



Mars 2017

*Nouvelles contraintes législatives*

## Le plan pluriannuel de travaux : anticiper pour mieux gérer

***Pourquoi les copropriétaires ont-ils tendance à faire l'autruche face aux travaux à venir ? Pourquoi les syndicats sont-ils peu enclins à les rappeler à la réalité ? La réponse est simple : les dépenses à engager font reculer les premiers et rendent les seconds hésitants. Les nouvelles contraintes législatives et l'obligation de la constitution de fonds travaux vont peut-être les pousser enfin à l'action...***

Aucun bâtiment ne saurait se passer de travaux d'entretien. L'ignorer, c'est s'exposer à voir les façades se lézarder, les peintures s'écailler, la toiture laisser filtrer les eaux de pluie, la chaudière rendre l'âme en plein l'hiver... Pourtant si les propriétaires de maisons individuelles sont conscients de la nécessité d'entretenir leur bien, nombreux sont les copropriétaires qui s'autorisent à ignorer l'état de leur immeuble, comptant sur le syndic pour les rappeler à la réalité le moment venu. C'est-à-dire quand il faut lancer des travaux dans l'urgence.

### **Des syndicats peu désireux de se voir accusés d'inciter à la dépense**

Pourquoi cette situation défilant le bon sens, alors même que la loi a posé de longue date le principe d'un « plan pluriannuel de travaux » et de la constitution d'un « fonds de travaux » pour en permettre un financement moins douloureux ?

Une question quelque peu embarrassante pour les syndicats qui n'ont guère envie d'alarmer les copropriétaires en mettant en évidence la liste des dépenses à engager. Des professionnels qui pour certains sont à l'origine de la vente d'appartements qu'ils ont décrits comme se trouvant dans un immeuble « parfaitement entretenu ». Et dans tous les cas, peu désireux de se voir accusés d'incitation à la dépense. Comme on l'observe souvent si l'un d'entre eux évoque en assemblée générale une toiture à refaire ou un ravalement à effectuer dans les années à venir : il se trouve alors au moins un copropriétaire pour rappeler que les syndicats perçoivent une rétribution proportionnelle au montant des travaux, quand bien même cela ne représenterait que quelques centaines d'euros... Dès lors, entre copropriétaires victimes de hausses de charges importantes au cours des dernières années et professionnels hésitant à demander des efforts financiers supplémentaires, on comprend que plan pluriannuel de travaux et fonds travaux restent largement lettre morte.

### **L'instauration de fonds travaux obligatoires pourrait changer la donne**

Pourtant, une nouvelle obligation (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965) encore peu connue des copropriétaires risque de changer la donne : en 2017, la constitution de fonds travaux devient obligatoire. Une épargne au moins égale à 5 % du budget annuel de chaque copropriété devra être versée chaque année par les copropriétaires sur un compte spécial géré par le syndic. Non remboursable en cas de vente de lot, cette épargne reviendra au nouvel acquéreur. Qui, pas plus que son prédécesseur, ne pourra en faire usage individuel.

Cette mesure, autrefois seulement incitative devenant coercitive - certains parlent d'une « épargne forcée » pour les copropriétaires - risque de ne pas faire l'unanimité. Déjà frileux lorsqu'ils doivent déboursier une somme importante pour des travaux dûment votés en assemblée générale, on peut craindre une réticence des propriétaires à confier aux soins du syndic une somme non allouée à une dépense



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02**21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



précise : Même si les comptes accueillant les deniers des copropriétaires sont maintenant au nom de chaque syndicat, il a été démontré que les banques ne faisaient pas toujours clairement le distinguo entre les comptes des copropriétés et ceux des cabinets de syndics. Circonstance aggravante : les taux d'intérêt étant au plus bas, même placés sur un livret A (la loi Alur ayant prévu un plafond, modulable selon le nombre de lots de l'immeuble, supérieur à celui des livrets de particuliers), ces sommes sont vouées à dévaluer, faisant, au fil des années, perdre du pouvoir d'achat aux copropriétaires. La seule façon de les rendre productives sera donc d'exécuter des travaux...

### **Plan pluriannuel de travaux et diagnostic technique sont balisés par la loi**

Raison de plus pour mettre en œuvre un plan pluriannuel de travaux. Concrètement, comment s'y prendre ? La solution est également offerte par la loi. Laquelle impose aux copropriétaires de se prononcer en AG, sur la réalisation (ou non) d'un « diagnostic technique global » (DTG) analysant « l'état apparent des parties communes et des équipements communs, l'état de la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ». Sans oublier « l'analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble », un diagnostic ou audit énergétique. Et, enfin, une « évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant, notamment, ceux qui devraient être menés dans les 10 prochaines années ». (article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation).

### **Adapter les dépenses au profil des copropriétaires**

Voilà qui devrait utilement renseigner les copropriétaires sur les travaux à prévoir et les sommes à épargner. Mais, outre qu'il faut confier ce diagnostic à un maître d'œuvre suffisamment compétent et polyvalent pour maîtriser l'audit et le chiffrage, la démarche a un coût que les copropriétaires ne sont pas toujours prêts à engager. En particulier, ceux trop âgés pour se projeter aussi loin dans le temps. Ou les futurs vendeurs peu soucieux de devoir produire ce diagnostic aux candidats acquéreurs qui risquent de s'en prévaloir pour négocier le prix demandé à la baisse.

Echappant largement à la rationalité, aujourd'hui, trop de copropriétés naviguent à vue, mais les remèdes relèvent plus de la pédagogie et de la psychologie que de la stricte gestion de patrimoine. Les syndics qui sauront les mettre en œuvre se distingueront sans doute singulièrement de leurs homologues.

#### **Des subventions difficiles à décrocher et beaucoup de pédagogie à déployer**

Les syndics qui trouvent grâce aux yeux des copropriétaires lorsqu'ils proposent un audit de ce genre sont ceux qui parviennent à décrocher des subventions. Or ils sont rares. D'abord parce que les subsides sont essentiellement réservés aux copropriétés en difficulté. Ensuite parce qu'il faut faire preuve d'une grande pugnacité et d'une opiniâtreté sans faille pour les obtenir. S'il est relativement facile à un syndic de monter un dossier de prêt collectif, l'octroi de subventions n'est généralement dû qu'à la détermination de quelques conseillers syndicaux peu avarés de leur énergie. Les 5% annuels du budget versés au fonds travaux, souvent bien dérisoires eu égard à l'ampleur des travaux nécessaires et mal perçus par des copropriétaires qui préféreraient garder la maîtrise de leur épargne, vont-ils améliorer la situation ? On peut en douter...





**À propos de Syneval**

Créé en 2011, Syneval, n°1 des courtiers en syndic, assiste les copropriétés qui souhaitent changer de syndic, en servant au mieux leurs intérêts. A cet effet, Syneval propose un service complet d'assistance aux copropriétaires dans le cadre d'un changement de syndic, depuis la définition des critères de sélection d'un nouveau syndic jusqu'au vote en assemblée générale. Totalement indépendants des syndicats, les conseillers Syneval possèdent l'expertise, ainsi que les outils, nécessaires à l'identification et à la sélection de syndicats correspondants précisément aux besoins de chaque copropriété. [www.syneval.com](http://www.syneval.com)

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Le portrait de Rachid Laaraj](#)
- [Toutes les informations sur SYNEVAL](#)



Contact Presse

**Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères- 01 41 05 02 02**

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - [galivel@galivel.com](mailto:galivel@galivel.com) - <http://www.galivel.com>