joindre : devis – au moins 2 – de coordinateurs SPS)

« L'assemblée générale est informée que l'intervention du coordonnateur SPS est obligatoire en vertu des articles R. 4532-1 et suivants du Code du travail.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis des coordinateurs de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) joints à la convocation à l'assemblée générale, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.»



4. Vote de diagnostics avant travaux (Majorité article 24)

 (Pièces à joindre : devis – au moins 2 – de diagnostics avant travaux + étude établissant la nécessité de procéder à ces diagnostics)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de XX, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC pour procéder aux diagnostics suivants XX, avant l'engagement des travaux.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.»

5. Approbation de la mission d'ingénierie financière (Majorité article 24)

 (Pièces à joindre : projets de contrat – au moins 2 – d'ingénierie financière)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet de convention d'ingénierie financière, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

L'assemblée générale prend acte que la mission d'ingénierie financière a pour objet de XX [détailler les missions principales du contrat et l'intérêt pour le syndicat des copropriétaires de souscrire un tel contrat].

Ces frais seront répartis selon la clé XX.»

6. Délégation de pouvoir donnée à la société d'ingénierie financière XX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives (Majorité article 24)

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat à la société d'ingénierie financière XXX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives qui seront signés par le syndic en sa qualité de représentant légal de la copropriété. »

7. Décision de financer les études préalables à la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux (Majorité article 24)

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de financer les études préalables à la décision d'engager des travaux de rénovation énergétique par l'utilisation des provisions collectées sur le fonds travaux, et ce à hauteur de la somme de XXX euros. »

2. RÉSOLUTIONS POUR VOTER DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ

1. Décision de principe (Article 25 f) ..	10	7. Approbation de la mission du bureau de contrôle (Majorité article 25 f)	12
2. Vote des travaux du lot n° 1 : XX (Article 25 f)	10	8. Approbation de la mission du coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS, majorité article 25 f)	13
3. Vote des travaux du lot n° 2 : XX (Article 25 f)	11	9. Approbation de la mission d'ingénierie financière (Majorité article 25 f)	13
4. Vote des travaux de XX avec clause révision du prix	11	10. Vote des travaux privatifs d'intérêt collectif (Majorité article 25 f)	14
5. Résolution n°X : vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier et les augmentations éventuelles des coûts des travaux et matières premières	12	11. Vote de diagnostics avant travaux (Majorité article 25 f) ..	14
6. Approbation du contrat de maîtrise d'œuvre (Majorité article 25 f)	12	12. Souscription d'une assurance dommages-ouvrages (Majorité article 25 f)	15



13. Vote des honoraires du syndic pour les tâches de gestion financière, administrative et comptable relatives à ces travaux (Majorité article 25 f)	15	20. Répartition du coût des travaux correspondant aux travaux d'amélioration : à lister (exemple : pose de panneaux photovoltaïques...) (Majorité article 25 f)	17
14. Calendrier des appels de fonds (Majorité article 24)	15	21. Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement des travaux de rénovation de XX au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer (Majorité article 25 f)	17
15. Délégation de pouvoir donnée à la société d'ingénierie financière XXX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives (Majorité articles 25 / 25-1).....	15	22. Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes- parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés (Majorité articles 25 / 25-1)	17
16. Souscription d'un contrat pour la valorisation et la cession des certificats d'économies d'énergie (Articles 25 / 25-1).....	16	23. Ratification de la convention de servitude de surplomb, d'empiètement et de débord de façade (Majorité article 25 d).....	17
17. Base de répartition des aides collectives (Majorité article 24)	16		
18. Décision de financer la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux (Majorité article 25 f)	16		
19. Approbation d'une nouvelle grille de charges de répartition des charges travaux (Majorité requise : unanimité)	16		

1. Décision de principe (Article 25 f)

 (Pièces à joindre à la convocation : soit tous les devis soit le rapport d'analyse des offres, et le cas échéant, l'avis du conseil syndical dès lors que le montant des travaux excède le seuil fixé par l'assemblée générale)

Vote du principe des travaux de rénovation énergétique selon le comparatif des devis établi par XX [le cabinet de maîtrise d'œuvre] dont copie jointe et selon les devis des entreprises X, X et X [au moins deux devis].

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide d'effectuer les travaux de rénovation énergétique tels que prévus dans le comparatif établi par XX, maître d'œuvre.



2. Vote des travaux du lot n°1 : XX (Article 25 f)

 (Pièces à joindre à la convocation : devis ou rapport d'analyse des offres)

Devis société
pour un montant de euros TTC

Devis société
pour un montant de euros TTC

Devis société
pour un montant de euros TTC

Ou

Rapport d'analyse des offres

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis [ou du rapport d'analyse des offres], pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : X

- + Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise XX pour un montant de XX euros TTC

Les travaux seront répartis selon la clé XX (à adapter selon la nature des travaux, soit charges communes générales, soit bâtiment X, soit en fonction du règlement de copropriété).

3. Vote des travaux du lot n°2 : XX (Article 25 f)

 (Pièces à joindre à la convocation : devis ou rapport d'analyse des offres)

Devis société
pour un montant de euros TTC

Devis société
pour un montant de euros TTC

Devis société
pour un montant de euros TTC

Ou

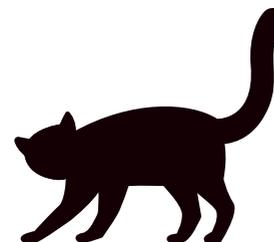
Rapport d'analyse des offres

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis [ou du rapport d'analyse des offres], pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : X

- + Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise XX pour un montant de XX euros TTC

Les travaux seront répartis selon la clé XX.

NB : Chaque lot de travaux doit être voté selon une résolution distincte.



4. Vote des travaux de XX avec clause révision du prix

 (Pièces à joindre à la convocation : devis)

Devis société
pour un montant de euros TTC

Devis société
pour un montant de euros TTC

Devis société
pour un montant de euros TTC

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants : X

- + Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise XX pour un montant de XX euros TTC

« L'assemblée générale prend note que le coût des travaux est garanti par l'entreprise si les travaux sont engagés dans un délai d'un an suivant l'émission du devis.

Si les travaux sont engagés postérieurement au délai d'un an, l'assemblée générale est informée que le coût des travaux pourra être révisé à la demande de l'entreprise, en fonction du dernier indice INSEE Bâtiment BT connu au jour de l'engagement des travaux et ce, afin de compenser la hausse actuelle du coût des matières premières. »

5. Résolution n°X : vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier et les augmentations éventuelles des coûts des travaux et matières premières (Majorité article 25 f)

« L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote la constitution d'une provision destinée à couvrir les aléas de chantier correspondant à XX % HT du montant total des travaux.

L'assemblée générale prend note que cette provision pourra également permettre au syndicat des copropriétaires de faire face aux augmentations éventuelles du coût des travaux en raison de la hausse du coût des matières premières. »



6. Approbation du contrat de maîtrise d'œuvre (Majorité article 25 f)

 (Pièce à joindre : mise en concurrence du contrat de maîtrise d'œuvre si celui-ci n'a pas d'ores et déjà été voté à une assemblée générale précédente)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet de contrat de maîtrise d'œuvre, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX au titre du suivi de l'exécution des travaux ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX. »

7. Approbation de la mission du bureau de contrôle (Majorité article 25 f)

 (Pièces à joindre : devis – au moins 2 – de contrat bureau de contrôle)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis des bureaux de contrôle joints à la convocation à l'assemblée générale, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX. »

8. Approbation de la mission du coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) (Majorité article 25 f)

 (Pièces à joindre : devis – au moins 2 – de coordinateurs SPS)

« L'assemblée générale est informée que l'intervention du coordonnateur SPS est obligatoire en vertu des articles R. 4532-1 et suivants du Code du travail.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des devis des coordinateurs de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) joints à la convocation à l'assemblée générale, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX. »

9. Approbation de la mission d'ingénierie financière (Majorité article 25 f)

 (Pièces à joindre : projets de contrat – au moins 2 – d'ingénierie financière)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet de convention d'ingénierie financière, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC.

L'assemblée générale prend acte que la mission d'ingénierie financière a pour objet de XX [détailler les missions principales du contrat et l'intérêt pour le syndicat des copropriétaires de souscrire un tel contrat].

Ces frais seront répartis selon la clé XX. »



10. Vote des travaux privatifs d'intérêt collectif (Majorité article 25 f)

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide du vote des travaux de XX relevant de la définition donnée aux conditions de majorité de l'article 25 f, lesquels bien qu'étant réalisés sur des parties privatives relèvent de travaux d'intérêt collectif.

Le coût de ces travaux s'élève à XX euros¹ et sera réparti individuellement par copropriétaire concerné en fonction des bons de commande individuels pour chaque copropriétaire.

Cette dépense sera exigible à compter du XX.

Les copropriétaires concernés par ces travaux seront tenus de les réaliser, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes². »

11. Vote de diagnostics avant travaux (Majorité article 25 f)

 (Pièces à joindre : devis – au moins 2 – de diagnostics avant travaux + étude établissant la nécessité de procéder à ces diagnostics)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de XX, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par XX ainsi que le montant des honoraires, soit la somme de XX euros TTC pour procéder aux diagnostics suivants XX, avant l'engagement des travaux.

Ces frais seront répartis selon la clé XX. »

NB : À ne voter avec les travaux que s'il n'a pas été réalisé de manière complète en phase conception.



12. Souscription d'une assurance dommages-ouvrage (Majorité article 25 f)

« L'assemblée générale prend acte que les travaux votés à la résolution X nécessitent la souscription d'une assurance dommages-ouvrage, laquelle est obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

Elle décide de la souscription de cette assurance correspondant à XX % HT, soit la somme de XX euros TTC, du montant total des travaux, y compris les travaux privatifs d'intérêt collectif.

La prime d'assurance sera répartie selon la clé XX. »

13. Vote des honoraires du syndic pour les tâches de gestion financière, administrative et comptable relatives à ces travaux (Majorité article 25 f)

« Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale approuve les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet des précédentes résolutions, qui s'élèvent à XX % du montant hors taxes des travaux, soit la somme de XX euros TTC.

Ces honoraires seront répartis selon la clé XX. »

14. Calendrier des appels de fonds (Majorité article 24)

« Le démarrage des travaux est prévu à la date du :

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies :

- Montant : XX..... , exigibilité : XX
- Montant : XX..... , exigibilité : XX
- Montant : XX..... , exigibilité : XX

15. Délégation de pouvoir donnée à la société d'ingénierie financière XXX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives (Majorité articles 25 / 25-1)

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat à la société d'ingénierie financière XXX pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives qui seront signés par le syndic en sa qualité de représentant légal de la copropriété. »

1. Prix unitaire par type de travaux.

2. Ce critère de dix ans vaut uniquement pour les fenêtres.

16. Souscription d'un contrat pour la valorisation et la cession des certificats d'économies d'énergie (articles 25 / 25-1)

 (Pièce à joindre : contrat pour la valorisation et cession des certificats d'économies d'énergie)

« La valorisation des certificats d'économies d'énergie requiert un certain formalisme pour obtenir le versement de l'aide financière justifiant que la souscription d'un contrat de valorisation des CEE soit déléguée à une société spécialisée d'ingénierie financière.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de souscrire un contrat pour la valorisation et la cession des certificats d'économies d'énergie avec la société XX avec une rémunération de XX euros.»

17. Base de répartition des aides collectives (Majorité article 24)

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que :

la répartition des aides, certificats d'économies d'énergie et subvention de toute autre nature se fera selon la clé XX. »

18. Décision de financer la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux (Majorité article 25 f)

« Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de financer la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique par l'utilisation des provisions collectées sur le fond travaux, et ce à hauteur de la somme de XXX euros. »

19. Approbation d'une nouvelle grille de charges de répartition des charges travaux (Majorité requise : unanimité)

 (Pièce à joindre : projet de modificatif au règlement de copropriété dressé par un géomètre-expert)

13.1. « L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet de modificatif au règlement de copropriété, approuve la nouvelle grille de répartition de charges de copropriété. » (Unanimité)

13.2. « L'assemblée générale donne mandat à son syndic pour entreprendre toutes les diligences nécessaires à la publication de cette nouvelle grille de répartition des charges de copropriété. » (Majorité articles 25 / 25-1)

20. Répartition du coût des travaux correspondant aux travaux d'amélioration : à lister (exemple : pose de panneaux photovoltaïques...) (Majorité article 25 f)

 (Pièce à joindre : grille de répartition)

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des éléments joints, approuve la répartition des travaux constituant une amélioration au sens de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965. Cette répartition est établie en fonction des avantages résultant des travaux énergétiques pour chacun des copropriétaires. »

NB : Dans la mesure où, en matière de rénovation énergétique, l'avantage lié aux travaux ne concerne que les lots desservis par le chauffage, il apparaît logique de prévoir une clé de répartition excluant tous les lots accessoires non chauffés mais uniquement pour la partie des travaux portant sur l'amélioration de l'isolation thermique.

21. Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement des travaux de rénovation de XX au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer (Majorité article 25 f)

Reprendre les résolutions proposées par votre établissement prêteur.

22. Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés (Majorité articles 25 / 25-1)

Reprendre les résolutions proposées par votre établissement prêteur.

23. Ratification de la convention de servitude de surplomb, d'empiètement et de débord de façade (Majorité article 25 d)

 (Pièce à joindre : projet de convention de servitude de surplomb avec une propriété voisine impactée par les travaux)

PRÉAMBULE

[Le préambule sera à adapter en fonction de chaque projet de travaux.]

Dans le cadre de son projet de ravalement, le syndicat des copropriétaires souhaite réaliser une isolation thermique de ses façades par l'extérieur (ITE).

La mise en œuvre de ce procédé d'une épaisseur de XX cm aurait pour conséquence de créer un léger empiètement sur la parcelle mitoyenne, propriété de XX.

L'une des façades du bâtiment XX de l'immeuble XX se trouve en surplomb par rapport à la parcelle de XX.

Dans ces conditions, avant l'engagement de tels travaux de rénovation énergétique, le syndicat des copropriétaires souhaite signer une convention de surplomb conformément aux dispositions des articles L.113-5-1 et R. 113-9 du Code de la construction et de l'habitation.



Rappel des dispositions législatives applicables en matière de droit de surplomb :

Pour mémoire, les dispositions de l'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation dans sa version en vigueur depuis le 25 août 2021 prévoient :

I.- Le propriétaire d'un bâtiment existant qui procède à son isolation thermique par l'extérieur bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin de trente-cinq centimètres au plus lorsque aucune autre solution technique ne permet d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent ou que cette autre solution présente un coût ou une complexité excessifs. L'ouvrage d'isolation par l'extérieur ne peut être réalisé qu'à deux mètres au moins au-dessus du pied du mur, du pied de l'héberge ou du sol, sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure.

Une indemnité préalable est due au propriétaire du fonds surplombé.

Ce droit s'éteint par la destruction du bâtiment faisant l'objet de l'ouvrage d'isolation.

Les modalités de mise en œuvre de ce droit sont constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié(e) pour l'information des tiers au fichier immobilier.

II.- Le droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Une indemnité est due au propriétaire de l'immeuble voisin.

Une convention définit les modalités de mise en œuvre de ce droit.

III.- Avant tout commencement de travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler notifie au propriétaire du fonds voisin son intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et de bénéficier du droit mentionné au II.

Dans un délai de six mois à compter de cette notification, le propriétaire du fonds voisin peut s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds pour un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ou à la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa du I. Dans ce même délai, il ne peut s'opposer au droit d'accès à son fonds et à la mise en place d'installations provisoires que si la destination, la consistance ou la jouissance de ce fonds en seraient affectées de manière durable ou excessive.

Dans le même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable prévue aux I ou II.



PROJET DE RÉSOLUTION

(Majorité article 25 d de la loi du 10 juillet 1965)

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale habilite son syndic en exercice pour signer avec le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du XX ou avec le propriétaire de la parcelle mitoyenne du XX une convention de surplomb.

Pour y parvenir, et conformément aux dispositions des articles L. 113-5-1 et R. 113-19 du Code de la construction et de l'habitation, l'assemblée générale autorise son syndic en exercice à notifier au propriétaire de la parcelle mitoyenne l'intention du syndicat des copropriétaires de son intention de réaliser un ouvrage en surplomb de son fonds et de bénéficier d'une servitude de tour d'échelle.

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à négocier avec le propriétaire de la parcelle surplombée une indemnité au titre du droit de surplomb ainsi qu'une indemnité au titre de droit de tour d'échelle avec un maximum respectif de XXX euros et XXX euros.

L'assemblée générale mandate son syndic en exercice pour négocier et signer la convention de droit de surplomb ainsi que la convention de servitude de tour d'échelle, ainsi que tous actes complémentaires, modificatifs et / ou rectificatifs nécessaires à la mise en œuvre des articles L. 113-5-1 et R. 113-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à mandater tout huissier de son choix en vue de faire procéder à la notification prévue par l'article R. 113-19 du Code de la construction et de l'habitation.

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à mandater tout notaire de son choix afin de faire publier la convention de surplomb.

L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, en cas d'opposition du propriétaire de la parcelle surplombée à l'exercice du droit de surplomb de son fonds prévu par les dispositions de l'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour mandater un avocat avec pour mission de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires.



QUESTIONS -RÉPONSES

I. Questions générales25

1. Comment voter un programme de travaux global ?25
2. À quelle majorité se vote un programme de travaux global ? 26
3. Quelle est la valeur juridique d'une première résolution votant le principe des travaux de rénovation énergétique ?26
4. Le conseil syndical doit-il être consulté sur le projet de travaux de rénovation énergétique ?26
5. Est-il possible de donner une délégation de pouvoir au conseil syndical, au syndic ou à toute autre personne pour le vote des travaux ?27
6. Faut-il voter sur la base de budgets ou de devis ?27
7. Quels sont les documents devant être envoyés en même temps que les convocations ? ... 27
8. Chaque question soumise à l'ordre du jour doit-elle faire l'objet d'un vote distinct ?28
9. Comment voter les travaux liés par nature ?28

10. Est-il important de voter les travaux d'abord et les prêts collectifs ensuite ?29
11. Comment voter les différents types de travaux en présence de parties communes spéciales comme plusieurs bâtiments ? ... 29
12. Quelle stratégie adopter en cas de recours en annulation de l'assemblée générale ?30
13. Comment peut être mis en place un comptage de chaleur à l'échelle d'un bâtiment lorsque le chauffage collectif dessert plusieurs bâtiments ? 31
14. Les travaux privatifs qui seront gérés par le syndic mais payés par le copropriétaire doivent-ils obligatoirement être votés ? Faut-il distinguer selon que ces travaux sont privatifs ou collectifs d'intérêt collectif ?32
15. Quel risque prend le syndicat des copropriétaires en ne procédant pas aux travaux de rénovation énergétique obligatoire ? 32
16. La création ou la modification d'une structure type ASL est-elle envisageable pour transférer la gestion d'un projet de rénovation énergétique ?33

II. Questions sur les résolutions par lots de travaux34

17. Une nouvelle clé de répartition intégrant une partie « travaux de rénovation » peut-elle être créée lorsque le programme de travaux comporte des dépenses s'adressant uniquement aux copropriétaires volontaires34
 18. Les dépenses proportionnelles aux différents lots de travaux doivent-elles être votées par lots ou globalement ?34
 19. Selon quelle clé de répartition, les certificats d'économie d'énergie doivent-ils être répartis ?34
- ## III. Questions sur les résolutions relatives aux travaux privatifs ...35
20. Certains coûts induits classés en travaux individuels dans le règlement de copropriété peuvent-ils être déplacés dans la partie travaux collectifs lorsqu'ils sont la conséquence obligatoire de décisions d'assemblée générale ?35
 21. Peut-on passer en parties privatives d'intérêt collectif des travaux qui ne sont pas strictement prévus par la loi mais qui ont un impact sur la consommation collective d'énergie ?36

IV. Questions relatives au fonds travaux 37

22. Comment utiliser le fonds travaux sur plusieurs clés de répartition différentes de la clé constitutive de ce fonds ? 37
23. Le fonds travaux peut-il être utilisé pour financer des études ? 37

V. Questions sur les résolutions relatives aux aléas de chantier ... 39

24. Les aléas de chantier peuvent-ils être regroupés et utilisés pour l'ensemble du bouquet travaux ou convient-il de voter une résolution aléa de chantier par poste ?39
25. Les aléas de chantier peuvent-ils être appelés avec les autres appels de charge dès le début du chantier ?39
26. Les aléas de chantier peuvent-ils être utilisés pour payer des prestations supplémentaires réalisées par la maîtrise d'œuvre ou autres prestations intellectuelles ?39

VI. Questions sur les résolutions relatives aux missions de maîtrise d'œuvre40

27. Faut-il remettre en concurrence le mandat du maître d'œuvre ayant réalisé la phase étude de conception pour sa mission au titre de la phase exécution ?.....40

28. Une mission d'assistance au maître de l'ouvrage (AMO) et une mission de maître d'œuvre (MOE) peuvent-elle être assurées par un même prestataire ?40

VII. Questions sur les résolutions relatives aux missions du syndic..... 41

29. Les appels de fonds du syndic peuvent-ils être regroupés dans une résolution à part ou faut-il les indiquer par lot, dans chaque résolution ? 41

30. La résolution syndic peut-elle lister les missions du syndic correspondant à ses honoraires ? 41

31. Le contrat de syndic peut-il être modifié pour prendre en compte les missions spécifiques liées à un projet de rénovation énergétique ?42

VIII. Questions sur les résolutions relatives aux plans de travaux...43

32. À quelle majorité se vote un projet de plan pluriannuel de travaux ?43

33. Un copropriétaire peut-il se retourner contre la copropriété en cas de non-vote des travaux ?43

I. QUESTIONS GÉNÉRALES

1. Comment voter un programme de travaux global ?

Depuis la publication de la loi ELAN du 23 novembre 2018, la majorité pour voter les travaux de rénovation énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes est désormais celle de l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965 et non plus celle de l'article 24. Un programme de travaux doit se voter par lots.

2. À quelle majorité se vote un programme de travaux global ?

La majorité de l'article 25 f correspond à la majorité absolue des millièmes de l'ensemble des voix du syndicat des copropriétaires.

L'article 25 f concerne :

« Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent f. »

Dans le cas où la majorité de l'article 25 f ne serait pas atteinte, il est possible pour

les copropriétaires de voter immédiatement à la majorité de l'article 24, soit la majorité des présents et représentés à l'assemblée générale, à la condition toutefois que le projet de résolution ait recueilli, à l'occasion du premier vote, le vote « pour » d'au moins un tiers des voix composant le syndicat des copropriétaires.

L'article 25 f est une disposition d'ordre public.

En conséquence, dès lors que les travaux soumis au vote de l'assemblée générale constituent des travaux de rénovation énergétique, ceux-ci doivent nécessairement être votés aux conditions de majorité de l'article 25. Il n'est pas possible d'y déroger sauf dispositions susvisées de l'article 25-1.

Dans l'hypothèse où lesdits travaux seraient néanmoins votés à l'article 24, la décision est attaquantable par un copropriétaire opposant ou absent lors de l'assemblée générale dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal.

En revanche, si aucun recours en annulation de l'assemblée générale n'est entrepris dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal, l'assemblée générale devient définitive et opposable à tous les copropriétaires et ce, même si les résolutions ont été votées à une majorité contestable.

Dans le cadre d'un programme global de travaux, il convient de distinguer comme il le sera exposé ci-après le vote

des résolutions relevant des travaux dits classiques d'entretien et de conservation de l'immeuble, relevant de la majorité de l'article 24, du vote des travaux relevant de la majorité de l'article 25 f.

En résumé, le programme de travaux se vote à la majorité de l'article 25 f ; si celle-ci n'est pas atteinte mais qu'elle a recueilli au moins un tiers des voix du syndicat, il est possible de revoter immédiatement à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Il conviendra de veiller à ce que chaque catégorie de travaux fasse l'objet d'un vote séparé.

3. Quelle est la valeur juridique d'une première résolution votant le principe des travaux de rénovation énergétique ?

Il y a lieu de distinguer le préambule, qui est un exposé du projet de travaux, de l'intérêt de voter les travaux et du vote de la résolution de principe portant sur le programme de rénovation énergétique. Il s'agit essentiellement d'une déclaration d'intention.

Le préambule, dont la rédaction n'est pas obligatoire, ne fait l'objet d'aucun vote.

La résolution de principe sur l'engagement des travaux de rénovation énergétique fait l'objet d'un vote.

Si l'assemblée vote le principe de travaux en prévoyant qu'une assemblée ultérieure fixera les conditions des travaux, le syndicat des copropriétaires n'est pas engagé. (En ce sens, plusieurs décisions de la cour d'appel de Paris

14 octobre 2009 et 28 mai 2009.)

En revanche, si l'accord de principe s'accompagne du vote de toutes les mesures d'accompagnement, la cour d'appel de Paris a considéré qu'il y avait décision au sens de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, engageant le syndicat des copropriétaires (cour d'appel de Paris 17 avril 1996).

4. Le conseil syndical doit-il être consulté sur le projet de travaux de rénovation énergétique ?

L'avis du conseil syndical doit être joint à la convocation.

Cette obligation résulte de l'article 21 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose :

« *L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire.* »

L'avis du conseil syndical est donné à titre d'information ; il ne lie pas l'assemblée générale des copropriétaires.

Le montant arrêté par l'assemblée générale est librement fixé par les copropriétaires.

Il peut être formulé oralement.



5. Est-il possible de donner une délégation de pouvoir au conseil syndical, au syndic ou à toute autre personne pour le vote des travaux ?

Depuis la loi ELAN, les travaux de rénovation énergétique relèvent de la majorité de l'article 25 et non plus 24.

Toutes les études préalables aux travaux (audits et études de conception et missions bureau de contrôle, etc.) relèvent de l'article 24.

En conséquence, les délégations de pouvoir au conseil syndical, au syndic, au maître d'œuvre ou à toute autre personne ne sont plus possibles.

6. Faut-il voter sur la base de budgets ou de devis ?

L'assemblée générale ne peut pas se limiter à voter un budget puisqu'elle ne peut plus depuis la loi ELAN déléguer au conseil syndical, par exemple, le choix de l'entreprise.

L'assemblée générale doit donc voter sur la base de devis puisqu'elle doit désigner les entreprises ainsi que le maître d'œuvre et tout autre intervenant sans possibilité de délégation.

7. Quels sont les documents devant être envoyés en même temps que les convocations ?

Les informations relatives aux travaux L'article 11.I alinéa 3 du décret du 17 mars 1967 prévoit, pour la validité de la décision, que soient notifiées au plus tard en même temps que l'envoi des convocations « *les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats* ».

Le syndic doit donc organiser une mise en concurrence non seulement pour le vote des devis, mais également pour le vote de tous les autres contrats (à savoir notamment ceux de maîtrise d'œuvre, d'ingénierie financière, SPS, bureau de contrôle).

Sauf si l'assemblée générale en a décidé autrement par l'adoption d'une résolution en assemblée générale, l'obligation de mise en concurrence est respectée à compter de la notification d'au moins deux devis (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et article 19-2 du décret du 17 mars 1967).

En revanche, la mise en concurrence n'est pas nécessaire pour la souscription d'une assurance dommages-ouvrage.

Le syndic peut soit, joindre à la convocation les différents devis, soit joindre un rapport d'analyse des offres comparant les informations des différents devis demandés.

Si plusieurs devis ont été proposés, ils doivent tous être communiqués aux copropriétaires. (Cour d'appel de Paris 13 janvier 1999 et 26 octobre 2016.)

En effet, la jurisprudence considère

que les conditions essentielles du contrat peuvent résulter d'appel à la concurrence du contrat.

Dans ce cas, le rapport de synthèse doit être précis, à savoir :

- descriptif complet des travaux devant être exécutés (matériaux utilisés, localisation des travaux à l'aide de plans, prix détaillé par prestations réalisées) ;
- descriptif et chiffrage des travaux par bâtiment, le cas échéant ;
- descriptif détaillé des modalités d'exécution (délai, durée des travaux...);
- cette exigence de précisions vaut également pour les devis ;
- les informations relatives à l'emprunt collectif ;
- les documents relatifs aux contrats de prêts doivent être joints également à la convocation.

8. Chaque question soumise à l'ordre du jour doit-elle faire l'objet d'un vote distinct ?

L'assemblée générale a l'obligation d'émettre un vote séparé sur chacune des questions figurant à l'ordre du jour.

9. Comment voter les travaux liés par nature (par exemple, les ventilations et fenêtres) ?

Le principe suivant lequel chaque question doit faire l'objet d'un vote distinct a été rappelé ci-avant (cf. question n°8).

Le vote groupé est donc à éviter autant que possible.

Ce principe peut cependant être appliqué avec souplesse lorsqu'il existe un lien étroit entre les décisions objets d'un même vote. Un vote unique concernant un ensemble de travaux indivisibles a été jugé valable par la cour d'appel de Paris dans un arrêt du 11 février 1999.

Dans le cas où les questions sont liées et ne peuvent pas être traitées à l'occasion de deux votes distincts, l'assemblée peut statuer par un même vote, le conseil étant dans un tel cas de figure d'expliquer en quoi les travaux sont indivisibles.

Il est également possible de prévoir, en cas de lien entre deux résolutions, lors de la rédaction de l'ordre du jour que « *si la résolution X n'est pas adoptée, alors la résolution Y ne sera pas soumise au vote* ».



10. Est-il important de voter les travaux d'abord et les prêts collectifs ensuite ?

Il n'existe aucune disposition impérative déterminant l'ordre dans lequel les résolutions doivent être adoptées.

Cependant, il est logique de commencer par le vote des travaux puis de régler la question du financement des travaux.

Il n'existe aucune difficulté juridique s'opposant à ce qu'une première assemblée générale des copropriétaires vote le principe des travaux et qu'une seconde assemblée générale vote les résolutions afférentes au financement des travaux.

11. Comment voter les différents types de travaux en présence de parties communes spéciales comme plusieurs bâtiments ?

Rappelons que les parties communes générales sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires. Pour les parties communes spéciales, seuls certains d'entre eux sont concernés.

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage ou à l'utilité de plusieurs copropriétaires.

Dans le cas où les travaux concernent plusieurs bâtiments et si le règlement de copropriété prévoit des parties communes spéciales ou des charges spéciales par bâtiment, les devis doivent très précisément prévoir une ventilation des prestations par bâtiment et

celles relevant des parties communes générales.

S'agissant des modalités de vote, l'article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit :

« *Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.* »

En conséquence, lorsque le règlement de copropriété prévoit l'existence de parties communes spéciales auxquelles sont affectées des charges communes spéciales, les travaux sont votés par bâtiment soit au cours d'une assemblée générale spéciale où seuls les copropriétaires concernés participent, soit au cours d'une assemblée générale ordinaire où seuls les copropriétaires concernés prennent part au vote.

En revanche, s'il n'existe pas de grille spécifique ventilant les dépenses par bâtiment, alors tous les copropriétaires votent et les dépenses sont réparties en charges générales.

À toutes fins utiles, il convient de préciser qu'il existe deux grandes catégories de charges en matière de copropriété : d'une part, les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs et d'autre part, les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Les charges entraînées par les services collectifs (par exemple, le chauffage collectif) et les éléments d'équipement communs (par exemple, l'ascenseur) sont réparties entre les copropriétaires en fonction de l'utilité que leur procurent les services collectifs. Il existe dans le règlement de copropriété une grille spécifique qui ventile ces dépenses.

Le critère de l'utilité ne peut pas être appliqué en matière de travaux ayant trait à une partie commune qui ne constitue pas un équipement collectif (par exemple les ascenseurs).

Les charges relatives à la conservation et à l'entretien de l'immeuble sont réparties entre tous les copropriétaires proportionnellement aux tantièmes de charges de copropriété, indifféremment de l'utilité que procure la dépense aux copropriétaires.

Dans une résidence qui comporte plusieurs bâtiments, chacun des bâtiments peut se voir attribuer des charges propres dites charges spéciales par bâtiment.

Dans cette hypothèse, les charges générales seront celles qui concernent tous les bâtiments ; chaque bâtiment règle ses propres charges d'entretien et de conservation par bâtiment.

12. Quelle stratégie adopter en cas de recours en annulation de l'assemblée générale ?

1. Revoter : si le vice invoqué par le copropriétaire requérant est mineur et susceptible d'être purgé sans discussion, le syndic dispose de la possibilité de convoquer une nouvelle assemblée générale.

Les documents joints en annexe à la convocation de l'assemblée générale contestée doivent être, à nouveau, joints à la convocation de la nouvelle assemblée générale.

2. Avancer : le principe est que tant que les résolutions ne sont pas annulées par une décision de justice définitive, les résolutions restent valables.

Même en cas de recours judiciaire contre l'assemblée générale ayant voté les travaux, les résolutions, objet du recours, s'imposent aux copropriétaires tant qu'elles ne sont pas annulées. Par voie de conséquence, les appels de travaux et de charges sont également exigibles à l'échéance votée par l'assemblée générale.

Le syndicat des copropriétaires dispose donc de la possibilité de faire réaliser les travaux, à ses risques et périls.

En tout état de cause, il faut éviter au maximum de se laisser imposer le temps judiciaire car dans ce cas les chances que les travaux ne soient jamais réalisés sont importantes, et ce même si

in fine les décisions sont favorables à la copropriété. C'est d'ailleurs pour cette raison que les opposants font tout pour que les travaux ne débutent pas avant ce résultat.

Enfin, il convient de noter qu'en cas de procédure judiciaire, les tribunaux ne peuvent pas ordonner la remise en état du bâtiment (notamment car cela est matériellement impossible).

Ainsi, les travaux réalisés seraient conservés par le syndicat des copropriétaires.

13. Comment peut être mis en place un comptage de chaleur à l'échelle d'un bâtiment lorsque le chauffage collectif dessert plusieurs bâtiments ?

Il résulte des dispositions de l'article 24-9 de la loi du 10 juillet 1965 que :

« Lorsque l'immeuble est pourvu d'une installation centrale de chauffage, de froid ou d'eau chaude sanitaire, commune à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif, et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais en application de l'article L. 174-2 du code

de la construction et de l'habitation, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'immeuble d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet. »

La pose de ces compteurs entraîne la modification de la répartition des charges.

Concomitamment au vote de ces travaux, l'assemblée générale devra voter la modification de la répartition des charges de chauffage à l'unanimité.

S'agissant d'une modification de charges devenue nécessaire du fait des travaux obligatoires d'installation de compteurs individuels votés à la majorité de l'article 25 I, la modification de la grille charges chauffage peut être votée à la même majorité sur le fondement de l'article 11 de la loi.

En théorie, il est possible de poser des compteurs par bâtiment mais à la condition que les autres bâtiments l'acceptent à l'unanimité.

En pratique, cette installation sera rendue difficile du fait de la difficulté d'obtenir l'accord des autres bâtiments.

14. Les travaux privés qui seront gérés par le syndic (achats groupés de fenêtres par exemple) mais payés par le copropriétaire doivent-ils obligatoirement être votés ? Faut-il distinguer selon que ces travaux sont privés ou privés d'intérêt collectif ?

Les travaux privés gérés par le syndic doivent impérativement être votés.

À défaut, le syndic n'a pas qualité à agir pour le compte d'un copropriétaire, à titre individuel.

Le syndic est le mandataire du syndicat des copropriétaires. Le syndic n'est pas le mandataire des copropriétaires à titre individuel. En outre, selon les dispositions impératives de la loi Hoguet, un syndic ne peut pas manier des fonds sans mandat.

Il n'y a donc en la matière aucune distinction à faire selon que les travaux sont privés ou privés d'intérêt collectif.

Dans les deux hypothèses, le syndic détient son mandat de gestion des travaux privés du mandat lui ayant été donné en assemblée générale pour assurer la gestion des travaux autres que ceux portant sur les parties communes de l'immeuble.

Enfin, ce mandat est régulier dans la mesure où les travaux privés sont une conséquence nécessaire des parties communes et qu'ils sont étroitement liés.

15. Quel risque prend le syndicat des copropriétaires en ne procédant pas aux travaux de rénovation énergétique obligatoires ?

Des dispositions spécifiques du Code de la construction prévoient des sanctions applicables en cas d'absence de commandes des études et diagnostics énergétiques ou de non mise en œuvre des travaux obligatoires.

L'article L. 152-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit que :

« Est puni d'une amende de 45 000 euros le fait, pour les utilisateurs du sol, les bénéficiaires des travaux, les architectes, les entrepreneurs ou toute autre personne responsable de l'exécution de travaux, de méconnaître les obligations imposées par les articles L. 111-4, L. 111-7-1, L. 111-7-2, L. 111-7-3, L. 111-8, L. 111-9, L. 111-10, L. 111-10-1, L. 111-10-4, L. 112-17, L. 112-18, L. 112-19, L. 125-3, L. 131-4 et L. 135-1, par les règlements pris pour leur application ou par les autorisations délivrées en conformité avec leurs dispositions. En cas de récidive, une peine d'emprisonnement de six mois peut en outre être prononcée. »

S'agissant des plans pluriannuels de travaux, l'article 171 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit qu'en l'absence de ce plan ou si les travaux adoptés ne permettent manifestement pas la sécurité des occupants, l'administration pourra se substituer au syndic en réalisant elle-même le plan, aux frais de la copropriété.

En conséquence, il existe des sanctions en cas de non-réalisation des audits énergétiques ou des travaux obligatoires, outre le fait que la non-réalisation de tels travaux entraîne inéluctablement une perte de valeur pour l'ensemble des parties privatives.

16. La création ou la modification d'une structure type ASL est-elle envisageable pour transférer la gestion d'un projet de rénovation énergétique ?

La création d'une association syndicale libre nécessite l'accord unanime de tous les copropriétaires.

De ce fait, il est difficile d'entrevoir la création d'une telle structure pour faciliter la gestion d'un projet de rénovation énergétique eu égard à la majorité requise.

Par ailleurs, la création d'une association syndicale ne pourrait pas avoir pour objet de contourner les dispositions impératives et d'ordre public résultant de la loi du 10 juillet 1965.

Ce montage risque de rajouter de la complexité à un projet de travaux d'ores et déjà complexe.



II. QUESTIONS SUR LES RÉSOLUTIONS PAR LOTS DE TRAVAUX

17. Une nouvelle clé de répartition intégrant une partie « travaux de rénovation » peut-elle être créée lorsque le programme de travaux comporte des dépenses s'adressant uniquement aux copropriétaires volontaires (caution sur un prêt collectif à adhésion volontaire, achats groupés de fenêtres...) ?

Le vote d'une nouvelle clé de répartition de charges de copropriété ne peut se faire qu'à la suite de l'adoption d'une décision prise à l'unanimité.

En pratique, il est donc très difficile de procéder de la sorte.

18. Les dépenses proportionnelles aux différents lots de travaux (aléas, syndics et assurances dommages-ouvrage) doivent-elles être votées par lots ou peuvent-elles être votées globalement ?

Ces dépenses doivent être votées globalement pour le programme de travaux.

19. Selon quelle clé de répartition les certificats d'économies d'énergie (ou les autres aides octroyées au syndicat des copropriétaires) doivent-ils être répartis ?

Les aides / certificats d'économies d'énergie, en ce qu'elles bénéficient à l'ensemble des copropriétaires, doivent être réparties selon la clé de répartition utilisée pour les travaux.

En revanche, si les travaux de rénovation énergétique ne concernent qu'un seul bâtiment alors seuls les copropriétaires du bâtiment concerné devront bénéficier des aides / produits résultant des certificats d'économies d'énergie. Les sommes encaissées à ce titre doivent venir en produit dans le compte travaux qui doit être approuvé par l'assemblée générale une fois ceux-ci terminés.

III. QUESTIONS SUR LES RÉSOLUTIONS RELATIVES AUX TRAVAUX PRIVATIFS

20. Certains coûts induits classés en travaux individuels dans le règlement de copropriété peuvent-ils être déplacés dans la partie travaux collectifs lorsqu'ils sont la conséquence obligatoire de décisions d'assemblée générale (par exemple dans le cas de persiennes ou de garde-corps que l'on est contraint de changer suite aux travaux d'isolation) ?

Les dispositions du règlement de copropriété relatives à la répartition des charges de copropriété sont impératives.

L'assemblée générale ne peut pas décider par un vote d'y déroger.

La jurisprudence considère que les frais de ravalement des parties privatives (volets, persiennes, portes-fenêtres, balcons, etc.) doivent être supportés par chacun des copropriétaires en fonction de leur coût, sauf si le règlement de copropriété en dispose autrement.

La jurisprudence a considéré que si le ravalement porte de façon indivisible sur des parties communes (la façade, les balcons et terrasses) et sur des parties privatives qui font partie intégrante du gros œuvre (les garde-corps

des balcons), les charges sont à répartir entre tous les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes de copropriété.

Cette modalité de répartition selon les tantièmes de copropriété constitue, cependant, une exception car il est plutôt rare que les travaux de ravalement portent de manière indivisible sur les parties communes et les parties privatives.

En résumé, lorsque les travaux collectifs imposent des dépenses de nature privative (garde-corps, persiennes, etc.), ces dépenses seront réparties :

- en principe, en fonction de leur coût, par copropriétaire ;
- sauf dispositions contraires du règlement de copropriété ;
- sauf si les parties privatives font partie intégrante du gros œuvre et qu'il n'est pas possible de les distinguer.

Les devis devront donc bien différencier les dépenses privatives des dépenses communes.

Enfin, il y a lieu de rappeler que l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que le syndicat des copropriétaires doit indemniser le ou les copropriétaires qui subissent un préjudice (temporaire ou définitif) du fait de travaux votés par l'assemblée générale.



21. Peut-on passer en parties privatives d'intérêt collectif des travaux qui ne sont pas strictement prévus par la loi mais qui ont un impact sur la consommation collective d'énergie (notamment pour le remplacement des ballons d'eau chaude, volets...)?

La liste des travaux privatifs d'intérêt collectif est donnée par l'article R.138-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit de :

« a) travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;

b) pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;

c) équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;

d) mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées. »

L'énumération de ce décret est limitative. Elle ne permet pas d'y inclure des travaux d'une autre nature tels que le remplacement du ballon d'eau chaude.

En revanche, les volets semblent pouvoir entrer dans l'énumération a) en tant que « systèmes d'occultation extérieurs ».

Dans le cas où la pose de nouvelles ventilations nécessite de modifier les chauffe-bains gaz pour des ballons électriques, le coût devrait être réparti en charges générales en application des dispositions de l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 précité.



IV. QUESTIONS RELATIVES AU FONDS TRAVAUX

22. Comment utiliser le fonds travaux sur plusieurs clés de répartition différentes de la clé constitutive de ce fonds (a priori, charges générales) ?

Depuis le 1^{er} janvier 2017, les copropriétaires doivent constituer un fonds de travaux appelé sur la base de la clé de répartition générale.

La question s'est ainsi posée de savoir si le fonds travaux pouvait servir à financer des travaux sur parties communes spéciales.

L'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR précise que le fonds travaux doit être appelé sur la base de la clé générale :

« Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article 14-2 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. »

Jusqu'à la modification de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 par la loi ELAN, un doute subsistait quant à la possibilité de répartir ce fonds travaux, suivant des clés de répartition différentes de la clé charges générales.

La loi ELAN a introduit la nouvelle disposition suivante :

« Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clés de répartition des charges. »

En conséquence, le fonds travaux peut être utilisé selon différentes clés de répartition.

Seuls les lots faisant l'objet des travaux de rénovation énergétique seront concernés par l'utilisation du fonds travaux conformément au vote de l'assemblée générale et selon la grille adaptée.

23. Le fonds travaux peut-il être utilisé pour financer des études ?

Le fonds travaux peut être utilisé pour financer les études préalables.

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que :

« I. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale.

II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des

copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :

1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;

2° Des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires au titre du I du présent article. »

L'article 44 du décret du 17 mars 1967 dispose pour sa part :

« Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

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

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

3° Aux 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° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux 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. »

L'article 44 du décret du 17 mars 1967 liste expressément les études techniques parmi les dépenses pouvant être financées par le fonds travaux.

Les audits, diagnostics techniques globaux, etc., peuvent donc être financés par le fonds travaux.

V. QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS RELATIVES AUX ALÉAS DE CHANTIER

24. Les aléas de chantier peuvent-ils être regroupés et utilisés pour l'ensemble du bouquet travaux ou convient-il de voter une résolution aléa de chantier par poste ?

Les deux modalités de vote sont possibles.

Le vote d'une résolution « aléa de chantier » est facultatif. Il n'est donc encadré par aucun formalisme d'ordre public.

25. Les aléas de chantier peuvent-ils être appelés avec les autres appels de charges dès le début du chantier (et être restitués s'ils ne sont pas utilisés) ?

Les aléas de chantier doivent être appelés en même temps que les autres appels de charges selon le calendrier d'appels de fonds voté par l'assemblée générale.

Les sommes appelées et non utilisées sont rendues aux copropriétaires à la suite de l'approbation du compte travaux par l'assemblée générale.

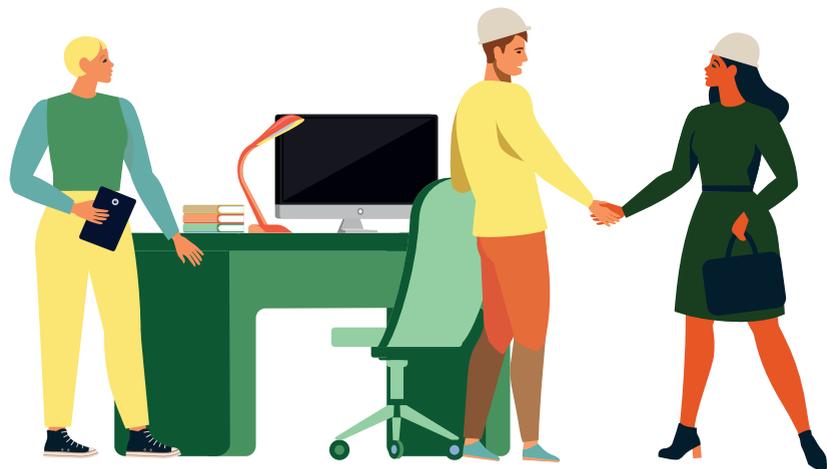
26. Les aléas de chantier peuvent-ils être utilisés pour payer des prestations supplémentaires réalisées par la maîtrise d'œuvre ou autres prestations intellectuelles (diagnostics...) ? À défaut, une résolution spécifique peut-elle le prévoir ?

Les aléas de chantier doivent couvrir des prestations imprévues et découvertes en cours de chantier.

Cette provision ne doit pas permettre de financer des prestations sans accord préalable de l'assemblée générale.

Le syndic devra donc apprécier au cas par cas s'il s'agit de financer un imprévu ou s'il s'agit de travaux complémentaires devant faire l'objet d'un vote ou d'une ratification ultérieure s'il s'agit de travaux urgents.

Les aléas de chantier permettront éventuellement de régler les honoraires du maître d'œuvre. Cela dépendra toutefois des clauses du contrat de maîtrise d'œuvre.



VI. QUESTIONS SUR LES RÉSOLUTIONS RELATIVES AUX MISSIONS DE MAÎTRISE D'ŒUVRE

27. Faut-il remettre en concurrence le mandat du maître d'œuvre ayant réalisé la phase étude de conception pour sa mission au titre de la phase exécution ?

Bien souvent, le contrat de maîtrise d'œuvre a fait l'objet d'une mise en concurrence pour la phase « étude de conception » mais pas nécessairement pour la phase « exécution ».

Aussi, pour éviter une mise en concurrence potentiellement contre-productive au jour du vote des travaux sur la base des études faites par le maître d'œuvre, il est conseillé de procéder à une mise en concurrence dès la phase étude en votant les deux phases, même si la deuxième phase n'est qu'optionnelle.

La résolution peut prévoir que le montant des honoraires du maître d'œuvre au titre de la phase exécution sera proportionnel au montant des travaux.

Il est également à préciser que la 3^e chambre civile de la Cour de cassation a jugé qu'une copropriété qui a confié à son architecte habituel la préparation d'un appel d'offres pour les travaux envisagés peut recourir aux services de ce même architecte pour la gestion de la maîtrise d'œuvre, sans mise en concurrence.

28. Une mission d'assistance au maître de l'ouvrage (AMO) telle qu'accompagnement du syndicat des copropriétaires dans son projet de rénovation énergétique, assistance du syndic, communication etc., et une mission de maître d'œuvre (MOE) peuvent-elles être assurées par un même prestataire ?

L'assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) a notamment pour missions d'aider le maître de l'ouvrage (à savoir, le syndicat des copropriétaires) à définir, piloter et exploiter le projet défini par le maître d'œuvre. L'AMO a un rôle de conseil et de proposition pendant la phase de conception du programme. Il a également un rôle de coordinateur entre le maître de l'ouvrage et le maître d'œuvre.

Le maître d'œuvre (MOE) a notamment pour mission de concevoir le projet, d'établir le cahier des clauses techniques particulières, rechercher les entreprises et coordonner ces dernières. Ces deux missions de nature différente peuvent être effectuées soit par un unique prestataire soit par des sociétés distinctes.

VII. QUESTIONS SUR LES RÉSOLUTIONS RELATIVES AUX MISSIONS DU SYNDIC

29. Les appels de fonds du syndic peuvent-ils être regroupés dans une résolution à part ou faut-il les indiquer par lot, dans chaque résolution ?

Il doit être voté une résolution intitulée « Calendrier des appels de fonds ».

Cette résolution prévoit les modalités des appels de fonds avec plusieurs dates précises pour les appels de tous les travaux et frais accessoires (honoraires maître d'œuvre, honoraires du syndic, etc.).

Ce calendrier précisément défini est indispensable pour connaître la date d'exigibilité des appels de fonds lors des mutations de lot.

Il n'est pas possible de prévoir une certaine « souplesse » au moment du vote quant à la date d'exigibilité des appels travaux.

30. La résolution syndic peut-elle lister les missions du syndic correspondant à ses honoraires ?

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 détermine les conditions d'ordre public selon lesquelles le syndic peut solliciter des honoraires spécifiques à l'occasion de réalisation de travaux :

« Les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. »

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

Le vote de ces honoraires est une faculté pour le syndicat des copropriétaires et non pas une obligation.



À ce titre, l'assemblée générale peut décider de lister toutes les prestations du syndic qui seront à mettre en œuvre en contrepartie des honoraires, ce qui nécessite d'être très soigneusement rédigé et ce en lien avec le syndic pour éviter tout litige par la suite.

31. Le contrat de syndic peut-il être modifié pour prendre en compte les missions spécifiques liées à un projet de rénovation énergétique ?

Le contrat de syndic ne peut pas être modifié dans la mesure où l'article 18-1 A alinéa 3 qui est d'ordre public dispose que le contrat de syndic est un « contrat-type ».

Ce contrat type a été défini par le décret n°2015-342 du 26 mars 2015. Il n'est donc pas possible d'y déroger.

Toutefois, l'ordonnance n°2019-1101 du 30 octobre 2019 entrée en vigueur le 1^{er} juin 2020 va modifier l'article 18-1 A par l'introduction de la disposition suivante :

« II.- Le syndic peut conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, après autorisation expresse de l'assemblée générale donnée à la majorité des voix exprimées de tous les copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Ces prestations ne peuvent figurer dans le contrat de syndic. »

Cette disposition va donc réintroduire la possibilité pour les syndicats de faire voter des conventions particulières avec le syndicat des copropriétaires en fonction des besoins de la copropriété.

On peut donc imaginer que le syndic pourrait soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de convention au titre de son assistance à la conduite du projet de travaux de rénovation énergétique.

Dans ce cas il faut impérativement que le syndic ait souscrit un contrat d'assurance spécifique pour de telles missions particulières ne faisant pas partie de ses missions définies par la loi du 10 juillet 1965.



VIII. QUESTIONS SUR LES RÉSOLUTIONS RELATIVES AUX PLANS DE TRAVAUX

32. À quelle majorité se vote un projet de plan pluriannuel de travaux ?

Adopté par l'article 171 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021, le plan pluriannuel de travaux oblige les syndicats des copropriétaires à réaliser un plan de travaux chiffré sur dix ans, en plus de prévoir une provision annuelle sur fonds dédié. Ce nouveau dispositif permettra d'engager plus rapidement les dépenses nécessaires aux travaux de rénovation énergétique.

Cette obligation entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2023 pour les immeubles de 200 lots, du 1^{er} janvier 2024 pour les immeubles qui comptent de 50 à 200 lots, et au 1^{er} janvier 2025 pour les immeubles de moins de 50 lots.

L'établissement du projet de plan pluriannuel doit être inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic et voté à la majorité de l'article 24, tandis que son adoption (totale ou partielle) doit être décidée à la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suit l'élaboration ou la révision de ce projet.

33. Un copropriétaire peut-il se retourner contre la copropriété en cas de non-vote des travaux ?

L'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 dispose que chaque copropriétaire « use et jouit librement de son lot ».

L'article 14 de la loi du 10 juillet 1965 dispose pour sa part que le syndicat des copropriétaires a « pour objet la conservation et l'amélioration de l'immeuble ainsi que l'administration des parties communes ».

Depuis le décret du 30 janvier 2002 définissant des critères du logement décent, les obligations en la matière n'ont fait que se renforcer pour les propriétaires bailleurs.

La loi Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 a modifié l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 pour y introduire un nouveau critère fondé sur une obligation de performance énergétique minimale du logement.

La loi Énergie et Climat du 8 novembre 2019 et son décret d'application sont venus préciser qu'à compter du 1^{er} janvier 2023, pour qu'un logement puisse répondre aux normes de décence, celui-ci devra avoir une consommation d'énergie finale inférieure à 450 kWh/m²/an.

D'ores et déjà, depuis le 25 août 2022, en application de la Loi Énergie et Climat, l'augmentation des loyers des logements classés en catégories F et G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) est impossible.

Une nouvelle étape a été franchie avec l'adoption de la loi du 22 août 2021 portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets qui entrera en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2025.

Cette loi prévoit que pour qu'un logement réponde au critère du logement décent, celui-ci devra avoir un niveau de performance énergétique :

1°. À compter du 1^{er} janvier 2025, entre la classe A et la classe F ;

2°. À compter du 1^{er} janvier 2028, entre la classe A et la classe E ;

3°. À compter du 1^{er} janvier 2034, entre la classe A et la classe D.

Cette même loi a introduit un nouvel article L.173-1-1 dans le Code de la construction et de l'habitation classant les logements par niveau de performance énergétique, de même qu'elle a étendu l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique à toutes les copropriétés.

L'application de cette loi dans le temps aura pour conséquence d'interdire progressivement à la location des logements classés en G (en 2025), F (en 2028) et E (2034).

À ce jour, il n'existe pas de sanction spécifique pour contraindre les copropriétés à mettre en œuvre les travaux de rénovation énergétique mais à court et moyen termes, le législateur a d'ores et déjà prévu des sanctions sévères à l'encontre des copropriétaires bailleurs qui ne pourront notamment plus louer leurs biens.

Toutefois, un syndicat des copropriétaires qui n'exécuterait pas les travaux de rénovation énergétique pourrait voir sa responsabilité recherchée sur le fondement de l'article 14 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965 puisque cet article le désigne comme responsable des « *dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes* ».

Cela est d'autant plus exact que la loi ELAN de novembre 2018 a modifié ce même article en ce qui concerne l'objet du syndicat des copropriétaires. Désormais, en plus de la conservation et de l'administration des parties communes, il a également pour objet « *l'amélioration de l'immeuble* ».

Ainsi, le copropriétaire bailleur empêché de louer son bien pour défaut de performance énergétique du fait du refus du syndicat des copropriétaires de réaliser les travaux nécessaires à la mise aux normes pourrait l'assigner afin de solliciter :

- sa condamnation sous astreinte journalière à faire réaliser les travaux d'isolation nécessaires pour que son bien redevienne louable ;

- des dommages et intérêts au titre de l'indemnisation de son préjudice résultant de sa perte de revenus locatifs, et ce tant que les travaux d'isolation n'ont pas été réalisés.

Il convient de souligner que la non-réalisation de travaux d'isolation n'a aucun caractère accidentel et dès lors les syndicats des copropriétaires condamnés à ce titre ne pourront pas obtenir la garantie de leur assureur.



LE GUIDE À L'USAGE DES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ ET DES CONSEILS SYNDICAUX POUR METTRE AU VOTE LES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE EN COPROPRIÉTÉ



Pour aller plus loin

Suivez le MOOC Rénovons Copro :
une formation gratuite en ligne sur
www.mooc-batiment-durable.fr



RÉNOVONS COLLECTIF

LE PROGRAMME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS



AUDINEAU
& ASSOCIÉS



Les certificats
D'ÉCONOMIES
D'ÉNERGIE

Livret réalisé dans le cadre du programme Rénovons collectif et financé par le dispositif des certificats d'économies d'énergie. Décembre 2022