



Résidence Athéna - Lettre d'information mars 2017 n° 007

RAPPEL :

Copropriétaires, locataires,
pour vos échanges avec le
conseil syndical, une seule
adresse :

res.athena34@gmail.com

Les demandes
d'interventions suite
à des pannes ou
dysfonctionnements,
doivent être transmises
directement à notre

syndic Aguilar.

télé : 04 99 64 32 48

aguilar.immobilier@orange.fr

C'est la condition
pour qu'elles puissent
être prises en charge.

athena34.fr

C'est l'adresse du site
de la résidence. Vous y
trouverez des infos
que vous ne trouverez
pas ailleurs !

N'hésitez pas à vous
manifester; une rubrique
"remontées" est
disponible à cette fin.

Réfection de l'étanchéité de la toiture

Cette lettre fait suite à la réunion de préparation de la prochaine
assemblée générale, **prévue le jeudi 27 avril à 17 h30** dans les
salons de l'hôtel Kyriad, pour vous faire part des différents aspects
des travaux d'étanchéité et ce qu'il faut savoir :

A - Du point de vue "règlement de copropriété" :

Les charges de toiture sont classées sous la rubrique "charges
spéciales d'entretien, de réparation et de reconstruction des
bâtiments (titre II-chapitre II). Elles sont donc réparties par bâtiment
et ventilées d'après le tableau des charges spéciales, à chaque
bâtiment. Les travaux doivent être votés par bâtiment.

B - Autres points de vue :

- l'assurance "dommage ouvrage" : cette assurance est prise, pour
des raisons de gestion mais aussi d'économie, pour l'ensemble
Athéna. Son coût évolue avec les sinistres. En conséquence, si un
bâtiment ne vote pas les travaux, c'est l'ensemble de la copropriété
qui l'assure et qui payerait pour leurs sinistres !

- l'étanchéité couvre aussi les interfaces des bâtiments. Des
travaux différés d'un bâtiment impliquent une reprise de cette
étanchéité, éventuellement par une entreprise différente, ce que le
maître d'œuvre déconseille vivement.

- plusieurs chantiers augmenteraient automatiquement le prix par la
multiplication des coûts de chantier (échafaudages), administratifs
(demandes d'autorisation) et de dégradation de façade.

- le droit et devoir du syndic en matière de travaux urgents :
l'étanchéité entre dans cette catégorie et les fuites successives l'ont
déjà conduit à entreprendre des travaux qui, du fait de la vétusté du
toit, sont onéreux (dans l'urgence) et sans résultats certains et
durables.

C - Conclusion : Le complexe d'étanchéité d'Athéna est arrivé en fin de vie (29 ans) et son
remplacement n'est plus véritablement un choix :

- économiquement, les réparations ne sont plus jouables (18 000 € en deux ans),
- économiquement, reprendre l'étanchéité en plusieurs fois conduit à des surcoûts, sans compter sur les risques techniques aux interfaces.

Pour terminer, il faut intégrer les aléas des lois de finances. Actuellement les avantages suivants
incitent à se lancer rapidement (*) dans les travaux : (*) *rapidement car en matière fiscale l'incertitude est la règle.*

- la TVA est réduite de 20 à 5,5% moyennant la mise en œuvre d'une isolation minimum. Ce qui
paye la fourniture de l'isolation !
- les propriétaires bailleurs peuvent déduire ces frais de leurs revenus,
- le certificat de rachat d'énergie (!) réduit les charges de la copropriété,
- l'attestation de travaux permet, individuellement, de bénéficier d'avantages fiscaux.

Il importe donc que les travaux soient votés, dès cette année, et pour l'ensemble de la copropriété.

Pour ceux qui ne pourront participer à l'AG, pensez à donner vos pouvoirs.