Plan de travaux, primes et répartition des frais... Il y a une série de règles à suivre lorsque vous effectuez des travaux de rénovation en copropriété.

Rénovations énergétiques et copropriété: comment ça marche?

EWA KUCZYNSKI

Entamer des travaux de rénovation énergétique est devenu essentiel, mais lorsque l'on vit en copropriété, ces démarches sont loin d'être une sinécure.

En tant qu'occupant d'un immeuble partagé entre plusieurs propriétaires, vous devez en effet respecter certaines règles si vous envisagez d'effectuer des travaux chez vous.

Sphère privative ou commune?

Avant d'engager un chantier, il est important de vous poser les bonnes questions: quel type de travaux avez-vous en tête et où comptez-vous les effectuer? Les modalités vis-à-vis de la copropriété dépendront en effet de la nature de ces travaux, comme l'explique Olivier Hamal, avocat et président du Syndicat national des propriétaires et des copropriétaires (SNPC). «Si le propriétaire souhaite, par exemple, changer de système de chauffage, et que son système est individuel, il sera libre d'entreprendre les travaux souhaités. En revanche, si ce système de chauffage est collectif, les travaux nécessiteront une décision collective à l'issue d'une assemblée générale de la copropriété», commente-t-il.

Ce principe s'appliquera donc à tous les travaux effectués sur les parties communes: que ce soient des travaux liés aux canalisations pour éviter une perte de chaleur, isoler le toit ou encore installer des panneaux photovoltaïques.

Certaines exceptions subsistent toutefois. Par exemple, pour les châssis: «Les châssis de fenêtres sont considérés comme privatifs», ajoute Olivier Hamal. «Le propriétaire pourra les changer s'il le souhaite, mais si ces modifications sont visibles, il devra néanmoins consulter l'assemblée générale, pour que ces modifications restent harmonieuses avec l'ensemble de l'immeuble. Dans cette optique, il pourra aussi consulter le syndic pour voir si d'autres règles, spécifiques à ces modifications, n'ont pas déjà été prévues dans le passé», ajoute-t-il.

Majorité des deux tiers

Les travaux de rénovation en copropriété sont en général repris par le syndic dans un plan de travaux. Ces travaux sont alors discutés lors de l'assemblée générale durant laquelle les copropriétaires procèdent à un vote pour déterminer si, oui ou non, les rénovations seront effectuées. Il faut que la majorité soit adoptée aux deux tiers pour que ces travaux soient engagés. Retenez qu'en cas de désaccord, et si vous souhaitez que la décision soit réétudiée, il est possible de saisir la justice de paix dans un délai de quatre mois à compter de la date de l'assemblée générale.

«Les châssis sont considérés comme privatifs, mais le propriétaire devra consulter l'assemblée générale si les modifications sont visibles.»

OLIVIER HAMAL
AVOCAT ET PRÉSIDENT DU SNPC

Quotités et répartition des frais

La répartition des frais se fera au prorata des quotités de chaque propriétaire. Dans un immeuble, chaque copropriétaire détient toujours une partie privative de celui-ci et une quote-part des parties communes, dont l'entretien est partagé. Ce pourcentage des communs, qui correspond donc aux quotités, s'exprime en tantièmes, en millièmes, voire dix millièmes.

Prenons l'exemple d'une petite copropriété de dix appartements. À supposer que les dix biens soient identiques et que les quotités s'expriment par millièmes, chaque appartement aura une quotité de 100 millièmes. Les dix propriétaires décident de poser des panneaux photovoltaïques sur le toit de l'immeuble. Le coût des travaux s'élève à 13.000 euros. La quote-part de chaque propriétaire sera alors de 13.000/1.000 x 100= 1.300 euros.

À quelles primes avez-vous droit?

Les copropriétés peuvent aussi, dans certains cas, bénéficier de primes pour financer une partie des travaux engagés. L'octroi de ces primes étant une compétence régionale, la nature et le montant des subventions diffèrent à Bruxelles, en Wallonie et en Flandre.

EN WALLONIE

Les copropriétés rentrent dans le cadre du nouveau régime en vigueur depuis le 1er septembre 2022. À compter de cette date, les copropriétaires ont également accès à certaines primes pour lesquelles il n'est **pas obligatoire de réaliser un audit au préalable.**

«Celles-ci sont attribuées pour tous les travaux effectués au niveau de la toiture (sans plafond de montant). En corollaire, d'autres primes sont aussi octroyées pour toute une série de petits travaux, mais **dont le montant de la facture ne dépasse pas les 3.000 euros»,** explique Marie Basilio, juriste au département logement du SPW Wallonie.

Attention toutefois, le montant de ces primes étant en principe majoré en fonction des revenus, retenez que les copropriétaires se verront uniquement octroyer **les montants de base des primes.**

Les copropriétés pourront ainsi prétendre, par exemple, à une aide de 250 euros pour l'appropriation de la charpente (toiture), une prime de 750 euros pour un chauffe-eau solaire, 1.200 euros pour l'installation d'un système VMC double-flux (avec récupération de chaleur).

Pour bénéficier de ces primes, il faut introduire **une demande au nom de la copropriété** ou de l'association des propriétaires, via les formulaires proposés sur le site du SPW et sur le site energie.wallonie.be.

Si le syndic ne dispose pas d'un numéro d'enregistrement à la Banque-Carrefour, il sera demandé aux copropriétaires de fournir un mandat de représentation. Les factures devront aussi être au nom de la copropriété ou de l'association des propriétaires.

À BRUXELLES

Les primes **«Renolution»,** dont le montant varie selon la nature de la prime et la catégorie de revenus (I, II et III), portent tant sur des éléments de **rénovation du bâti** que sur des éléments d'**amélioration de la performance énergétique.**
«Alors que ce n'était pas le cas auparavant, **les copropriétés ont à présent droit aux 55 primes** proposées par la Région selon la catégorie de revenus II. Notez aussi que l'octroi de ces primes n'est pas conditionné par la réalisation d'un audit», explique Robin du Parc, fondateur et CEO de Primes-Services.
Les aides proposées financent notamment les services et les études (comme l'audit), les travaux liés à la salubrité, la toiture, les façades, les portes et les fenêtres extérieures, les sols et les planchers, le chauffage et le chauffe-eau, les sanitaires, l'électricité et le gaz, et la ventilation mécanique contrôlée.
Pour bénéficier de ces primes: (1) le syndicat doit **introduire une demande** au nom de la copropriété, (2) communiquer certains documents dont **le PV de l'assemblée générale** qui doit reprendre un certain nombre d'éléments, (3) la copropriété doit être inscrite à la **Banque-Carrefour des entreprises,** (4) avoir un **numéro de compte bancaire** sur lequel la prime sera reversée, (5) avoir une assurance et (6) les factures doivent être **au nom de la copropriété.**
Notez que les propriétaires qui ne disposent pas de toitures et/ou des ressources nécessaires pourront facilement intégrer un projet commun d'installation comme des panneaux photovoltaïques. La copropriété pourra ainsi percevoir un montant pour les kWh consommés issus de la production photovoltaïque et **les participants achèteront leur électricité à un prix inférieur** à celui du marché.

EN FLANDRE

Depuis le 1er octobre, une nouvelle plateforme («MijnVerbouwPremie») regroupe presque toutes les primes de rénovation disponibles en Flandre, cela en vue de simplifier les demandes. Ces primes sont octroyées par **l'Agentschap Wonen,** à l'exception des primes au PEB, des primes pour les panneaux photovoltaïques et des primes VMC (pour la ventilation), qui restent chez Fluvius, le gestionnaire de réseau de distribution (GRD) d'électricité et de gaz pour l'entièreté de la Région flamande.
Ces primes sont octroyées **selon trois catégories de revenus.** Les copropriétés, quant à elles, seront considérées comme faisant partie de **la classe de revenus la plus haute.** Or, au sein de la Région, les propriétaires aux hauts revenus n'ont droit qu'à certaines primes. **Les primes pour les batteries et les rénovations d'intérieur, par exemple, ne sont pas octroyées aux copropriétés,** explique Camille de Peuter, gestionnaire pour la section Flandre de primes-services.be.
Les copropriétés pourront, entre autres, prétendre à une prime pour l'isolation de la toiture, l'isolation des murs extérieurs, etc.
Pour bénéficier de ces primes: (1) le syndicat doit introduire une demande via Fluvius ou via l'Agentschap Wonen au nom de la copropriété, (2) la copropriété doit être inscrite à la **Banque-Carrefour des entreprises,** (3) avoir **un numéro de compte bancaire** sur lequel la prime sera reversée, (4) avoir une **assurance** et (5) les factures doivent être **au nom de la copropriété.**

Combien coûte **l'immobilier** dans votre commune?

Scannez le QR code ci-dessous ou surfez sur lecho.be/prix-immobilier

Tous les travaux effectués sur les parties communes exigent une décision collective à l'issue d'une assemblée générale de la copropriété.

© BLOOMBERG