

Ravalement, avez-vous pensé à tout ?

Règles de majorité, financement, charges, économies d'énergie... Une opération de ravalement englobe de nombreuses problématiques. Voici un tour d'horizon des questions à se poser avant de se lancer.

JORGE CARASSO

LE RAVALEMENT EST-IL OBLIGATOIRE ?

Le législateur a prévu une obligation de maintenir les façades des immeubles « en bon état de propreté » (art. L. 132-1 du Code de la construction et de l'habitation). Ce qui implique que les travaux nécessaires doivent être effectués « au moins une fois tous les dix ans ». Toutefois, cet article ne s'applique que pour les communes ayant publié un arrêté municipal portant obligation de ravalement. Que ce soit sur l'ensemble de leur territoire, comme à Lyon ou à Paris et sa proche couronne. Ou uniquement en secteur sauvegardé, comme à Nantes, depuis 2011. C'est l'état de propreté de la façade qui importe, plus que la date de ravalement. À Paris, par exemple, les devantures d'immeubles sont cotées de 1 à 4 par les services techniques de la mairie. Les notes 3 et 4 déclenchent le commandement de ravalement. Tous les immeubles ne sont donc pas soumis aux mêmes exigences. Si les bâtiments en pierre de taille, surtout s'ils sont situés sur une artère passante, ce n'est pas le cas d'autres types de matériaux. Comme la brique, qui résiste extrêmement bien aux épreuves du temps. « Faut de marques visibles, j'ai dû aller voir la mairie pour qu'on nous contraigne à réaliser le ravalement. Le dernier en date datait d'une quarantaine d'années, alors que certaines fissures commençaient à apparaître », se rappelle Alain Amiole, copropriétaire dans les Hauts-de-Seine.

La propreté de la façade compte plus que la date du dernier ravalement.

EN CAS D'INJONCTION DE LA MAIRIE, PEUT-ON CONTESTER OU REPOUSSER LE RAVALEMENT ?

Si les premiers courriers invitant la copropriété à déclencher des travaux de ravalement ne sont pas suivis par une décision de l'assemblée générale, le maire peut prendre un arrêté enjoignant le syndicat à les mettre en œuvre dans un délai de six mois. Si les travaux ne sont pas exécutés à l'issue de cette période, un arrêté municipal de sommation est pris pour qu'ils le soient avant un an. La copropriété qui n'aura pas engagé les travaux dans les délais demandés est passible d'une amende de 3 750 € à 7 500 € et/ou à l'exécution d'office des travaux au frais du syndicat des copropriétaires. Une solution plus onéreuse pour ces derniers. Certes, les services de la ville accordent des délais en fonction de la situation de la copropriété, notamment si celle-ci doit faire face à des travaux urgents ou en cas de situation financière délicate. À Paris par exemple, des délais reconductibles peuvent être demandés auprès d'une commission spéciale.

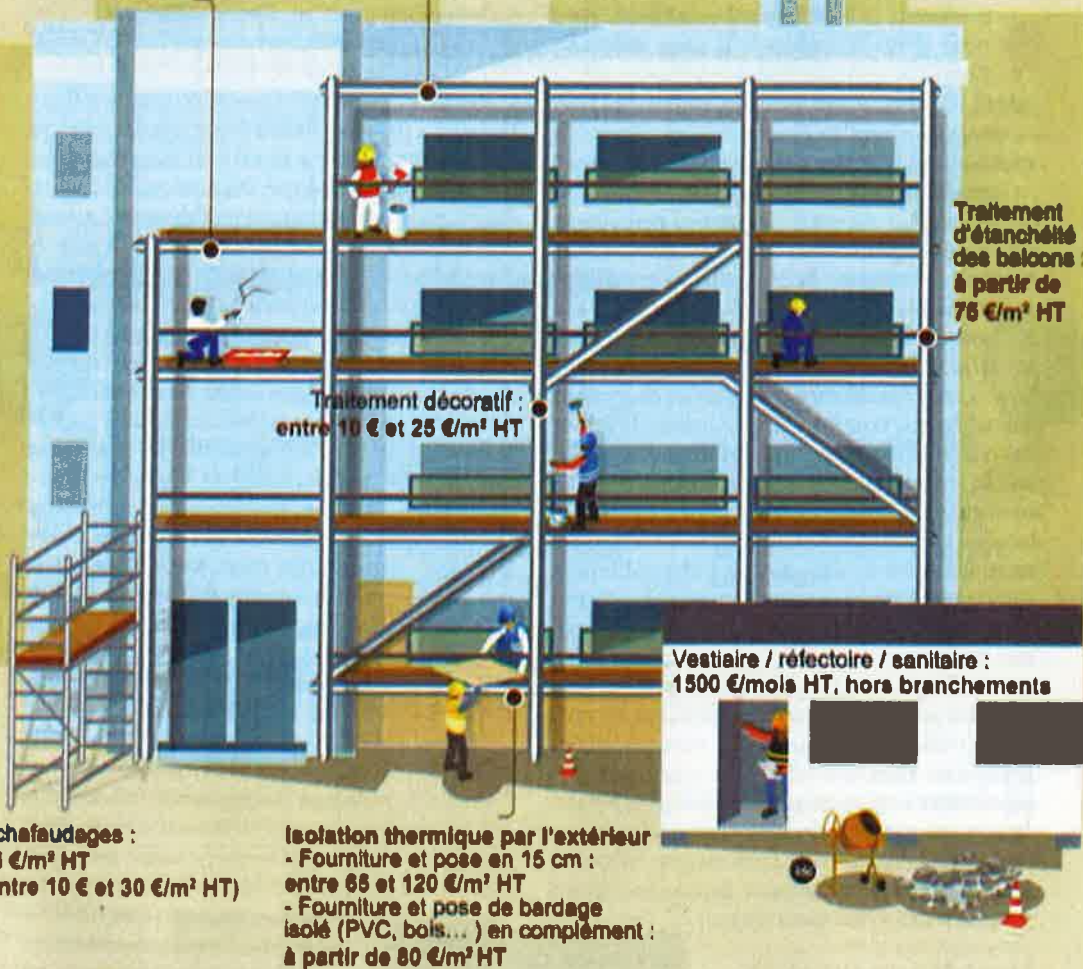
« En cas de difficultés dans la réalisation d'un ravalement, les situations des copropriétés sont examinées au cas par cas. Des délais sont quasi systématiquement accordés si des travaux importants ou prioritaires au ravalement sont à venir ou si elle fait face à un blocage juridique qui empêche la prise de décision en assemblée générale », rappelle Marie-Emilie Le Grand.

Le coût, poste par poste

Le ravalement consiste principalement en la remise en état de propreté des murs extérieurs des immeubles, ainsi que des accessoires apparents des façades (hulseries, persiennes, fenêtres). Son coût est bien sûr variable en fonction du niveau de prestation demandé (voir exemple ci-dessous).

Lavage, préparation de support, restructuration des bétons, bouchage des fissures :
5 €/m² HT (entre 3 € et 10 € HT)

Traitement d'imperméabilité :
entre 15 € et 35 €/m² HT



EXEMPLE

Sur la base des prix figurant sur le schéma ci-dessus, voici le coût du ravalement simple d'un immeuble d'une surface de façade de 1017 m². À noter que les équipements de type gouttière, descente d'eaux, souches de cheminées (éléments de finition ici) sont non cotés sur le schéma, car optionnels.

* Montant en € hors taxe.

Nettoyage, traitement et rebouchage	11 670*
Peinture imperméabilisante	26 250
Éléments de finition et de restauration des équipements	13 893
Echafaudages et protections	30 996
Installation de chantier	1 589
TOTAL	84 398

Source: Segnic

... chargée d'habitat privé à la mairie de Paris. Du fait des dépenses supplémentaires que cela engendre, les copropriétés arrivent très rarement au bout de la procédure impliquant une exécution d'office des travaux.

DE QUELLES AIDES UN PARTICULIER PEUT-IL BÉNÉFICIER ?

Il n'existe pas de subventions spécifiques pour le ravalement sur le plan national. Toutefois, certaines aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) peuvent, sous conditions de revenus, prendre en charge ces dépenses quand elles intègrent des travaux de structure ou une amélioration de l'efficacité énergétique du bâtiment. « *Aujourd'hui, ce sont principalement les projets de réhabilitation de l'habitat insalubre ou les travaux de rénovation énergétique dans le cadre du programme "Habiter mieux" qui permettent d'obtenir des aides. Toutefois, ponctuellement et localement, des aides restent mobilisables pour le ravalement sans contrepartie de travaux plus globaux* », note Dominique Gadoux, directeur des relations extérieures de l'Adil 75. Ainsi, certaines villes accordent des subventions sous conditions de revenus pour la remise en état des façades. C'est le cas de Nantes ou de Toulouse par exemple. À Paris, elles peuvent être sollicitées dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (Opah), comme dans le quartier des épinettes (75017), où le ravalement fait partie des travaux subventionnables. Un prêt collectif peut être souscrit lorsque ces travaux se heurtent à l'insolvabilité de certains copropriétaires. Bien que la loi Warsmann encadre depuis 2012 cette pratique, seul le Crédit foncier offre aujourd'hui toutes les garanties nécessaires à leur souscription (voir notre dossier « *Recourir à un emprunt collectif pour les travaux, pas si simple ?* », LPI n°306, mars 2014).

FINANCER UN CHANTIER PAR LA PUBLICITÉ, EST-CE ENVISAGEABLE ?

Oui. À l'image de ce qui se fait pour les monuments historiques et les bâtiments classés depuis 2007, les bâches de chantiers privés accueillent elles aussi des tolles publicitaires. Un décret voté en

2012 spécifie que la superficie de la publicité peut désormais atteindre 50 % de la surface totale de la bâche, voire être augmentée en cas de travaux de rénovation énergétique (décret n° 2012-118 du 30.1.12). Toutefois, cette pratique doit être autorisée par les règlements locaux de publicité. Ce qui est rarement le cas, puisque les prescriptions locales sont majoritairement plus restrictives que celles adoptées au niveau national. La ville de Neuilly-sur-Seine est l'une des rares à avoir modifié son règlement en ce sens. Une bâche sur la très passante avenue Charles-de-Gaulle reliant Paris à La Défense (200 000 véhicules par jour) se monnaie de 15 000 € à 40 000 € en moyenne, pendant la durée du chantier. Un écart justifié par le positionnement de l'immeuble, l'absence d'arbres masquant la vue, la présence d'autres bâches à proximité... Mêmes tarifs dans certaines villes bordant le boulevard périphérique comme Gentilly, Montrouge ou Saint-Ouen, qui ont ouvert au pare privé classique la possibilité d'utiliser des bâches publicitaires selon les modalités du récent décret. À Paris en revanche, seuls les formats de 16 m² sont autorisés depuis 2013, hors bâtiments inscrits ou classés, « *mais cette superficie n'intéresse pas les annonceurs* », précise Alix Giroux, directrice générale de l'afficheur Liote. Des villes comme Lille, Lyon, Marseille ou Bordeaux continuent de restreindre cette possibilité aux seuls bâtiments classés et inscrits.

UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL CONTESTER UNE DÉCISION DE RAVALEMENT ?

Application d'une mauvaise règle de majorité (voir le rappel des règles de décision p. 31), devis jugés inappropriés, convocation irrégulière, les motifs pour revenir sur une décision de l'assemblée générale existent. Toutefois, pour contester une telle décision, il faut être soit

« opposant », soit « défaillant » (ni présent ni représenté). Un copropriétaire abstentionniste n'est pas considéré comme opposant et ne peut donc pas tenter une action en nullité. En outre, contester une décision d'assemblée générale se fait dans les deux mois qui suivent la notification du procès-verbal. En l'absence de contestation dans les délais, la décision de ravalement

Certaines villes accordent des aides sous conditions de revenus.

TEXTES

Les règles de décision

Les règles de décision ont été assouplies par la loi Alur dans le but de faciliter le vote des travaux de ravalement et d'économies d'énergies. Plusieurs cas de figures coexistent.



La décision est prise par votre copropriété

Les travaux revêtent un caractère esthétique ou réparateur (entretien). Dans ce cas, la décision de raveler est prise à l'article 24. C'est-à-dire à la majorité de voix (tantièmes) des copropriétaires présents et représentés.

ARTICLE 24

Les travaux vont au-delà de la remise en état initiale des façades, ils sont assimilés à des travaux d'amélioration et relèvent désormais de la majorité de l'article 25. C'est-à-dire à la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

ARTICLE 25

Le ravalement fait suite à une injonction de la mairie



Dans le cas où le ravalement est proposé suite à une injonction de la mairie, la décision d'entreprendre les travaux est prise à la majorité de l'article 24, soit la majorité des voix (tantièmes) des copropriétaires présents ou représentés.

ARTICLE 24

La règle de répartition des charges



La copropriété comporte un seul bâtiment

Le coût du ravalement est réparti entre tous les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes (art. 10 de la loi de 1965).

La copropriété comporte plusieurs bâtiments

Sauf mention contraire du règlement de copropriété, le ravalement est considéré comme une charge générale dont le coût est réparti entre tous les copropriétaires.

Si le règlement de copropriété prévoit une répartition des travaux par bâtiment, les dépenses sont réparties dans chaque bâtiment au prorata des tantièmes calculés par bâtiment.

Les frais de ravalement des parties privatives (volets, persiennes, portes-fenêtres, balcons, etc.) doivent être supportés – hors travaux assurant la solidité ou l'étanchéité – par les copropriétaires qui en ont la jouissance. Toutefois, le règlement de copropriété peut, à l'occasion du ravalement, en modifier la répartition usuelle.

devient définitive, quel que soit le vice qui l'affecte. En cas de contestation, l'exécution des décisions prises n'est pas suspendue (même pour celles prises à la majorité de l'article 25 pour lequel le syndic a l'obligation de purger le délai de deux mois avant de lancer les travaux). Si la décision de raveler a été prise à une majorité erronée, le tribunal ordonnera de procéder à un nouveau vote, mais cela ne permettra pas de faire annuler la décision sur le fond. « En cas de procédure, et sauf à être certain d'avoir gain de cause, le plus sage est de ne pas se lancer. Régler la contestation à l'amiable si la jurisprudence est favorable ou, dans le cas contraire, procéder à un nouveau vote pour éviter d'avoir à payer des dommages et intérêts », avertit **Nathalie Figuière, juriste à**

l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires (ANCC). L'absence de concurrence, fréquemment source de contestation, n'est par exemple jugée fondée que lorsque l'assemblée a posé comme modalité de mise en concurrence la production d'un nombre déterminé de devis et que ce nombre n'a pas été atteint (cass. civ. 3^e du 27.11.13, n° 12-26.395). Selon les juges, l'absence de réponse de toutes les entreprises sollicitées n'est pas un frein à la décision. En présence d'un seul devis, le détail par poste de travail et sa répartition par lot est censé permettre aux copropriétaires de disposer des éléments nécessaires pour décider en toute connaissance de cause de l'opportunité ou non de réaliser ces travaux.

...

... UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL PROFITER DES POSSIBILITÉS D'ÉTALEMENT DE PAIEMENT SUR DIX ANS PRÉVUES PAR L'ARTICLE 33 DE LA LOI DE 1965 ?

➔ L'article 33 permet au copropriétaire n'ayant pas donné son accord (opposant, abstentionniste, absent) à des travaux d'amélioration votés en AG, d'étaler le paiement de sa quote-part. Mais les travaux de ravalement sont considérés par la jurisprudence comme étant d'entretien, non d'amélioration. Seuls les travaux d'isolation associés (votés à la majorité de l'article 25) sont équivalents à des travaux d'amélioration et peuvent donc bénéficier de cet étalement sur dix ans. Le copropriétaire souhaitant bénéficier de cette possibilité doit faire part de sa décision au syndic dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal d'assemblée générale.

LA COPROPRIÉTÉ DOIT-ELLE FAIRE APPEL À UN ARCHITECTE POUR ASSURER LA MAÎTRISE D'ŒUVRE ?

➔ À moins que le règlement de copropriété ne l'impose, il n'existe pas d'obligation de recourir à un architecte pour assurer la maîtrise d'œuvre d'un ravalement. Les entreprises ont elles-mêmes une obligation de conseil et engageraient leur responsabilité en cas d'erreurs. Toutefois, le recours à l'homme de l'art peut s'avérer nécessaire quand la difficulté du chantier l'exige. « C'est d'abord la technicité des travaux qu'il faut prendre en compte. Par exemple, les façades en plâtre et bois nécessitent souvent plus de maçonnerie et de traitements que celles d'immeubles haussmanniens, dont la solidité de l'ouvrage est plus difficilement menacée », rappelle Christophe Metz, directeur d'exploitation au sein de Sepic. Autre critère, la taille de l'immeuble traité : « J'imaginerai mal que l'on puisse se passer d'un architecte lorsque les travaux concernent plusieurs centaines de logements », poursuit-il. Certes, le coût du recours à ce professionnel n'est pas neutre (entre 8 % et 12 % HT du montant global des travaux), mais il doit être source d'économies. Ne serait-ce que grâce à la préparation du dossier technique permettant de comparer les propositions commerciales et de négocier avec les prestataires. « Le syndic n'a ni les compétences ni les qualifications de maître d'œuvre », rappelle Xavier Dekock, directeur marketing du groupe Sergic. Dans le cas d'un projet d'isolation, le recours à un architecte ou à un

bureau d'étude est en revanche impératif, même s'il n'est pas légalement obligatoire. Autre obligation bien réelle, celle de recourir à un coordinateur en matière de sécurité et de protection de la santé (SPS) – articles R. 4532-1 à R. 4532-76 du Code du travail – dans le cas où au moins deux entreprises travaillent sur le chantier (ou en cas de sous-traitance). La mention des sociétés ou sous-traitants devant intervenir sur le chantier est alors indispensable dans le devis établi par l'entreprise chargée des travaux.

LE RAVALEMENT DOIT-IL ÊTRE PRÉCÉDÉ D'UN AUDIT ÉNERGÉTIQUE ?

➔ Les copropriétés de plus de 50 lots et dotées d'un équipement collectif de chauffage ou de climatisation ont jusqu'au 31 décembre 2016 pour faire réaliser l'audit énergétique de leur immeuble. Ce diagnostic des qualités énergétiques du bâtiment vise, entre autres, à engendrer des propositions de travaux en vue de baisser la consommation de l'immeuble. « Voter un ravalement sans prendre en compte les préconisations d'un audit énergétique reviendrait à se priver d'un levier d'économies d'énergies certain », estime Dominique Gadelix. Ce qui est vrai pour les copropriétés soumises à cette obligation l'est aussi pour celles ne rentrant pas dans cette catégorie, mais ayant une problématique de confort d'hiver : « Dans certains cas, et en fonction des aides qu'une copropriété peut obtenir, le surcoût lié à des travaux d'isolation peut être en partie amorti. Faire le point sur les coûts engendrés par de tels travaux et les gains attendus peut être judicieux », estime Florian Vaujany, coordinateur à l'agence parisienne du climat (APC). Faire piloter un audit par un architecte permet, dans ce cas, de déceler d'éventuels problèmes de structure du bâtiment.

QUEL EST LE SURCÔÛT D'UNE ISOLATION PAR L'EXTÉRIEUR ?

➔ Le coût peut aisément varier du simple au double. Mais outre le coût des matériaux, c'est principalement la durée du chantier qui fait grimper le tarif final (main-d'œuvre, location des échafaudages). « Si le prix d'un ravalement ramené au mètre carré équivaut à 100 €, une isolation par l'extérieur fera grimper la facture à 200 €, voire 250 €/m² et plus en cas de pose de bardages », calcule Christophe Metz, directeur d'exploitation chez Sepic. Bien sûr, les pouvoirs publics, qui sou-

Depuis le 1^{er} avril 2014, les ravalements sont dispensés d'autorisation d'urbanisme.

haitent inciter à la réalisation de travaux de rénovation énergétique, peuvent, à travers différents biais, subventionner une partie du surcoût engendré par l'isolation. Il faut pour cela se renseigner auprès des partenaires locaux de l'Ademe (agences de l'énergie, espace info-énergie) ou de l'Anah, dans le cadre de sa lutte contre la précarité énergétique, pour savoir de quelles aides un chantier peut bénéficier. Certains projets pilotes bénéficient aujourd'hui de subsides importants. Telle cette copropriété du XIII^e arrondissement de Paris qui a pu financer quasiment la moitié du coût total de son chantier par la région, l'Anah et la revente des certificats d'énergies générés par les travaux.

QUELLES SONT LES FORMALITÉS À METTRE EN ŒUVRE AVANT UN RAVALEMENT ?

Les ravalements sont dispensés de contraintes d'urbanisme depuis le 1^{er} avril 2014 (décret n° 2014-253, du 27.2.14, JO du 1.3.14), sauf pour les immeubles classés (permis de construire) et ceux situés en secteur protégé (déclaration préalable de travaux). Reste qu'il faut se renseigner auprès du service local de l'urbanisme puisque le conseil municipal conserve le droit de soumettre les ravalements à autorisation. Par ailleurs, en cas de modification de l'aspect extérieur du bâtiment – par exemple dans le cas de travaux d'isolation de la façade –, une déclaration préalable de travaux demeure nécessaire. Certaines communes ont toutefois modifié leurs règles d'urbanisme afin de faciliter la mise en place de telles actions. C'est le cas à Paris, en cas de débordement sur la voie publique. L'épaisseur de l'isolant peut atteindre 12 cm sans demande de permis de construire spécifique.

QUELLES SONT LES GARANTIES DONT LA COPROPRIÉTÉ BÉNÉFICIE DANS LE CADRE D'UN RAVALEMENT ?

Les garanties varient selon la nature des travaux réalisés. Les travaux de peinture, lorsqu'ils sont d'ordre esthétique, bénéficient d'une garantie biennale. En revanche, la pose d'une couche imperméabilisante jouit d'une garantie décennale. De fait, les travaux relèvent

de la garantie décennale s'ils remplissent une fonction d'étanchéité (cass., civ. 3^e du 18.06.08, n° 07-12.977) et que les désordres apparus compromettent la solidité de l'ouvrage et le rendent impropre à sa destination. Ce qui exclut les fissures d'ordre esthétique. Lorsque les travaux sont soumis à une garantie décennale,

une assurance dommages-ouvrage est obligatoirement souscrite par le syndicat. « Il n'est pas évident pour les copropriétaires d'identifier les tâches qui relèvent de la garantie décennale. Le plus sûr reste de soumettre le devis aux assureurs, pour savoir ce qu'ils assureront et ce qu'ils n'assureront pas », explique Isabelle Berenger, juriste à l'ANCC. En cas de malfaçon, l'assurance dommages-ouvrage permettra à la copropriété d'obtenir une indemnité plus vite que devant les tribunaux.

QUE SE PASSE-T-IL SI UN COPROPRIÉTAIRE NE PAIE PAS ? QUELS SERONT LES FRAIS À SA CHARGE ?

Le processus de recouvrement des sommes dues au titre des provisions pour travaux est le même que celui applicable aux autres impayés de charges (relances, mise en demeure, commandements de payer, etc. : voir notre article « Pour en finir avec les charges impayées », LPI n° 294, février 2013). Cette mission relève de la compétence exclusive du syndic. « Le problème des procédures, c'est qu'elles coûtent souvent plus cher que les sommes dues. Mais dans le cadre d'un ravalement, il n'y a pas à hésiter. Il faut savoir que dans 80 % des cas, les sommes sont payées par le débiteur avant la fin de la procédure », explique Philippe Sellier, du cabinet Segine immobilier (Fnaim). D'autant que le syndic ne peut avancer des fonds au syndicat (art. 18 de la loi de 1965). Il doit avoir reçu l'ensemble des sommes appelées avant de lancer les travaux. « Il arrive que des administrateurs de biens calquent le versement des provisions sur l'échéancier des travaux, notamment quand la copropriété est solide financièrement. Mais en cas de problèmes de paiement, la copropriété pourrait être contrainte de suspendre le chantier », prévient Christophe Grand, juriste à l'Association des responsables de copropriétés (ARC). Pour parer une telle défaillance, une avance de trésorerie peut être demandée, dans le

...

Vers des travaux d'isolation obligatoires ?

Isolation par l'extérieur des bâtiments anciens va-t-elle devenir obligatoire ? C'est en tout cas ce que prévoit l'article 5 du projet de loi relatif à la transition énergétique et pour la croissance verte en cours d'examen au Parlement. Si le texte est voté en l'état, il instaurerait une obligation d'améliorer significativement la performance énergétique d'un bâtiment à chaque fois que des travaux importants seraient réalisés. Ces travaux complémentaires



seraient imposés à l'occasion d'un ravalement de façade ou lors de la réfection de la toiture « excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale », précise le projet de loi. Les aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants seraient maintenues même en cas d'obligation de travaux. De même, les travaux engagés avant le 31 décembre 2015 bénéficieraient d'une carotte fiscale : 30% de crédit d'impôt sur les montants engagés. Le Conseil national de l'ordre des architectes (CNOA), auditionné à l'Assemblée nationale, s'est prononcé en défaveur de cette disposition en alertant le rapporteur du texte sur les risques que feraient peser une telle mesure sur la valeur patrimoniale des bâtiments.

...

cadre d'une assemblée générale extraordinaire, aux autres copropriétaires. Pour autant, il n'existe aucune solidarité de droit entre les membres du syndicat. Le copropriétaire défaillant reste redevable des sommes votées et appelées envers le syndicat des copropriétaires, et non envers les copropriétaires pris isolément. Les frais nécessaires au recouvrement des sommes dues sont à la charge du copropriétaire défaillant. En revanche, les frais de procédures ne peuvent lui être imputés que moyennant une décision de justice exécutoire.

LORSQU'UN COMMERCE EST SITUÉ EN REZ-DE-CHAUSSÉE, QUI EST REDEVABLE DU RAVALEMENT ?

À la différence des baux d'habitation, les baux commerciaux, peuvent explicitement mettre à la charge du locataire un certain nombre de travaux, dont ceux de ravalement. Le cas d'une clause spécifiant seulement que les grosses réparations, les gros murs, les voûtes et le couvert (art. 606 du Code de la construction) sont à la charge du preneur n'implique pas la charge du ravalement puisque cette liste est limitative, comme l'ont relevé les juges (cass., civ. 3^e du 27.11.02, n° 01-12.816). Mais que ces charges soient récupérables sur le locataire ou pas, c'est au bailleur copropriétaire de payer les appels de fonds. Et à lui, le cas échéant, de recouvrer les sommes dues. À noter, la répartition contractuelle des charges est appelée à évoluer du fait des nouvelles dispositions de la loi Pinel récemment votée. Un décret attendu à l'automne doit venir préciser les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire. Il s'imposera pour l'équilibre contractuel des nouveaux baux et en cas de renouvellement.

QUELLE PRÉCAUTION PRENDRE POUR ÉVITER LES CAMBRIOLAGES ?

Si le syndicat le demande, l'entreprise chargée des travaux doit mettre en place un certain nombre de mesures afin d'assurer la sécurité des biens et des personnes pendant la durée du chantier (blocage des moyens d'accès au chantier pendant la nuit, mise en place d'un détecteur de présence sur le premier niveau de l'échafaudage...) Pour la mise en place d'un système d'alarme, comptez 500 € pour une façade de

20 mètres de longueur. Lorsque les précautions à mettre en œuvre sont explicitement listées dans le cahier des charges, le syndicat ne peut être tenu pour responsable en cas de cambriolage (CA de Paris du 21.3.93, n° 020418). Charge à l'entreprise de mettre en œuvre les diligences nécessaires pour assurer la sécurité du chantier. Elle a une obligation de moyens, pas de résultat. Il lui appartient toutefois de ne pas être négligente (CA de Colmar du 28.5.98, n° 2A 9606177). L'obligation de prévenir les locataires du risque encouru et des précautions à mettre en œuvre (fermeture des persiennes en cas d'absence...) revient en revanche au syndicat des copropriétaires (cass. civ. 3° du 8.7.92, n° 90-18.367).

COMMENT VENTILER LES DÉPENSES ENTRE PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

Les frais de ravalement des parties privatives (volets, persiennes, portes-fenêtres, balcons, etc.) doivent être supportés par les copropriétaires qui en ont la jouissance (CA de Paris, 23^e ch. B, du 22.3.07, n° 2007-329313). Toutefois, le règlement de copropriété peut, dans le cadre d'un ravalement, instaurer une répartition différente. « Certains règlements prévoient que les dépenses de réfection des équipements privatifs vétustes sont exceptionnellement supportées par l'ensemble des copropriétaires dans le cadre de la gestion globale d'un ravalement de façade, du fait que ces installations privatifs concourent à l'harmonie de l'immeuble », rappelle Christophe Grand. Dans le même esprit, ce document peut aussi considérer que les travaux de réfection des éléments privatifs sont induits par le ravalement et sont donc considérés comme des charges communes (CA de Montpellier du 8.3.06, n° 05/02818). Dès lors que des travaux de maçonnerie sont nécessaires sur les balcons et les garde-corps pour en assurer la solidité et l'étanchéité, les charges sont à répartir entre tous les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes (CA de Paris du 19.1.11, n° 2011-000656). Lorsque cela est nécessaire pour la bonne exécution des travaux, l'article 9 de la loi de 1965 permet d'obliger un copropriétaire à laisser l'entreprise accéder aux parties privatives. Ce peut être le cas pour un ravalement réalisé à partir d'une nacelle (et non d'un échafaudage), dont le système de traction doit être installé sur un toit terrasse, si celui-ci est privatif.

L'ENTREPRENEUR PEUT-IL MAJORER LE PRIX EN COURS DE CHANTIER ?

En principe, aucune modification décidée par une seule des deux parties liées par un contrat, que ce soit l'entrepreneur ou le client, ne peut être apportée au devis (art 1134 du Code civil). Ainsi, l'entrepreneur n'a-t-il pas la possibilité de réaliser des travaux supplémentaires non prévus dans le devis, sans entraîner l'interdiction de majoration du prix (cass. civ. 3° du 20.5.98, n° 96-20000). En revanche, le devis est parfaitement modifiable en accord avec les deux parties. Soyez attentif à l'éventuelle présence d'une clause de révision des prix (par exemple, une indexation sur l'évolution des matières premières). Elle pourrait justifier une augmentation du tarif final. À défaut, le client a la faculté de refuser de payer la différence et d'exiger que le prestataire réédite une facture conforme au prix mentionné initialement. À compter de la signature, les deux parties sont tenues d'honorer cet engagement ferme et définitif.

QUELLE EST LA RÉPARTITION DES COÛTS DU RAVALEMENT ENTRE UN USUFRUITIER ET UN NU-PROPRIÉTAIRE ?

Le ravalement de façade est qualifié de réparation d'entretien par les tribunaux depuis les années soixante. Ce qui implique qu'ils sont à la charge de l'usufruitier puisque « l'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien », selon l'article 605 du Code civil, qui répartit les charges entre usufruitier et nu-propiétaire. En revanche, les travaux affectant la structure de l'immeuble, par exemple des travaux d'isolation (art. 606 du Code civil) sont à la charge du nu-propiétaire, excepté lorsqu'ils ont été « occasionnés par le défaut de réparations d'entretien, depuis l'ouverture de l'usufruit ». Auquel cas, l'usufruitier en a également la charge. L'énonciation de l'article 606 est limitative, mais le juge apprécie souverainement quel est le caractère de la réparation. Par exemple, l'isolation par l'extérieur n'a pas été reconnue comme affectant la solidité de l'ouvrage ni l'infrastructure et ne peut donc être qualifiée de grosse réparation (CA de Bordeaux, 2^e ch., du 26.9.07, n° 06/05334). Mais les parties ont parfaitement la possibilité de convenir contractuellement d'une répartition différente, solution là encore admise de longue date par la Cour de cassation. ●