



Adoption plan de travaux en Assemblée Générale copropriétaires

Par **lespagnol53**, le **17/11/2016** à **12:12**

Bonjour,

Je lis dans ma convocation d'Assemblée Générale des co-propriétaires sous le libellé audit global partagé la question suivante soumise au vote 'Adoption d'un plan pluriannuel de travaux ou report de décision à une autre assemblée' sans autre précision.

La convocation à l'assemblée générale comporte en pièce jointe le compte-rendu de l'audit avec 3 options de travaux hiérarchisées mais en aucun cas il n'est fait mention d'un plan pluriannuel de travaux.

Question 1 : la mise au vote d'un tel point (sans le descriptif du contenu du dit-plan est-t-elle légale ?)

Question 2 : si l'Assemblée générale votait par l'affirmative. Quels seraient alors les engagements pour les copropriétaires (est-ce un chèque en blanc laissé au couple syndic-conseil syndical ?, quels engagements financiers des co-propriétaires ?, quelles conséquences au niveau de la revente d'un appartement ? etc)

Merci de votre aide

Par **wolfram2**, le **20/11/2016** à **18:46**

Bonsoir

Article 24-4 de la loi portant statut de la copropriété (voir ma contribution qui donne ses

références)

Article 24-4

· Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 7

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. 134-1 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 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.

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

C'est déjà une indication, ce n'est pas seulement trois hypothèses de travaux, mais un appel d'offres qui doit avoir eu lieu avec avis de préconisation du Conseil syndical. Reste à savoir si le Décret d'application en Conseil d'Etat a été pris et publié.

Combien y-a-t-il de lots principaux dans votre copro au dessus de 50 c'est un audit énergétique qui doit avoir été fait plus approfondi que le diag de perf nrgétique.

Reportez vous sur le site de UNARC.asso.fr il y a des guides gratos téléchargeables qui pourront vous renseigner et aussi sur le site de Planète copropriété.

Un plan général de travaux est suggéré car les priorités ne concernent pas seulement le pb énergétique.

Chargez aussi ce qui concerne le Conseil syndical qui doit défendre les intérêts des copropriétaires. Il doit assister le syndic dans sa gestion et surtout la contrôler. Impliquez vous plus avec le Conseil syndical.

A première recherche, les modalités d'appli ne sont pas dans le décret 67-223 du 17 mars 1967 (modifié)

Essayez d'éviter de vous laisser embarquer dans la proposition d'un Bureau d'Etudes pour vous établir de plan de travaux. C'est cher et juste valable pour le court terme (3 ans max) au delà les modifications de tous ordres remettent en cause les priorités établies.

Bon courage Wolfram

Par **wolfram2**, le **20/11/2016** à **19:01**

RE Bonsoir

Sur Légifrance.gouv.fr allez chercher le Décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété.

A l'intérieur du décret vous cliquez sur les références des articles de la partie réglementaire du CCH ou du Code de l'Energie qui vous donne le vrai contenu des articles d'application.

Bon vent pour naviguer sur le web.
Wolfram

Par **morobar**, le **21/11/2016 à 10:02**

Bonjour,
Encore les élucubrations.
Nulle part il n'est question dans l'exposé de la question d'amélioration du chauffage, d'économie d'énergie...
Il est possible que l'état de la copropriété nécessite plusieurs gros travaux difficiles à financer et à exécuter sur un seul exercice.
Par exemple réfection de toiture, de parking, réfection de façade...
Certes cela est la conséquence d'un manque d'entretien au fil des années, mais en tout cas je l'ai déjà vu.
La question posée est alors: doit-on effectuer ces travaux, dans quel ordre et selon quel planning.
Ensuite viendront les questions sur les budgets...

Par **lespagnol53**, le **21/11/2016 à 11:22**

Bonjour,

Ma question porte ce point d'AG libellé comme suit dans la convocation : 'Adoption d'un plan pluriannuel de travaux ou report de décision à une autre assemblée'
Il y a bien en annexe un audit général de la copropriété avec une urgence hiérarchisée en trois paquets et leur chiffrage
mais il n'est fait ailleurs nulle mention de plan pluriannuel de travaux ni de son contenu
Je retrouve donc à avoir à me prononcer sur un point qui me semble être un chèque en blanc au syndic de copropriété
Ma question est une question de droit : elle porte 1) sur la légalité d'une telle formulation abstraite 2) à quel engagement financier réel elle implique les co-propriétaires si ce point est voté en assemblée générale
Merci de votre réponse

Par **wolfram2**, le **21/11/2016 à 13:09**

Bonjour
Il appartient justement aux copropriétaires lors de l'examen avant le vote de soulever tous ces pb d'information sur les coûts prévisionnels, les priorités nécessitées par l'état du bâti, les délais et justement de faire apparaître la nécessité d'informations complémentaires absolument nécessaires pour éclairer la décision des copropriétaires. L'AG n'est plus seulement une formalité. Un véritable travail préalable est requis principalement du Conseil syndical et de tout copropriétaire compétent dans les domaines concernés.

Sur les sites que j'ai recommandés chargez et étudiez ce qui est dit sur le Bilan initial de copropriété. Et sur la globalisation des travaux.

Dans le statut de la copro, à titre d'info lisez ce qui est demandé comme infos pour soumettre une question à l'AG.

Dans la mesure où vous déclarez que votre question est une question de droit, commencez par lire les textes portant statut de la copro. Il ne suffit pas de demander, il faut aussi participer.

Bon courage. Wolofram

Par **morobar**, le **21/11/2016 à 18:07**

Bonsoir,

Il est impossible de se prononcer sur la première question posée.

En effet aucun texte n'encadre la formulation d'une question à poser en AG. Selon le type de question il existe des majorités (votes) différentes et c'est tout.

Il n'existe pas de chèque en blanc, seules les dépenses dument votées en AG sont engagées selon la disponibilité de la trésorerie.

Par **wolfram2**, le **22/11/2016 à 17:39**

Bonsoir

La contribution de morobar nécessite quelque complément.

Les articles 10 et 11 du décret d'application n°67-223 du 17 mars 1967 (modifié) de la loi portant statut de la copropriété disposent de la forme des demandes d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'AG. Notamment concernant l'implantation et la consistance des travaux.

Au surplus l'article 11 définit les pièces devant accompagner la convocation en AG, notamment les clauses et conditions essentielles des diverses conventions (dont travaux)soumises à l'approbation de l'AG. Ainsi que l'avis du Conseil syndical.

Une fois de plus, je ne saurais trop recommander la lecture du document conjoint de Planète copropriété, de l'Association des Responsables de copropriété et d'autres contributeurs sur le plan de travaux de réhabilitation de la copro suite à la recommandation de l'audit 360 qui englobe le pb énergétique avec la totalité des aspects de la préservation et si possible de l'amélioration patrimoniale de la copro. Eu égard aux capacités financières des copropriétaires.

Cordialement. Wolfram

Par **wolfram2**, le **26/11/2016 à 17:08**

Bonsoir à toutes et à tous

Madame DUFLOT soucieuse d'une économie durable dans sa loi ALUR a ajouté au CCH les articles L 731-1 à L 731-5 faisant passer dans la loi les suggestions de Planète copropriété et

de l'ARC dont je vous recommandais la lecture.

Ainsi sont définis le Diagnostic technique global conduisant, selon le vote de l'AG au Plan Pluriannuel de Travaux, comprenant un volet économies d'énergie, le tout conduisant à alimenter le Compte Travaux.

Bonne lecture à tous.

II. - Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le livre VII, tel qu'il résulte des articles 52 et 54 de la présente loi, est complété par un titre III ainsi rédigé :

« TITRE III

« ENTRETIEN, CONSERVATION ET AMÉLIORATION DES IMMEUBLES RELEVANT DU STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ

« Chapitre unique

« Diagnostic technique global des immeubles relevant du statut de la copropriété

« Art. L. 731-1. - Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.
« La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

L 731-5

Art. 14-2 de la loi portant statut de la Copro

IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :

1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;

Même les verts ont compris et écarté Mme Duflot de leur primaire.

Cordialement Wolfram