

# LES TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

## PRIORITÉS ET POINTS D'ATTENTION

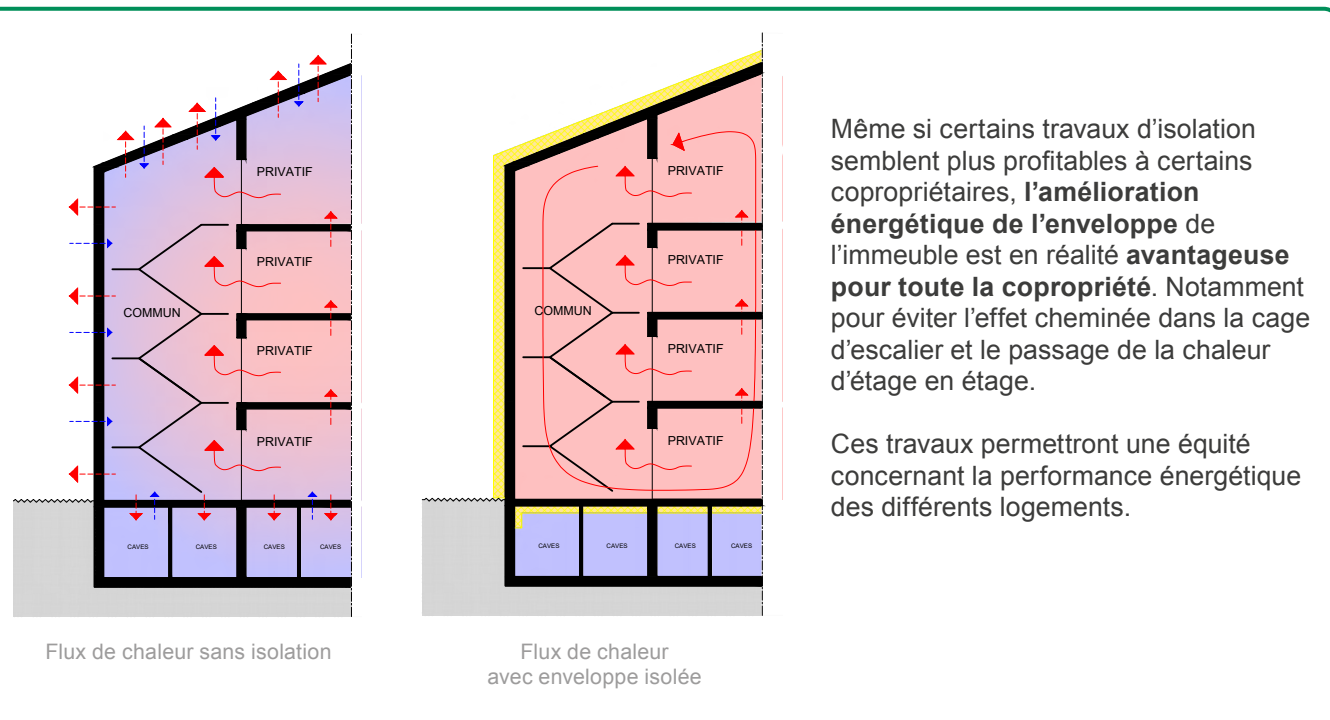
Une copropriété est un modèle économique auquel chaque copropriétaire participe volontairement et se doit de respecter un certain nombre d'engagements. Un des engagements est d'exécuter les travaux essentiels pour conserver le bon état des parties communes. De plus, des travaux à l'enveloppe de l'immeuble sont souvent nécessaires pour améliorer la performance énergétique des différents logements.

### La copropriété

Selon la loi sur la copropriété, **le coût des travaux qui portent sur les parties communes doit être supporté par la copropriété et réparti selon les quotités**, sauf si mention contraire dans l'acte de base et/ou le règlement de copropriété.

**C'est votre acte de base qui détermine les parties communes et privatives.**

Généralement, toute l'enveloppe de l'immeuble relève des parties communes, ainsi que les cheminées et les balcons. Les châssis, par contre, sont souvent privatifs.



Une analyse générale de l'immeuble permet d'établir un **planning et un phasage des travaux sur les parties communes du bâtiment pour les 5 à 10 ans à venir**. Les appels de fonds sont à prévoir en fonction dès que possible.

Les travaux prévus dans l'immédiat ne sont pas toujours les plus bénéfiques pour tous les lots privatifs, c'est pourquoi il est important que le planning à long terme prévoie une amélioration globale de l'immeuble. Cela permet d'éviter tout sentiment d'inégalité au sein de la copropriété.

Il est intéressant d'**investir le plus tôt** possible dans l'amélioration énergétique de l'immeuble, afin de réaliser plus rapidement des économies liées aux consommations d'énergie.

## Prise de décision

La décision des travaux doit être prise lors d'une assemblée générale (AG).

- **Les travaux conservatoires et imposés par la loi** (ex : mise en conformité de l'électricité) doivent être votés à la **majorité absolue** (50 % + 1 des quotités des copropriétaires présents ou représentés).
- **Les autres travaux** (ex : travaux d'isolation ou de couverture non urgents) doivent être votés à la **majorité des 2/3** des voix.
- Si les travaux impliquent la **modification de la destination d'un immeuble** ou d'une partie de celui-ci, le vote se fait à la **majorité des 4/5** des voix.
- **Les décisions prises en dehors d'une AG** doivent se faire à **l'unanimité** (100 % des voix) avec une preuve écrite (par mail par exemple).

Dès qu'on touche à une partie commune, il faut obligatoirement l'accord de la copropriété (ex : cheminées, jardin, balcons, façade extérieure, plateforme, terrasse, ...) même s'il y a une jouissance exclusive pour un des copropriétaires.

*Pour plus d'informations, consultez [notre brochure « Copropriété – Gestion et organisation »](#), disponible sur le site de Homegrade.*

## **Procédure à suivre pour réaliser des travaux en copropriété**

### Avoir une copropriété en ordre

- **Vérifier l'enregistrement de l'ACP** au Bureau Sécurité Juridique du SPF finance  
→ Vérification sur le site de la Banque-Carrefour des Entreprises (BCE)
- **Désigner le syndic et le commissaire au compte** → à voter à la majorité absolue (50 % + 1) lors d'une AG
- **Enregistrer le syndic à la BCE**
- **Avoir un fonds de réserve et un fonds de roulement** au nom de la copropriété

### Réaliser des travaux sur les parties communes

- **Identifier les travaux à réaliser** (par le syndic en s'appuyant sur l'avis d'experts)
- **Budgétiser les travaux** (demande de plusieurs devis)
- **Mettre les travaux à l'ordre du jour** (au moins 3 semaines avant l'AG)
- **Convoquer une AG** (au moins 15 jours avant la date de l'AG) et mettre les travaux et leur financement à l'ordre du jour
- **Atteindre le quorum de présence** lors de l'AG
- **Désigner un président et un secrétaire** de séance pour l'AG
- **Délibérer des points à l'ordre du jour** et voter selon la majorité requise : quels travaux - choix de l'entrepreneur - choix de l'architecte (si nécessaire) - le financement
- **Acter les décisions dans le procès-verbal (PV) de l'AG** et le faire signer par tous les copropriétaires présents.
- **Introduire une demande de permis d'urbanisme** si les travaux votés l'imposent
- Faire éventuellement un **appel de fonds pour les travaux**
- **Exécuter les travaux**
- Demander les **Primes RENOLUTION**

AG

## Les travaux prioritaires de manière générale

- ① Résolution des problèmes de **sécurité** et de **salubrité** de l'immeuble (ex : mise en conformité électricité gaz, infiltration, risque de chute, ...).
- ② Amélioration énergétique de l'immeuble :
  - Tout d'abord, **isolez l'enveloppe** de l'immeuble afin d'éviter au maximum que la chaleur produite ne s'échappe.
  - Ensuite, **installez des équipements techniques performants**, sans oublier la ventilation.
  - Enfin, investissez dans les **énergies renouvelables** (ex : panneaux photovoltaïques, ...).



En parallèle, informez-vous sur les gestes quotidiens et petites interventions que vous pouvez facilement mettre en œuvre individuellement pour réduire votre facture d'énergie.

*Pour plus d'informations, consultez [la fiche info d'écoconso](#), « 35 gestes pour économiser l'énergie », disponible sur le site de Homegrade.*

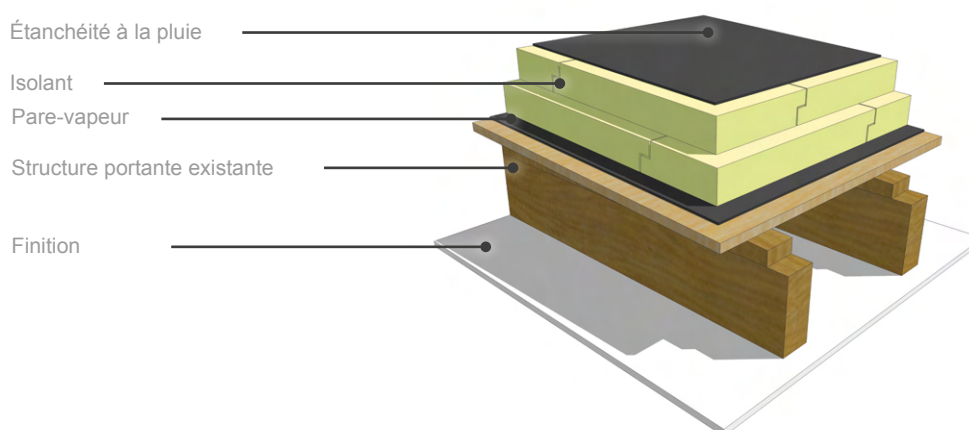
## Les travaux d'isolation PRIORITAIRES dans votre immeuble

### Isoler la toiture

Une toiture représente en moyenne 35 % des pertes d'énergie dans le bâtiment (parce que la chaleur monte). Une isolation efficace de la totalité de la toiture augmente le confort non seulement des logements mais également des parties communes, tout en réduisant les factures énergétiques de tous. Isoler la toiture est donc l'investissement commun prioritaire.

### Isoler la toiture plate

Pour les toitures plates, l'isolation par l'extérieur est la méthode la plus sûre. En rénovation, un isolant rigide est placé au-dessus de la membrane d'étanchéité existante si elle est en bon état. Une nouvelle membrane d'étanchéité à la pluie est placée au-dessus des panneaux d'isolation.



### POINTS D'ATTENTION :

- **ATTENTION : l'isolation d'une toiture plate par l'intérieur est déconseillée !**

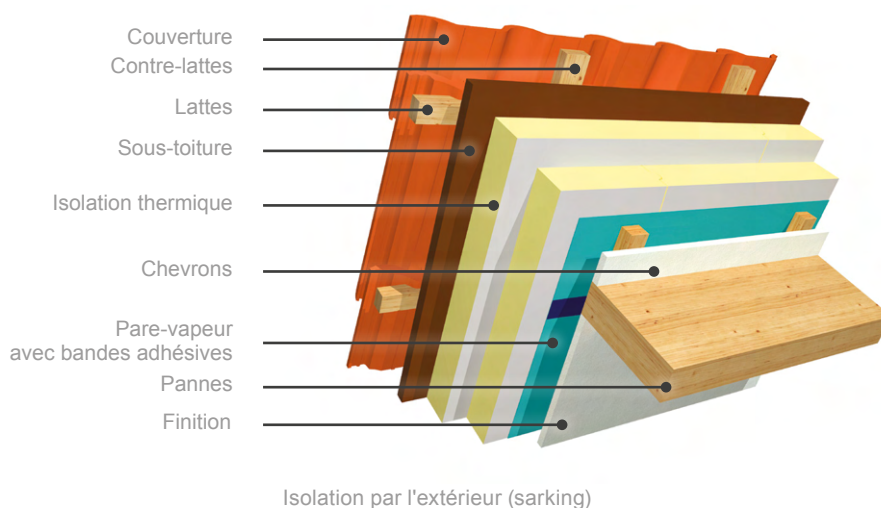
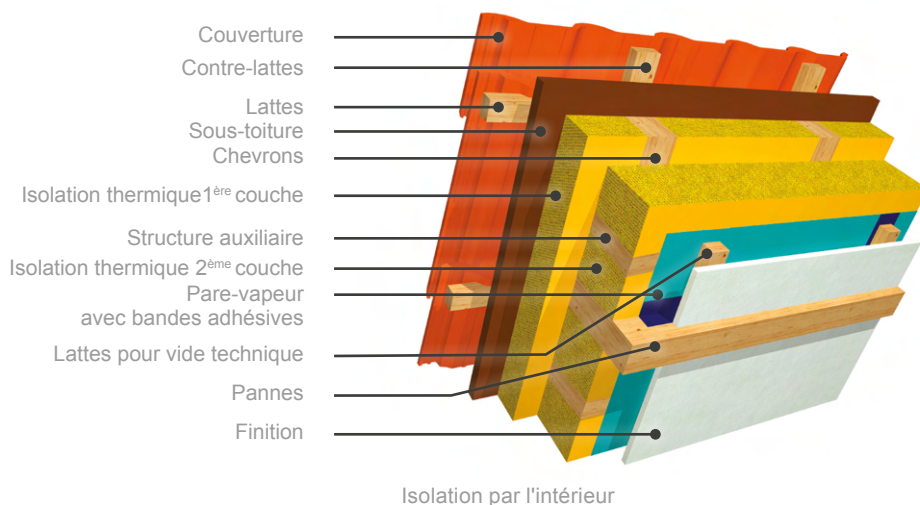
Autrefois régulièrement mis en œuvre, ce système est pourtant à proscrire. Cette technique augmente le risque de condensation dans la toiture, ce qui entraîne une détérioration de l'isolant et de la structure. Si une isolation est déjà existante, il est nécessaire de vérifier son état.

- Si nécessaire, profitez de ces travaux pour remplacer la coupole de toiture afin d'avoir une isolation de l'enveloppe cohérente.
- Dans certains cas, l'isolation d'une toiture plate nécessite un permis d'urbanisme. Il est donc utile de vous renseigner auprès du service urbanisme de votre commune avant d'entreprendre ces travaux.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolant de la toiture doit atteindre au minimum un R de 4 m<sup>2</sup>K/W dans le cadre de la Prime RENOLUTION.

*Pour plus d'informations, consultez [notre brochure « Toiture plate – Rénovation et isolation »](#), disponible sur le site de Homegrade.*

## Isoler la toiture inclinée

Il existe plusieurs méthodes pour isoler une toiture inclinée. Nous vous invitons à consulter notre [brochure « Toiture inclinée – Rénovation et isolation »](#) afin de définir la méthode la plus adaptée à votre situation.



### POINTS D'ATTENTION :

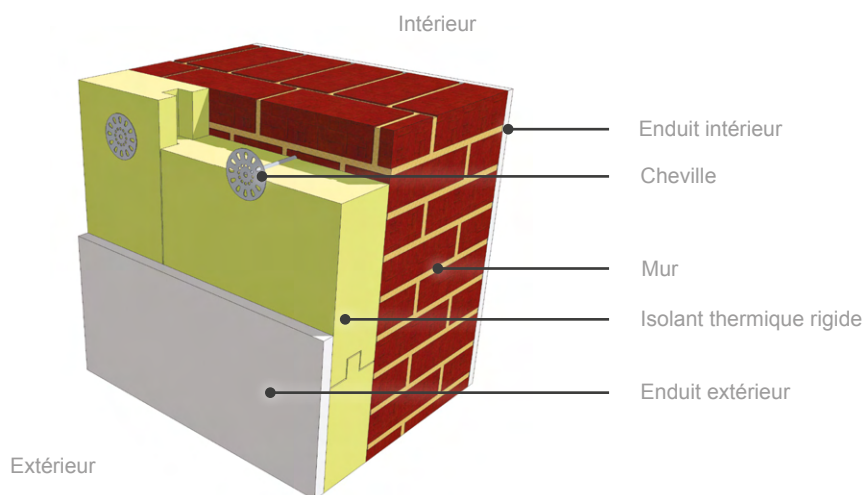
- Si vous n'avez pas de sous toiture en bon état (couche étanche à l'eau disposée entre la structure et la couverture de tuiles ou autres), il sera nécessaire de déposer la couverture de votre toiture.
- Si nécessaire, profitez de ces travaux pour remplacer les fenêtres de toiture afin d'avoir une isolation de l'enveloppe cohérente.
- Dans certains cas (plus couramment pour la méthode sarking), l'isolation d'une toiture inclinée nécessite un permis d'urbanisme. Il est donc utile de vous renseigner auprès du service urbanisme de votre commune avant d'entreprendre ces travaux.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolant de la toiture doit atteindre au minimum un R de 4 m<sup>2</sup>K/W dans le cadre de la Prime RENOLUTION.

## Isoler la façade arrière et/ou latérale par l'extérieur

Les murs sont responsables de près de 25 % des pertes de chaleur dans le bâtiment. Les isoler permet d'augmenter la sensation de confort et de faire des économies d'énergie.

L'isolation des façades par l'extérieur est la technique d'isolation à privilégier. En effet, elle permet d'assurer la continuité de l'isolant, limitant ainsi les ponts thermiques et les risques de condensation. Elle permet également de conserver l'inertie thermique des murs, de protéger la structure portante de l'influence du climat et de ne pas réduire la surface intérieure existante.

Différentes méthodes de mise en œuvre sont possibles selon la complexité de la façade et selon la finition extérieure souhaitée. Nous vous invitons à consulter notre [brochure « Isoler les façades par l'extérieur – Principes et techniques »](#) afin de définir la méthode qui est la plus adaptée à votre situation.



### POINTS D'ATTENTION :

- Si les châssis doivent être remplacés, il est préférable de réaliser les travaux en même temps que l'isolation de la façade. De cette façon, les raccords pourront être effectués plus aisément et la fenêtre pourra être placée dans la continuité de l'isolant (figure 1).
- Si les châssis existants sont conservés, il est important de veiller à l'isolation des retours des fenêtres afin d'éviter les ponts thermiques (figures 2 et 3).

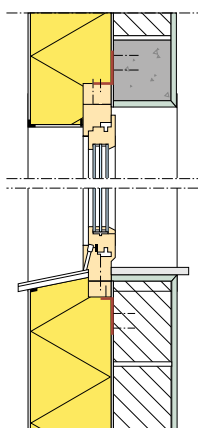


Figure 1 : fenêtre déplacée en applique du mur

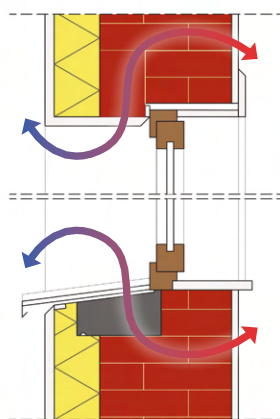


Figure 2 : ponts thermiques créés par le seuil en pierre bleue qui a été conservé et absence de retour de l'isolant

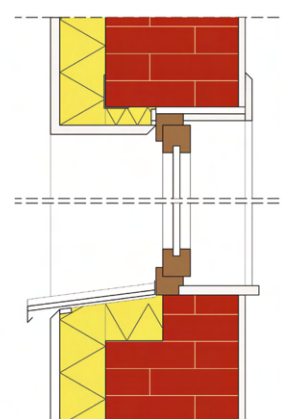


Figure 3 : suppression du seuil existant et retour d'isolant

- Si vous isolez un mur mitoyen par l'extérieur (sur la propriété voisine), il vous faudra impérativement l'accord écrit du voisin pour réaliser ces travaux.

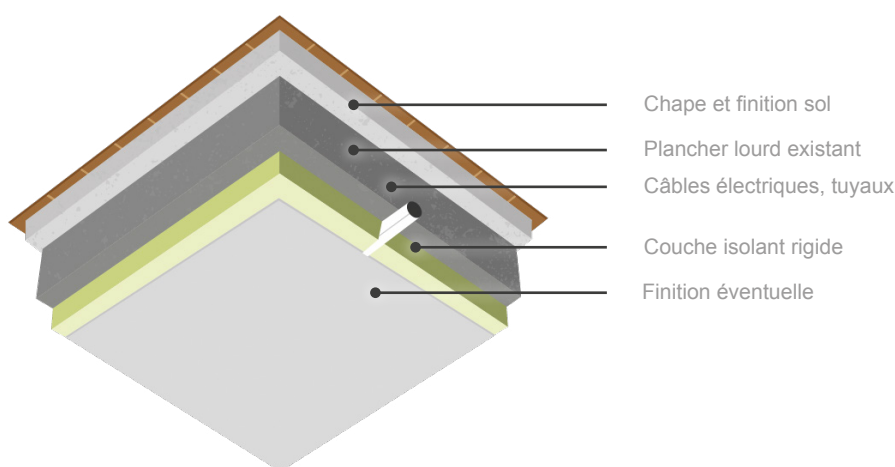
- Dans certains cas, l'isolation de la façade par l'extérieur nécessite un permis d'urbanisme. Il est donc utile de vous renseigner auprès du service urbanisme de votre commune avant d'entreprendre ces travaux.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolation extérieure de façade doit atteindre au minimum un R de 3,5 m<sup>2</sup>K/W dans le cadre de la prime RENOLUTION.

### Isoler le plafond des caves et/ou garages

**La perte d'énergie par le sol représente +/- 15 % des déperditions globales de l'immeuble. Ces travaux ne sont généralement pas trop coûteux et améliorent le confort au rez-de-chaussée ainsi que la performance énergétique de l'enveloppe.**

Les travaux consistent à placer un isolant sous le plafond des caves et/ou garages.

Une finition peut être ajoutée selon la nécessité de protection contre l'incendie ou pour assurer une étanchéité à l'air.



#### POINTS D'ATTENTION :

- **ATTENTION** : en isolant le plafond, la température des caves et/ou garages va diminuer. Il sera d'autant plus **important de bien ventiler les caves/garages**, de préférence de manière transversale (courant d'air), pour éliminer l'excédent d'humidité.
- Notez que le coefficient de résistance thermique de l'isolation du plafond des caves doit atteindre au minimum un R de 3,5 m<sup>2</sup>K/W dans le cadre de la Prime RENOLUTION.

#### Remarques générales

- Lors du phasage des différents travaux, des **raccords en attente** devraient être prévus pour assurer la continuité des isolants et éviter tout risque de pont thermique.
- Pour plus d'informations sur les **primes**, nous vous invitons à consulter notre [fiche info « Les Primes RENOLUTION pour les copropriétés – Points d'attention et procédure d'introduction »](#), disponible sur le site de Homegrade.
- Lorsqu'on isole, l'enveloppe devient plus étanche à l'air. Il est donc indispensable d'avoir une **réflexion sur la ventilation individuelle ou collective**, afin de garantir un air sain et éviter tout problème de condensation. Pour plus d'informations, consultez [notre brochure « Ventilation d'une habitation en rénovation »](#).

Besoin d'aide ? Consultez [www.homegrade.brussels](http://www.homegrade.brussels) pour plus d'informations ou contactez-nous.