

METTRE AU VOTE DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



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





Vous êtes syndic ou membre de conseil syndical et vous devez voter des travaux de rénovation énergétique en copropriété, ce guide est fait pour vous.

Rédigé par un cabinet d'avocats spécialiste du droit de la copropriété et par une société spécialisée dans la rénovation des copropriétés, vous y trouverez un grand nombre de réponses aux questions que vous avez pu vous poser.

Il est composé de modèles de résolutions à mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale de copropriété pour voter les études avant travaux puis les travaux de rénovation énergétique ; ainsi que d'une foire aux questions recensant un grand nombre d'interrogations et leurs réponses sur la façon de voter les travaux de rénovation en copropriété.

Sommaire

1	2	3
Résolutions types pour voter des études avant travaux	Résolutions types pour voter des travaux	Foire aux questions
_____ p.04	_____ p.08	_____ p.17

Résolutions types

Résolutions types pour voter des études avant travaux

1- Approbation du contrat de maîtrise d'œuvre (Majorité article 24)	06
2- Approbation de la mission du bureau de contrôle (Majorité article 24)	06
3- Approbation de la mission du coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS) (Majorité de l'article 24)	06
4- Vote de diagnostics avant travaux (Majorité de l'article 24)	07

5- Approbation de la mission d'ingénierie financière (Majorité de l'article 24)	07
6- Délégation de pouvoir donnée à la société d'ingénierie financière xxx pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives (Majorité article 24)	07
7- Décision de financer les études préalables à la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux (Majorité de l'article 24)	07

Résolutions types

Résolutions types pour voter des études avant travaux

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 € TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.

2- Approbation de la mission du bureau de contrôle

(Majorité article 24)

*(Pièce 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 € 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)

*(Pièce 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) joint 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 € TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.

4- Vote de diagnostics avant travaux

(Majorité article 24)

*(Pièce 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 € 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)

*(Pièce à joindre : projet 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 € 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 xxx 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€.

Résolutions types pour voter des travaux

1- Décision de principe	10	15- Souscription d'un contrat pour la valorisation et la cession des certificats d'économie d'énergie	14
2- Vote des travaux du lot n°1 : XX	10	16- Base de répartition des aides collectives	14
3- Vote des travaux du lot n°2 : XX	11	17- Décision de financer la mise en œuvre de travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux	15
4- Approbation du contrat de maîtrise d'œuvre	11	18- Approbation d'une nouvelle grille de charges de répartition des charges travaux	15
5- Approbation de la mission du bureau de contrôle	11	19- Répartition du coût des travaux correspondant aux travaux d'amélioration : à lister	15
6- Approbation de la mission du coordinateur de Sécurité et de Protection de la Santé (SPS)	12	20- 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	16
7- Approbation de la mission d'ingénierie financière	12	21- Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés	16
8- Vote des travaux privatifs d'intérêt collectif	12	22- Ratification de la convention de servitude de surplomb, d'empiètement et de débord de façade	16
9- Vote de diagnostics avant travaux	13		
10- Vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier	13		
11- Souscription d'une assurance dommages-ouvrages	13		
12- Vote des honoraires du syndic pour les tâches de gestion financière, administrative et comptable relatives à ces travaux	13		
13- Calendrier des appels de fonds	14		
14- Délégation de pouvoir donnée à la société d'ingénierie financière xxx pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives	14		

Résolutions types pour voter des travaux

1- Décision de principe

(Majorité article 25 f)

(Pièce à joindre à la convocation : soit tous les devis soit le rapport d'analyse des offres, 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 (Majorité article 25 f)

(Pièce 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 € 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 (Majorité article 25 f)

(Pièce 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 € TTC.

Les travaux seront répartis selon la clé XX.

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

4- 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 € TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.

5- Approbation de la mission du bureau de contrôle

(Majorité article 25 f)

(Pièce 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 € TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.

Résolutions types

Résolutions types pour voter des travaux

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

(Pièce 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) joint 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 € TTC.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.

7- Approbation de la mission d'ingénierie financière (Majorité article 25 f)

(Pièce à joindre : projet 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 € 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.

8- 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 €¹ 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.

9- Vote de diagnostics avant travaux (Majorité article 25 f)

(Pièce 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 € TTC pour procéder aux diagnostics suivants XX, avant l'engagement des travaux.

Ces frais seront répartis selon la clé XX.

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

10- Vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier (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, soit la somme XX TTC du montant total des travaux.

Cette provision sera appelée selon la clé X.

11- Souscription d'une assurance dommages-ouvrages (Majorité article 25 f)

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés à la résolution X nécessitent la souscription d'une assurance dommages-ouvrages 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 XX TTC du montant total des travaux, y compris les travaux privatifs d'intérêt collectif.

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

12- 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 s'élèvent à XX % du montant hors taxes des travaux, soit la somme XX TTC.

Ces honoraires seront répartis selon la clé XX.

¹ - Prix unitaire par type de travaux.

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

Résolutions types

Résolutions types pour voter des travaux

13- Calendrier des appels de fonds

(Majorité article 24)

Le démarrage des travaux 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.....

14- Délégation de pouvoir donnée à la société d'ingénierie financière xxx pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives

(Majorité article 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.

15- Souscription d'un contrat pour la valorisation et la cession des certificats d'économie d'énergie

(Majorité article 25 / 25.1)

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

La valorisation des certificats d'économie d'énergie requière 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'économie d'énergie avec la société XX avec une rémunération de XX €.

16- Base de répartition des aides collectives

(Majorité article 24)

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

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

17- 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 €.

18- 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 des 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 de l'article 25 / 25.1.).

19- 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 de la grille de répartition jointe en annexe du coût des travaux correspondant strictement à des travaux d'amélioration au sens de l'article 30 qui dispose que l'assemblée générale doit statuer sur la répartition du coût des travaux en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés 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 que pour la partie des travaux portant uniquement sur l'amélioration de l'isolation thermique.

Résolutions types

Résolutions types pour voter des travaux

20- 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.

21- Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés

(Majorité art. 25/25-1)

Reprendre les résolutions proposées par
votre établissement prêteur.

22- 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)*

La mise en œuvre des travaux de
rénovation génère un empiètement
de quelques centimètres sur l'assiette
de l'immeuble mitoyen nécessitant
d'obtenir du fonds voisin son accord sur
la constitution en faveur du syndicat des
copropriétaires d'une servitude dite de
surplomb, d'empiètement et de débord
de façade.

22.1. Après en avoir délibéré, l'assemblée
générale ratifie la convention de
servitude de surplomb, d'empiètement
et de débord avec le syndicat des
copropriétaires ou le propriétaire
mitoyen sis XX (article 25 d).

22.2. L'assemblée générale donne
mandat à son syndic pour signer et
exécuter ladite convention de servitude
de surplomb, d'empiètement et de
débord de façade (article 25 b).

Foire aux questions

Foire à Foire questions aux questions

QUESTIONS GÉNÉRALES

- 1- Comment voter un programme de travaux global ? **20**
- 2- A quelle majorité se vote un programme de travaux global ? **20**
- 3- Quelle est la valeur juridique d'une première résolution votant le principe des travaux de rénovation énergétique ? **21**
- 4- Le conseil syndical doit-il être consulté sur le projet de travaux de rénovation énergétique ? **21**
- 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 ? **22**
- 6- Faut-il voter sur la base de budgets ou de devis ? **22**
- 7- Quels sont les documents devant être envoyés en même temps que les convocations ? **22**
- 8- Chaque question soumise à l'ordre du jour doit-elle faire l'objet d'un vote distinct ? ... **23**
- 9- Comment voter les travaux liés par nature (par exemple, les ventilations et fenêtres) ? ... **23**
- 10- Est-il important de voter les travaux d'abord et les prêts collectifs ensuite ? ... **23**
- 11- Comment voter les différents types de travaux en présence de parties communes spéciales comme plusieurs bâtiments ? ... **24**
- 12- Quelle stratégie adopter en cas de recours en annulation de l'assemblée générale ? ... **25**
- 13- Comment peut être mis en place un comptage de chaleur à l'échelle d'un bâtiment lorsque le chauffage collectif dessert plusieurs bâtiments ? **26**

- 14- Les travaux privatifs 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 privatifs ou privatifs d'intérêt collectif ? **26**
- 15- Quel risque prend le syndic des copropriétaires en ne procédant pas aux travaux de rénovation énergétique obligatoire ? **27**
- 16- La création ou la modification d'une structure type ASL est-elle envisageable pour transférer la gestion d'un projet de rénovation énergétique ? **28**

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS 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...) ? **28**
- 18- Les dépenses proportionnelles aux différents lots de travaux (aléas, syndics et assurances-dommages ouvrages) doivent-elles être votées par lots ou peuvent-elles être votées globalement. **28**
- 19- Selon quelle clé de répartition, les certificats d'économie d'énergie (ou les autres aides octroyées au syndic des copropriétaires) doivent-ils être répartis ? . **29**

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS 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) ? **29**
- 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 ...) ? **30**

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) ? **31**
- 23- Le fonds travaux peut-il être utilisé pour financer des études ? **31**

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 ? **32**
- 25- Les aléas de chantier peuvent-ils être appelés avec les autres appels de charge dès le début du chantier (et être restitués s'ils ne sont pas utilisés) ? **32**
- 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...) ? A défaut, une résolution spécifique peut-elle le prévoir ? **33**

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS 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 ? **33**
- 28- Une mission d'assistance au maître de l'ouvrage (AMO) tels 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-elle être assurées par un même prestataire ? **34**

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS 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 ? **34**
- 30- La résolution syndic peut-elle lister les missions du syndic correspondant à ses honoraires ? **34**
- 31- Le contrat de syndic peut-il être modifié pour prendre en compte les missions spécifiques liées à un projet de rénovation énergétique ? **35**

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS RELATIVES AUX PLANS DE TRAVAUX

- 32- Comment rédiger un plan de travaux suite à la présentation de l'audit / du diagnostic technique global ? **36**
- 33- Le vote d'un plan pluriannuel est-il contraignant ? Si les travaux ne sont pas votés, que se passe-t-il ? Un copropriétaire peut-il se retourner contre la copropriété pour non-respect du plan de travaux ? **37**

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- A 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'Etat 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 au moins le vote « POUR » d'au moins 1/3 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 attaquable 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 1/3 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 tout 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 notifiés 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 objet 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.

A 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 commun 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 répartis 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.

De même, les appels de fonds sont exigibles à compter de la date indiquée dans le procès-verbal ayant voté le calendrier des travaux et appels de charges.

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'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l'article L. 241-9 du code de l'énergie, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage 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 privatifs 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 privatifs ou privatifs d'intérêt collectif ?

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

A 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 Hogue, 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 privatifs ou privatifs d'intérêt collectif.

Dans les deux hypothèses, le syndic détient son mandat de gestion des travaux privatifs 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 privatifs 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 obligatoire ?

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 111-11 du Code de la construction dispose :

« Le préfet, le maire de la commune d'implantation des bâtiments et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement peuvent demander communication des études et diagnostics visés aux articles L. 111-9, L. 111-10 et L. 111-10-4. Ces études et diagnostics doivent être communiqués dans le mois qui suit la demande. Leur refus de communication est passible des poursuites et sanctions prévues par les articles L. 152-1 à L. 152-10. »

L'article L.152-4 du même code 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. »

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.

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS 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 ouvrages) 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'économie d'énergie (ou les autres aides octroyées au syndicat des copropriétaires) doivent-ils être répartis ?

Les aides / certificats d'économie 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 ne devront bénéficier des aides / produits résultant des certificats d'économie 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.

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS 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 :

« 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 tel 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.

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 1er 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 que 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'Etat.**

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. »**

Foire aux questions

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.

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 charge 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 charge selon le calendrier d'appels de fond 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...) ?

A 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.

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS 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 « études de conception » mais pas nécessairement pour la phase « exécution ».

Aussi, pour éviter une mise en concurrence potentiellement contreproductive 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 études 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.

28- Une mission d'assistance au maître de l'ouvrage (AMO) tels 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-elle 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. Celui-ci 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.

**QUESTIONS SUR
LES RÉOLUTIONS
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, 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. »

Le syndic ne peut en aucun cas mentionner, dans le contrat de syndic soumis au vote de l'assemblée générale de la copropriété, de barème relatif à ces honoraires spécifiques, même à titre indicatif. Une telle 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.

A 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 est entrée en vigueur le 1er 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.

L'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.

QUESTIONS SUR LES RÉOLUTIONS RELATIVES AUX PLANS DE TRAVAUX

32- Comment rédiger un plan de travaux suite à la présentation de l'audit / du diagnostic technique global ?

L'article L 731-2 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

« I. — Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

II. — Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté. »

L'article R 138-1 du Code de la construction et de l'habitation est rédigé comme suit :

« Afin de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires la question portant sur un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique, conformément à l'article 24-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic de copropriété joint, selon le cas,

à la convocation le diagnostic de performance énergétique ou le rapport synthétique de l'audit énergétique prévus respectivement aux articles R. 134-4-3 et R. 134-14.

Dans le cas où le syndic des copropriétaires décide de réaliser des travaux d'économies d'énergie, le syndic de copropriété procède à la mise en concurrence d'entreprises pour la réalisation de ces travaux. Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant cette mise en concurrence le vote, sur la base des devis recueillis, soit d'un plan de travaux d'économies d'énergie, soit d'un contrat de performance énergétique.

Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct dans les conditions prévues au g [devenu f] de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 déjà mentionnée. »

L'article 24-4 du Code de la copropriété dispose quant à lui :

« Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 126-31 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, comporte des travaux d'économie d'énergie.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

> Les différentes étapes de l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux de rénovation énergétique :

1. Adoption du principe du plan pluriannuel à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965

La décision de principe d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux est soumise à la première assemblée générale qui suit la réalisation ou la révision soit du diagnostic technique global soit du diagnostic de performance énergétique ou de l'audit énergétique.

Ce plan est un outil de phasage des travaux.

2. Mise en œuvre du plan pluriannuel :

Si le principe de mise en place d'un plan est retenu par l'assemblée générale, lors de l'assemblée générale suivante, le syndic organise une mise en concurrence de plusieurs prestataires sur la base de laquelle le plan est élaboré.

Le plan de travaux est exécuté selon les modalités adoptées par l'assemblée générale.

L'exécution du plan doit normalement entraîner le vote des travaux qu'il prévoit sur la base de nouveaux devis / mise en concurrence et votes distincts à la majorité de l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965.

33- Le vote d'un plan pluriannuel est-il contraignant ? Si les travaux ne sont pas votés, que se passe-t-il ? Un copropriétaire peut-il se retourner contre la copropriété pour non-respect du plan de travaux ?

En l'état actuel des textes, le plan annuel est visé par l'article L 731-2 du Code de la Construction et de l'Habitation qui prévoit :

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre. II. – Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté ».

En l'état actuel, le plan de travaux n'est qu'un outil de phasage.

Tant que les travaux ne sont pas réglés et que ces derniers ne sont pas engagés, l'assemblée générale peut modifier les décisions prises en application du plan pluriannuel.

Ile-de-France Energies

Ile-de-France Energies est la société de tiers-financement de la région Ile-de-France. Elle accompagne les copropriétés franciliennes dans leurs projets de rénovation énergétique en qualité de maître d'œuvre, de l'audit au suivi des consommations après travaux en passant par les phases de conception et de suivi des travaux. Île-de-France Energies réalise également l'ingénierie financière de ces opérations afin de permettre aux copropriétaires de financer leur projet de rénovation. Ile-de-France Energies est en outre une société de tiers financement.

Elle propose un prêt collectif pour financer les travaux de rénovation énergétique et préfinance les aides.

www.iledefranceenergies.fr

Contact :

01 83 65 36 36

contact@idf-energies.fr

Audineau et Associés

Fondateur du cabinet AUDINEAU et Associés, Me Eric AUDINEAU, avocat spécialiste en droit immobilier, conseil et assiste les Syndicats de copropriétaires pour l'ensemble de leurs problématiques juridiques. Le savoir faire du cabinet est tout particulièrement reconnu pour les opérations complexes touchant les copropriétés (scissions, surélévations, opérations de rénovation lourdes, ...).

www.audineau.fr

**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 Réno Copro :
une formation gratuite en ligne sur
www.mooc-batiment-durable.fr

Venez rencontrer des professionnels
de la rénovation près de chez vous :
tous les événements sur
www.recif-copro.fr/agenda

Livret réalisé dans le cadre du programme RECIF,
porté par Ile-de-France Energies et financé dans le cadre du dispositif
des certificats d'économies d'énergie.

