

Copropriétaires et travaux à Paris

SERVICES IMMOBILIERS



Loiselet & Daigremont

É D I T O

Les difficultés financières liées notamment au prix des appartements parisiens, les intérêts individuels, l'individualisme accru, les tensions entre copropriétaires ou de ces derniers avec le syndic entravent parfois le bon fonctionnement d'une copropriété.

A ces facteurs qui peuvent expliquer en partie le défaut d'entretien de certains immeubles, s'ajoutent une indifférence ou une démotivation de la part de certains copropriétaires, caractérisée par un absentéisme significatif lors des assemblées générales. Cette démission face aux responsabilités paralyse la prise de décision.

Dans un contexte où la crainte de la dégradation des copropriétés et les travaux d'économie d'énergie sont une préoccupation des pouvoirs publics, l'ADIL 75⁽¹⁾ a publié en février 2015 une enquête auprès de copropriétaires parisiens relative aux travaux en copropriété. Nous nous permettons d'en rapporter les grands traits⁽²⁾, son contenu pouvant, pour une bonne part, être extrapolé en dehors de Paris.

JEAN-PIERRE LOISELET | PHILIPPE LOISELET

1) Agence Départementale d'Information sur le Logement, dont les missions sont assurées avec l'appui de la Ville de Paris, le Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement, la Caisse d'Allocations Familiales de Paris et les professionnels de l'immobilier

2) Étude complète disponible sur le site de l'ADIL : http://www.adil75.org/sites/default/files/upload/etudes/2015.02_coproprietaires_face_aux_travaux_adil75.pdf

Le paiement des charges et les documents de votre copropriété, **directement sur LoDaWeb !**

Depuis la fin de l'année dernière, il est possible de payer ses charges de copropriété sur LoDaWeb, le site dédié de votre copropriété, sur lequel vous pouvez également trouver tous les documents de votre résidence : comptes, documents des assemblées générales, carnet d'entretien, mais aussi contacter directement votre gestionnaire ou votre comptable.

Vous pourrez également, d'ici l'été, mettre en place le paiement de vos charges par prélèvement automatique. Cette modalité de paiement nous était réclamée par certains d'entre vous depuis longtemps. Pour payer vos charges, vous disposerez bientôt des solutions suivantes : le virement ponctuel SEPA, le prélèvement automatique, le TIP (ce mode de paiement disparaîtra toutefois du paysage bancaire à la fin de cette année) et le chèque bancaire. Le virement ponctuel a déjà retenu par près de 10 % d'entre vous dès les deux premiers mois de la mise en service de ce moyen de paiement qui peut être géré très simplement sur LoDaWeb.

Rappelons que vous pouvez également vous inscrire sur LoDaWeb pour recevoir vos appels de fonds de façon électronique et prochainement votre convocation ou votre procès-verbal d'assemblée générale. De cette façon plus besoin de vous déplacer à la poste pour aller chercher votre lettre recommandée : tout arrive directement sur votre boîte mail !

Vous trouverez les renseignements permettant votre première connexion à LoDaWeb, en bas et à gauche de votre appel de fonds...

POSITION DE COMPTE
En date du 01 avril 2015

LIBELLE	DEBIT	CREDIT	SOLDE
CHARGE COPIE	100,00		100,00
CHARGE COPIE	100,00		200,00
CHARGE COPIE	100,00		300,00
CHARGE COPIE	100,00		400,00
CHARGE COPIE	100,00		500,00
CHARGE COPIE	100,00		600,00
CHARGE COPIE	100,00		700,00
CHARGE COPIE	100,00		800,00
CHARGE COPIE	100,00		900,00
CHARGE COPIE	100,00		1000,00
CHARGE COPIE	100,00		1100,00
CHARGE COPIE	100,00		1200,00
CHARGE COPIE	100,00		1300,00
CHARGE COPIE	100,00		1400,00
CHARGE COPIE	100,00		1500,00
CHARGE COPIE	100,00		1600,00
CHARGE COPIE	100,00		1700,00
CHARGE COPIE	100,00		1800,00
CHARGE COPIE	100,00		1900,00
CHARGE COPIE	100,00		2000,00
CHARGE COPIE	100,00		2100,00
CHARGE COPIE	100,00		2200,00
CHARGE COPIE	100,00		2300,00
CHARGE COPIE	100,00		2400,00
CHARGE COPIE	100,00		2500,00
CHARGE COPIE	100,00		2600,00
CHARGE COPIE	100,00		2700,00
CHARGE COPIE	100,00		2800,00
CHARGE COPIE	100,00		2900,00
CHARGE COPIE	100,00		3000,00
CHARGE COPIE	100,00		3100,00
CHARGE COPIE	100,00		3200,00
CHARGE COPIE	100,00		3300,00
CHARGE COPIE	100,00		3400,00
CHARGE COPIE	100,00		3500,00
CHARGE COPIE	100,00		3600,00
CHARGE COPIE	100,00		3700,00
CHARGE COPIE	100,00		3800,00
CHARGE COPIE	100,00		3900,00
CHARGE COPIE	100,00		4000,00
CHARGE COPIE	100,00		4100,00
CHARGE COPIE	100,00		4200,00
CHARGE COPIE	100,00		4300,00
CHARGE COPIE	100,00		4400,00
CHARGE COPIE	100,00		4500,00
CHARGE COPIE	100,00		4600,00
CHARGE COPIE	100,00		4700,00
CHARGE COPIE	100,00		4800,00
CHARGE COPIE	100,00		4900,00
CHARGE COPIE	100,00		5000,00
CHARGE COPIE	100,00		5100,00
CHARGE COPIE	100,00		5200,00
CHARGE COPIE	100,00		5300,00
CHARGE COPIE	100,00		5400,00
CHARGE COPIE	100,00		5500,00
CHARGE COPIE	100,00		5600,00
CHARGE COPIE	100,00		5700,00
CHARGE COPIE	100,00		5800,00
CHARGE COPIE	100,00		5900,00
CHARGE COPIE	100,00		6000,00
CHARGE COPIE	100,00		6100,00
CHARGE COPIE	100,00		6200,00
CHARGE COPIE	100,00		6300,00
CHARGE COPIE	100,00		6400,00
CHARGE COPIE	100,00		6500,00
CHARGE COPIE	100,00		6600,00
CHARGE COPIE	100,00		6700,00
CHARGE COPIE	100,00		6800,00
CHARGE COPIE	100,00		6900,00
CHARGE COPIE	100,00		7000,00
CHARGE COPIE	100,00		7100,00
CHARGE COPIE	100,00		7200,00
CHARGE COPIE	100,00		7300,00
CHARGE COPIE	100,00		7400,00
CHARGE COPIE	100,00		7500,00
CHARGE COPIE	100,00		7600,00
CHARGE COPIE	100,00		7700,00
CHARGE COPIE	100,00		7800,00
CHARGE COPIE	100,00		7900,00
CHARGE COPIE	100,00		8000,00
CHARGE COPIE	100,00		8100,00
CHARGE COPIE	100,00		8200,00
CHARGE COPIE	100,00		8300,00
CHARGE COPIE	100,00		8400,00
CHARGE COPIE	100,00		8500,00
CHARGE COPIE	100,00		8600,00
CHARGE COPIE	100,00		8700,00
CHARGE COPIE	100,00		8800,00
CHARGE COPIE	100,00		8900,00
CHARGE COPIE	100,00		9000,00
CHARGE COPIE	100,00		9100,00
CHARGE COPIE	100,00		9200,00
CHARGE COPIE	100,00		9300,00
CHARGE COPIE	100,00		9400,00
CHARGE COPIE	100,00		9500,00
CHARGE COPIE	100,00		9600,00
CHARGE COPIE	100,00		9700,00
CHARGE COPIE	100,00		9800,00
CHARGE COPIE	100,00		9900,00
CHARGE COPIE	100,00		10000,00

Votre accès LoDaWeb sur www.l-d.fr

Identifiant personnel : [REDACTED]

Mot de passe provisoire : [REDACTED]

Copropriétaires et travaux à Paris

Être propriétaire à Paris, c'est essentiellement vivre en copropriété, c'est-à-dire dans un immeuble dont la propriété est répartie entre plusieurs propriétaires. Concernant son logement, chaque copropriétaire a la main pour organiser son lieu de vie, le gérer ou l'améliorer, mais il en va autrement quand il s'agit des parties communes de l'immeuble.

Que l'on parle du gros œuvre ou des équipements, du budget nécessaire à leur utilisation, des frais d'entretien, des travaux de conservation ou d'amélioration, les intérêts de la copropriété vont se heurter à ceux des copropriétaires qui, pour des raisons financières ou tout simplement par convenance personnelle, peuvent très bien privilégier leurs propres intérêts.

Or tout copropriétaire doit être conscient qu'il doit supporter des frais inévitables liés à l'entretien de l'immeuble et au fonctionnement des équipements collectifs. Les décisions importantes, notamment sur les travaux sont prises en commun, en assemblée générale et s'imposent dès lors à tous.

C'est pourquoi la copropriété s'assimile à une véritable démocratie dans laquelle les copropriétaires réunis en assemblée générale pourraient être qualifiés de pouvoir législatif, et le syndic de pouvoir exécutif. En effet, si les copropriétaires votent les décisions, le syndic, qu'ils ont élu, a pour mission de les exécuter.

L'étude de l'ADIL tente de dresser un profil du copropriétaire parisien. Elle s'intéresse aux caractéristiques de son bien, mais porte surtout sur les travaux décidés ou envisagés. Les obstacles à ces travaux, ainsi que les différents modes de financement mobilisés font partie des observations relevées.

■ LES COPROPRIÉTAIRES PARISIENS ET LEURS IMMEUBLES

L'enquête, menée auprès de 500 copropriétaires parisiens fait ressortir des situations familiales et financières variées. Notons que 88% de l'ensemble sont propriétaires occupants et que 12% mettent leur logement en location.

Pour ce qui est de leur budget, il y a lieu de noter que plus de 70% d'entre eux ont déjà remboursé leur emprunt, le logement ayant été la plupart du temps acquis depuis plus de 20 ans. Les charges courantes, qui ne comprennent ni les dépenses entraînées par les travaux ni les impôts fonciers, s'élèvent en moyenne à un peu plus de 500€ par trimestre.

Certains copropriétaires ont plus de difficultés à faire face aux charges : lorsque les charges courantes constituent un poids véritable, il est certain que les projets de travaux deviennent un enjeu budgétaire. D'importantes disparités entre copropriétaires peuvent largement expliquer les divergences sur les priorités à prendre en compte.

Les copropriétés étudiées comprennent en moyenne 38 lots et sont plutôt anciennes (64% ont été construits avant 1949). Concernant les équipements communs, 56% d'entre elles sont dotées d'un ascenseur et 58% d'un chauffage collectif.

Selon une très large majorité des copropriétaires interrogés, les immeubles seraient bien entretenus : 5% jugent leur copropriété en très bon état, 48% en bon état, 35% dans un état moyen, et 12% dans un état médiocre.

■ LES TRAVAUX : UNE ATTENTE LÉGITIME, UNE CHARGE FINANCIÈRE

Si les copropriétaires perçoivent le plus souvent les travaux comme une nécessité, leur coût constitue la principale entrave à leur réalisation. Ils manifestent une volonté incontestable de faire des travaux : pour 93% d'entre eux, la réalisation de travaux est indispensable.

Les travaux le plus souvent à l'ordre du jour et votés sont surtout les travaux d'entretien nécessaires au maintien en bon état de l'immeuble. Plus de 60% des copropriétés votent le plus fréquemment les travaux suivants : le ravalement de la façade, la réfection de la toiture, la réfection de la cage d'escalier.

Les copropriétaires semblent donc attacher une grande importance à l'apparence de leur immeuble, qui est de toute évidence leur priorité. Selon eux, une façade entretenue, un hall d'immeuble fraîchement rénové, apportent une plus-value esthétique à l'immeuble et peuvent faciliter une négociation en cas de revente.

Certains travaux apparaissent comme secondaires sans préjuger de leur urgence ou nécessité, peut-être parce que moins visibles : remplacement de la chaudière, pose de compteurs d'eau, mise aux normes électriques, réfection de la loge. La position des copropriétaires n'est toutefois pas figée : si lors d'une assemblée générale les travaux ne sont pas adoptés, ils pourront toujours l'être lors d'une assemblée ultérieure.

Les travaux d'économie d'énergie, encouragés pourtant par les pouvoirs publics, ne paraissent pas toujours au cœur des préoccupations des copropriétaires. Ainsi, selon l'ADIL, 90% des travaux réalisés ignoreraient l'objectif de performance énergétique, qui apporte pourtant un confort certain aux occupants avec, à terme, une possibilité de baisse réelle des charges. Le coût de tels travaux resterait un obstacle à leur réalisation, même s'ils donnent lieu à des aides financières.

Les travaux rendus obligatoires par la loi, sur lesquels les copropriétés ne peuvent faire l'impasse, sont exécutés, mais souvent avec retard. On ne peut cependant en conclure à la négligence des copropriétaires : les travaux obligatoires remplissent les carnets de commandes des entreprises, empêchant de respecter les délais, d'où de fréquentes autorisations de report de la part des pouvoirs publics. Ce sont dans tous les cas des contraintes qui s'ajoutent aux autres dépenses ou obligent à revoir les prévisions de travaux.

■ LES OBSTACLES ET LES DIFFICULTÉS

Pour maintenir un bâti en bon état, le syndicat des copropriétaires devrait voter régulièrement des travaux d'entretien et d'amélioration. Or la volonté d'engager des travaux peut se heurter (dans 48% des cas) à des obstacles ou difficultés dont les copropriétaires font part.

Le coût des travaux : les copropriétaires invoquent en premier lieu le coût, considéré comme trop élevé, des travaux (financés dans près de ¾ des cas par des fonds propres et 1/4 grâce à un financement extérieur) pour justifier leur refus des travaux.

L'absence d'aides financières constitue également un obstacle, car seuls les travaux d'économie d'énergie bénéficient d'incitations financières et fiscales (subventions Anah, Eco-PTZ individuel et crédits d'impôt). En dehors de ces cas, l'absence d'aide peut constituer un frein à l'exécution de travaux. Les copropriétaires peuvent par contre souscrire un prêt auprès d'un établissement financier, soit à titre individuel, soit par le syndicat de copropriété.

Les difficultés liées aux assemblées générales

L'absentéisme a souvent été mis en avant pour expliquer l'impossibilité de voter les travaux tout comme la démotivation de certains copropriétaires et plus particulièrement des copropriétaires bailleurs : 59% des copropriétaires interrogés estiment que la présence majoritaire de bailleurs, souvent absents des assemblées générales, est un obstacle au vote des travaux. Ce manque d'implication des bailleurs est souvent mal perçu des autres copropriétaires qui ont le sentiment de prendre l'immeuble seuls en charge.

Ces raisons sont pourtant avancées à tort, la plupart des travaux n'impliquant pas un nombre minimum de personnes présentes ou représentées à l'assemblée pour être adoptés. Concernant les travaux d'entretien, il suffit même qu'une seule personne soit présente et favorable aux travaux pour qu'ils soient adoptés, le vote étant prévu à la seule majorité des présents et représentés.

Concernant les travaux d'amélioration, qui dépassent le cadre du simple entretien et apportent un confort nouveau à l'immeuble, les règles de majorité ont été assouplies depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

À propos du ravalement

Le ravalement est important, non seulement pour la propreté et l'esthétique, mais aussi pour la réfection des maçonneries, boiseries, garde-corps, descentes d'eaux, la copropriété pouvant être tenue pour responsable des dommages consécutifs au manque d'entretien.

Il peut, dans certains cas, être imposé par la municipalité. À Paris, un arrêté municipal du 27 octobre 2000 prévoit que la Ville peut imposer le ravalement lorsque l'état de propreté d'un immeuble n'est pas satisfaisant. Le ravalement peut aussi être imposé tous les dix ans au terme de l'article L132-1 du Code de la construction et de l'habitation.

S'il n'est pas répondu aux courriers et relances de la mairie, la copropriété encourt des amendes. La mairie envoie une injonction au syndic, des délais étant toutefois possibles sous conditions (difficultés financières ou travaux urgents à réaliser).

■ LES SUGGESTIONS DE L'ADIL 75

Face à ces constats, l'ADIL formule quelques propositions :

- Instaurer des aides financières adaptées, les aides actuelles étant axées sur l'amélioration de la performance énergétique.
- Anticiper la solvabilité en planifiant les travaux : la mise en place d'un plan pluriannuel des travaux assorti d'un fonds de financement, prévus par la loi ALUR, va dans ce sens.
- Établir un véritable dialogue entre tous les acteurs de la copropriété : tous les copropriétaires doivent recevoir la même information, doivent la comprendre et se sentir concernés.

En conclusion, l'ADIL 75 recommande que les éventuels rapports de force doivent s'effacer pour aboutir à une nouvelle convergence d'intérêts entre les acteurs. Le conseil syndical doit veiller à ce qu'un partenariat dynamique s'installe durablement avec le syndic.

De plus, la solvabilité de la copropriété doit être anticipée et accompagnée afin d'améliorer le processus d'adoption des travaux.

Transparence, collaboration, anticipation sont des éléments indispensables au bon fonctionnement de la copropriété. La pérennité du bâti en dépend. La copropriété ne sera solide que si tous sont solidaires.

De même, les travaux d'entretien de maintenance, les travaux rendus obligatoires par les obligations légales, les travaux d'esthétique ou d'amélioration garantissent au propriétaire la valorisation de son patrimoine. Opérer des travaux revient ainsi à investir sur le long terme. L'attachement des Français à la pierre est un fait avéré, puisque la majorité d'entre eux ont la volonté d'être ou de devenir propriétaire de leur logement. Reste à l'entretenir...