

TRAVAUX D'AMELIORATION EN COPROPRIETE : QUELQUES NOTIONS A CONNAITRE.

Les deux principaux dangers sont, le défaut des copropriétaires à payer leur part, et la carence des entrepreneurs.

Vis à vis des copropriétaires, lors du vote des travaux, il faut que le syndic fasse voter en assemblée générale les dates et les modalités des appels de fonds qui seront faits.

Un copropriétaire peut-il demander à échelonner ses paiements ?

Si des copropriétaires s'opposent aux travaux, ils peuvent demander de payer leur part par annuités égales au dixième de leur participation, mais ils risquent alors de payer des intérêts et des frais d'inscription d'une hypothèque sur leur bien. De même cette possibilité d'échelonner les paiements ne peut s'appliquer que pour les travaux constituant une amélioration de l'immeuble et non pour les travaux d'entretien de la copropriété.

Comment se protéger contre les entreprises ?

Pour se prémunir contre les dépassements de devis, il faut mentionner dans le devis que les prix sont fermes et définitifs.

Il faut de même prévoir la date de début et de fin de chantier et mentionner qu'en aucun cas il ne devra y avoir d'interruption de chantier. Les modalités de paiement doivent de même y figurer.

Comment faire en cas de dépassement de devis ?

Les suppléments de devis doivent être soumis à l'assemblée générale des copropriétaires qui se prononcera en règle générale à la majorité des présents et représentés article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

A quoi sert l'avance permanente de trésorerie ?

Pour faire face à des travaux imprévus, les copropriétaires peuvent décider de constituer une avance de trésorerie permanente. Si rien n'a été prévu dans le règlement de copropriété, elle devra être votée à la majorité des copropriétaires représentant eux même 2/3 des millièmes de la copropriété.

La loi a également prévu que tout syndic de copropriété doit soumettre au vote tous les 3 ans la décision de constituer des réserves spéciales afin de faire face à des travaux à venir. Cette constitution de réserve doit être décidée à la majorité des millièmes de l'ensemble de la copropriété qui peut donc la refuser si aucun travaux n'est à envisager.