

Que peut faire la copropriété quand les travaux tournent mal ?

Tous les copropriétaires qui ont dû faire des travaux de rénovation dans leur immeuble à appartements savent que c'est rarement une sinécure. En cette période de ruptures de stock et d'inflation galopante, c'est carrément la galère. Avec des situations parfois inédites plongeant les copropriétaires dans le désarroi complet. Prenons l'exemple de cette petite copropriété située à Uccle qui avait décidé, déjà bien avant le début de la crise sanitaire, de remplacer les balustrades pour les mettre aux normes légales (de 1,1 m ou 1,2 m selon la hauteur de chute) et de régler les problèmes d'infiltration d'eau en colmatant les fissures sur la façade arrière.

Hausse des prix

Après beaucoup de tergiversations, les travaux sont approuvés lors de l'AG 2020, permettant ainsi au syndic de signer le bon de commande. Ce dernier est chargé de surveiller les travaux. Crise Covid oblige, le chantier prend du retard. Finalement, le coup d'envoi est prévu pour mi-février 2022. Peu de temps avant le début des travaux, l'entrepreneur fait savoir qu'il exige une hausse des prix de 20%. Si cette hausse n'est pas acceptée, les travaux ne seront pas exécutés, fait-il comprendre au syndic.

La copropriété est évidemment désappointée, même si elle est consciente que les prix ont augmenté. N'a-t-elle pas d'autre choix que d'accepter ? *“Il faut examiner le contrat passé avec l'entrepreneur. S'il y a une clause qui prévoit une hausse des prix, l'entrepreneur y a droit. Mais il est obligé de justifier la hausse demandée avec des documents objectifs. Je l'ai vécu récemment avec un*

fournisseur qui a transmis un tableau sur l'évolution du prix de l'acier émanant de la Confédération Construction”, nous explique Yves Van Ermen, syndic (Asvedec) et président de Federia Syndic. “Dans le bon de commande, le prix de chaque poste est indiqué. Ce qui permet de préciser ce qui augmente et dans quelle proportion. Une hausse de 20% sur le coût de la main-d'œuvre ne me paraît pas acceptable”, ajoute Valentine Gevers, qui est à la tête de son syndic PoliValent et administratrice du SNPC (Syndicat national des propriétaires et copropriétaires). La question des prix est tellement critique qu'il arrive que “des fournisseurs fassent des offres dont la validité se limite à une semaine car ils craignent de ne pas s'y retrouver financièrement. Mais, on leur explique que c'est vraiment trop court pour prendre une décision”, souligne Yves Van Ermen.

Délais de livraison

L'autre grand problème du moment auxquels sont confrontés tous les entrepreneurs réside dans les délais de livraison. *“La situation est catastrophique. De nombreux chantiers sont à l'arrêt dans l'attente des pièces manquantes”, commente Valentine Gevers.*

C'est le cas de la petite copropriété dont les balustrades ne sont pas encore disponibles alors que la copropriété avait conditionné le début des travaux à la construction préalable des balustrades. D'où l'incompréhension de la copropriété qui se demande pourquoi les échafaudages ont été placés alors qu'il y avait beaucoup d'incertitude sur les délais d'exécution à respecter. *“Si cette clause a été reprise dans le bon de commande, la responsabilité se trouve dans le chef du*

fournisseur. Si elle n'est pas dans le bon de commande alors qu'elle est reprise dans le PV de l'AG, c'est le syndic qui est responsable de cette lacune”, explique Yves Van Ermen. “Si elle n'est pas inscrite dans le PV de l'AG, il est évident que la copropriété a moins de poids”, confirme Valentine Gevers. Une façon de faire comprendre qu'il est important de bien veiller à ce que le procès-verbal soit le plus complet possible. D'où l'importance aussi d'avoir une préparation minutieuse (avec un bon de commande qui défend bien les intérêts des copropriétaires) et un suivi professionnel des travaux.

“Le meilleur conseil à donner est de désigner un expert ou un architecte pour le chantier. Les syndicats ont une bonne connaissance générale, mais ils ne peuvent pas être pointés dans tous les domaines”, souligne Yves Van Ermen. “Le rôle du syndic est de proposer un architecte ou un expert”, confirme Valentine Gevers. Elle déconseille les recours en justice de paix quand des travaux tournent mal ou que des clauses n'ont pas été respectées. “Cela va servir à quoi ? Il faut être constructif car la priorité c'est que les travaux se terminent le plus vite et le mieux possible. Il faut essayer d'identifier là où se trouve le problème, aller à la pêche aux infos de manière constructive.” Ce qui signifie, par exemple, demander à l'entrepreneur de démontrer qu'il a noué un dialogue avec le fabricant des balustrades.

Finalement, au vu des mésaventures des nombreux copropriétaires, la directrice de PoliValent a comme message principal à faire passer à tous ceux qui se lancent dans des travaux que *“les budgets les plus faibles ne sont pas les meilleurs investissements”...*

Ariane van Caloen