

Le 2ème Forum de la Copropriété

mercredi 15 avril 2026

ADMINISTRER LES PARTIES COMMUNES

Maintenance – Contrats – Diagnostics - Travaux - Sinistres

Fanny Taras & Thierry Gasnier

Pôle des Syndics non professionnels

- Formations
- Débats
- Rencontres
- Librairie

Administrer les parties communes

- Parties communes / parties privatives
- Entretien et maintenance des équipements
- Diagnostics
- Travaux
- Sinistres
- Echanges / questions

Informations de session

- Salle D
- Fanny Taras et Thierry Gasnier
- Durée : 45 min + 15 min
- Support remis aux participants

SYNDICS NON PROFESSIONNELS

Parties communes / Parties privatives

- Les parties communes générales, spéciales et privatives sont définies dans le Règlement de Copropriété qui définit d'une part leur contenu et d'autre part leur usage.
- Les parties communes comprennent:
 - le sol,
 - les murs de clôture,
 - les fondations,
 - le gros œuvre,
 - la toiture,
 - les canalisations communes,
 - les équipements communs.

Les parties communes spéciales sont en général les parties communes attachées à un seul bâtiment.

Parties communes / Parties privatives

- Les parties privatives correspondent schématiquement à l'intérieur des lots privatifs (appartements, caves, etc).
- Les parties privatives peuvent être traversés par des parties communes, par exemple:
 - Un mur porteur (mur de refends)
 - Des canalisations eau chaude ou froide
 - Un circuit de chauffage qui traverse le lot
 - Une gaine de VMC
- Le propriétaire d'un lot privatif ne peut faire de travaux sur des parties communes sans autorisation du syndicat. Il doit aussi garantir l'accès aux parties communes situées dans son lot en cas de travaux.

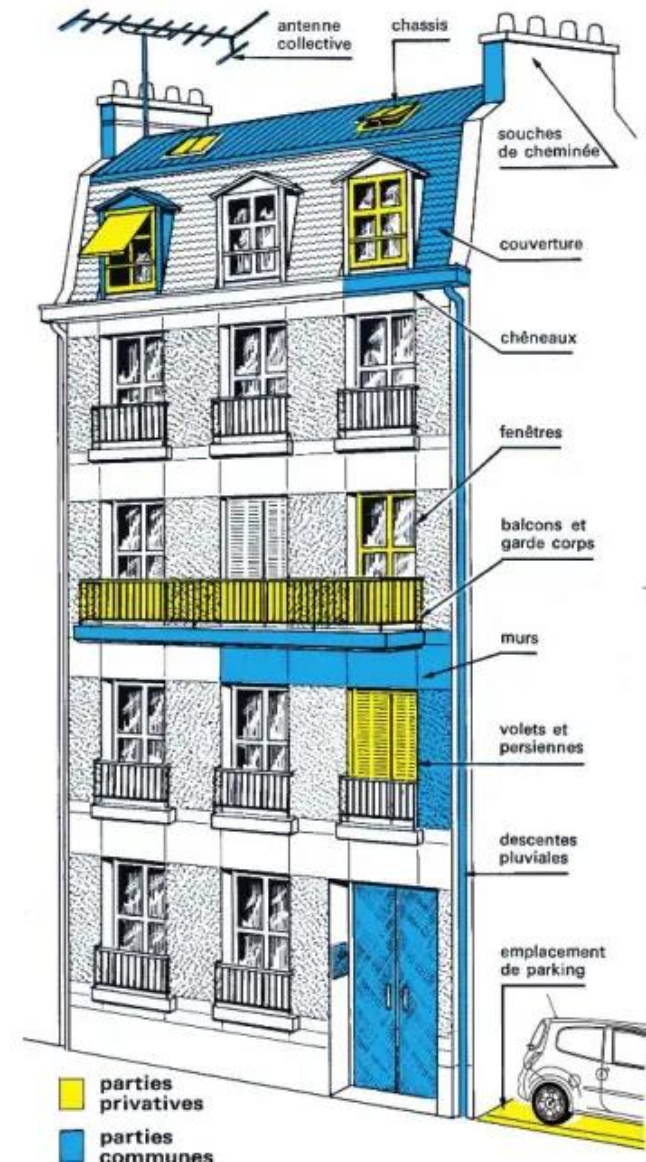
Parties communes / Parties privatives

Quelques points singuliers:

- Les planchers et cloisons
 - La structure des planchers est une partie commune car elle fait partie du gros œuvre de l'immeuble et en garantit la solidité. Seuls les revêtements de sol, les chapes sont des parties privatives. Le propriétaire d'un lot ne peut librement faire des travaux que sur les parties privatives, même si il détient deux lots situés l'un au dessous de l'autre, il ne peut ouvrir une trémie pour relier ses deux lots qu'avec l'accord de l'assemblée générale.
 - Pour les cloisons, notamment dans les immeubles anciens, le syndic doit rester très vigilant aux cloisons intérieures qui souvent sont devenues porteuses avec le temps et dont la suppression peut fragiliser la solidité de l'immeuble.
- Les fenêtres et les volets sont des parties privatives, leur remplacement doit être autorisé et encadré par une décision du syndicat afin de préserver l'harmonie des façades ou de l'immeuble.

Parties communes / Parties privatives

- Toujours se référer au règlement de copropriété.
- Identifier les points particuliers comme les balcons et la présence de parties communes ou d'équipements communs à l'intérieur des parties privatives.



Entretien et maintenance des équipements

L'entretien des parties communes ne se limite pas aux gros équipements. Le syndicat et le syndic doivent garantir aux occupants la salubrité et la sécurité de l'immeuble.

- Les contrats de ménage nécessaires et la gestion des déchets doivent être souscrits.
- La sécurité incendie impose selon les immeubles des équipements obligatoires et d'un contrat de maintenance annuel.

Cependant, tout équipement non obligatoire, par exemple l'installation d'un extincteur non obligatoire est définitive. La règle est que la sécurité incendie ne peut être dégradée, cet extincteur ne pourra donc être supprimé à l'avenir et devra être entretenu.

- Les contrôles d'accès comme les Vigik imposent un entretien régulier pour garantir la sécurité de l'ouverture de l'immeuble et l'accès à tout moment pour les habitants.

Entretien et maintenance des équipements

Certains équipements imposent la souscription d'un contrat de maintenance obligatoire:

➤ Les ascenseurs

- Le contrat d'entretien est obligatoire (1 visite toutes les 6 semaines)
- Les contrats étendus garantissent le remplacement de certaines pièces, cependant il faut rester vigilant à la vétusté appliquée lors de la signature du contrat.
- Un contrôle quinquennal est obligatoire par un bureau technique

➤ Les VMC

- Seules les VMC GAZ oblige le syndicat à souscrire un contrat de maintenance. Un entretien régulier est cependant nécessaire pour le bon fonctionnement de toutes les VMC (gainés, blocs moteurs, filtres, etc.)

Entretien et maintenance des équipements

Certains équipements imposent la souscription d'un contrat de maintenance obligatoire:

➤ Les chaufferies

- Le contrat P2 de conduite et d'entretien de la chaufferie est obligatoire.
- Certains contrats prévoient un intéressement à partager entre le syndicat et le chauffagiste si la consommation énergétique est inférieure à la consommation convenue.
- Le contrat P3 inclut des garanties sur le remplacement de certaines pièces
- Le contrat P1 est un contrat de fourniture d'énergie quand le chauffagiste livre le combustible aux conditions négociées.

Les copropriétés raccordées au chauffage urbain doivent souscrire un contrat avec le concessionnaire du réseau de chaleur.

Diagnostics

Le syndicat doit réaliser des diagnostics obligatoires, le syndic doit donc vérifier leur conformité et si nécessaire soumettre à l'AG leur réalisation.

- Le CREP (Constat de Risque d'Exposition au plomb) pour tous les immeubles construits avant le 01/01/1949
- Le DTA (Dossier Technique Amiante) pour tous les immeubles dont le permis de construire est antérieur au 01/07/1997
- Les diagnostics liés à la présence de parasites (termites, mûres, etc) pour les immeubles situés dans une zone à risque concernée par un arrêté préfectoral.
- Depuis le 01/01/2026, le DPE Collectif qui présente l'étiquette énergétique de l'ensemble de l'immeuble.
- Le PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux) qui préconise les travaux d'entretien du bâti et d'amélioration thermique pour 10 ans. Le syndic doit porter les modalités de sa réalisation à l'ordre du jour de l'AG depuis le 01/01/2025.

Travaux

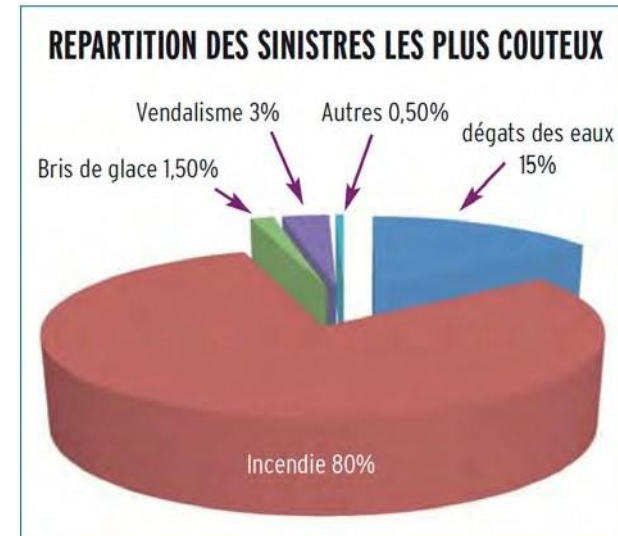
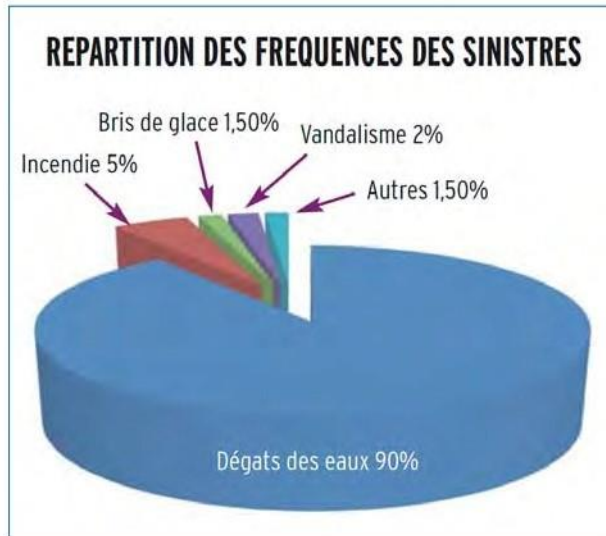
Pour réussir à mener un projet de gros travaux, un syndic non professionnel:

- S'appuie sur les diagnostics et le PPT voté par l'AG
- Anticipe l'enveloppe budgétaire et le financement en tenant compte des capacités financières des copropriétaires
- Missionne un Maître d'Œuvre, choisi par l'AG, pour étudier et conduire les travaux importants ou techniquement complexes.
- Souscrit une Assurance Dommage Ouvrage pour les travaux sur la structure de l'immeuble
- Assure le suivi des réunions de chantier avec le MOE
- Organise les relations avec les habitants durant le chantier.

Pour les travaux de rénovation énergétique, le recours à une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage AMO est souvent préconisée.

Sinistres

Quelques chiffres bons à connaître



90% des sinistres en copropriété sont des DEGATS DES EAUX (DDE)
80% du montant des indemnisations correspondent à des sinistres INCENDIE

Sinistres

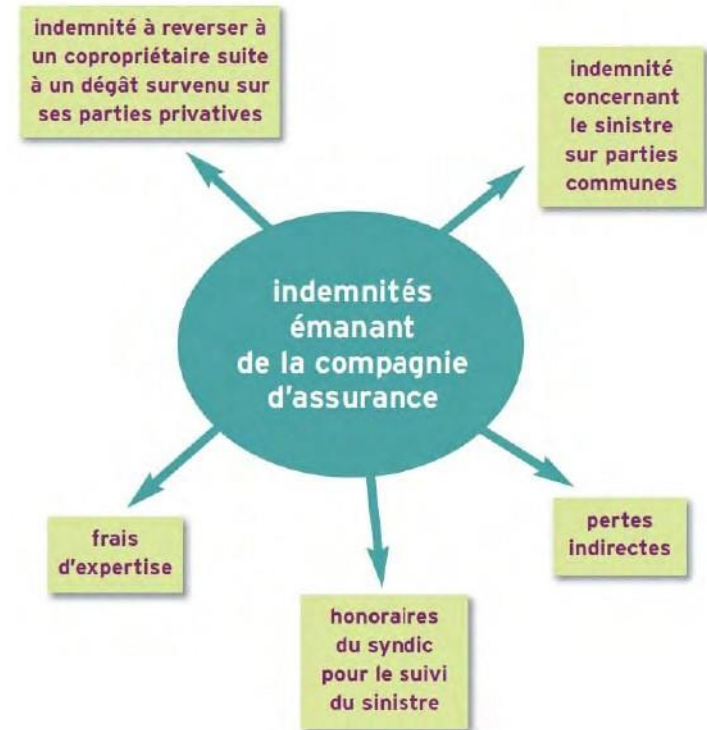
Pour gérer un sinistre, un syndic non professionnel:

- Vérifie dans les conditions particulières du contrat MRI du syndicat si le risque est couvert par la police souscrite et, le cas échéant, le montant de la franchise appliquée
- Déclare le sinistre dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans le délai imparti par le contrat d'assurance
- Fait cesser l'origine du sinistre si il en a connaissance, par exemple en coupant l'arrivée d'eau en cas de fuite ou en faisant poser une bâche sur le toit
- Prends les mesures de mise en sécurité indispensables et informe les copropriétaires
- Assiste à l'expertise, si il y est invité. Depuis l'application de la convention IRSI, les recherches de fuite sont prises en charge par l'assureur du sinistré. Sauf désaccord avec l'expertise, un seul expert est mandaté.
- Suit les travaux éventuellement nécessaires, le versement des indemnisations et gère, le cas échéant leur réversion au copropriétaire concerné

Sinistres

Les indemnités versées au syndicat correspondent

- Aux frais d'expertise,
- Aux pertes indirectes (perte de jouissance ou loyer),
- Au sinistre subi par le syndicat dans les parties communes,
- Au indemnité à reverser à des copropriétaires pour le dommage qu'ils ont subi.

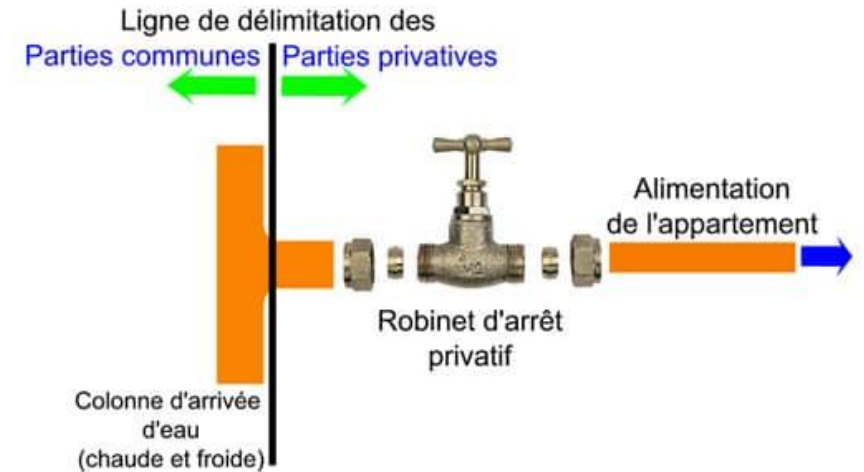


Sinistres

Dans la gestion d'un dégât des eaux, l'origine de la fuite pose souvent question:

- Les canalisations communes sont celles qui desservent au moins deux lots
- Les canalisations privées, sont celles qui ne desservent un seul lot
- En pratique le piquage sur la colonne est sauf stipulation du règlement considéré comme une partie commune, ce qui impose que les copropriétaires ne peuvent intervenir sur cette partie de la canalisation sans autorisation du syndicat. La limite entre partie commune et privée est admise en aval du robinet d'arrêt

Les origines de la fuite sont aussi possibles par un des équipements présents, comme une pompe de machine à laver dans un des appartements.



Sinistre DDE

Origine de la fuite dans une partie privative

- Le ou les sinistrés (syndic et/ou copropriétaire) alertent le copropriétaire à l'origine de la fuite
- Le copropriétaire fait cesser la fuite. En cas de fuite importante en l'absence de copropriétaire, le syndic interrompt l'arrivée d'eau de la colonne
- Le syndic déclare le sinistre si l'eau a traversé des parties communes (un plancher entre deux étages) même si aucun dégât n'est apparent
- Les travaux de réparation de l'origine de la fuite ne sont pas indemnisés sauf stipulation expresse du contrat d'assurance
- Les travaux de réparation des sinistrés sont réalisés après expertise, indemnisation et faisabilité technique (séchage des supports)

Origine de la fuite dans une partie commune

- Le syndic fait cesser la fuite et recense les dégâts possibles dans les parties communes et privatives
- Le syndic déclare le sinistre si des dégâts sont constatés dans les parties communes, dans le délai imparti par le contrat
- Les travaux de réparation de l'origine de la fuite ne sont pas indemnisés sauf stipulation expresse du contrat d'assurance
- Les travaux de réparation des sinistrés sont réalisés après expertise, indemnisation et faisabilité technique (séchage des supports)

Points clefs

- Connaître son immeuble et son fonctionnement technique
- Recenser et suivre tous les contrats de maintenance
- Tenir un carnet d'entretien
- Anticiper les projets de gros travaux et leurs financements
- Déclarer et gérer les sinistres

Questions & échanges

Merci pour votre attention

Prochain rendez-vous

18^{ème} Salon indépendant de la copropriété

 **20 et 21 octobre 2026**

 **Espace Charenton**



18^{ème} Salon indépendant de la Copropriété

20 & 21 OCTOBRE 2026
Espace Charenton - 327, rue de Charenton - Paris 12^{ème}. (Entrée libre de 9h à 18h)

 **1986 - 2026**
40 ANS
au service des copropriétés

<http://www.salon-copropriete-arc.fr/>
Salon indépendant de la copropriété