

LA MINUTE COPRO

LE CARNET D'ENTRETIEN

Le carnet de santé de votre immeuble



POURQUOI CE SUJET ?

Chaque immeuble a une histoire. Travaux, contrats, assurances, échéances : le carnet d'entretien en conserve la mémoire. Souvent méconnu, il aide pourtant les copropriétaires à comprendre leur bâtiment, à préparer les décisions et à mieux anticiper les interventions.

DANS CE NUMÉRO

- Comprendre son rôle
- Connaître les textes applicables
- Suivre un cas concret
- Découvrir le conseil d'Élan

À QUOI SERT LE CARNET D'ENTRETIEN ?

Le carnet d'entretien est un outil d'information des copropriétaires et des acquéreurs. Il permet de connaître l'état technique de l'immeuble à travers les travaux réalisés, les contrats d'entretien et les travaux programmés.

Il constitue également un outil de gestion de la copropriété, puisqu'il retrace l'historique des travaux importants et des contrats d'entretien. Cela facilite la programmation et le suivi de l'entretien courant comme des gros travaux.

**“ LE CARNET D'ENTRETIEN
EST LA MÉMOIRE TECHNIQUE
DE L'IMMEUBLE. ”**

CE QUE DIT LA LOI



● ARTICLE 18 — LOI DU 10 JUILLET 1965

Le syndic doit établir, tenir à jour et mettre le carnet d'entretien à la disposition des copropriétaires. Son contenu est défini par décret.



EN CAS D'ABSENCE OU DE NON-MISE À JOUR

Le manquement peut engager la responsabilité du syndic si le syndicat des copropriétaires subit un dommage. Il peut également justifier la résiliation anticipée du mandat du syndic.

CE QUE LE CARNET DOIT CONTENIR

INFORMATIONS TOUJOURS OBLIGATOIRES

- L'adresse de l'immeuble
- L'identité du syndic en exercice
- Les références des contrats d'assurance et leurs dates d'échéance

OBLIGATOIRES SELON LA SITUATION

- L'année des travaux importants et les entreprises intervenues
- Les assurances dommages-ouvrage encore en cours
- Les contrats de maintenance et leurs échéances
- Les travaux du PPT et leur échéancier

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

L'assemblée générale peut décider d'ajouter des informations sur la construction ou les études techniques réalisées, comme le DTG ou le DPE collectif. Cette décision est votée à la majorité simple.

QUAND LE CARNET DEVIENT VRAIMENT UTILE

LA RÉSIDENCE DES TILLEULS PRÉPARE SES TRAVAUX

EXEMPLE FICTIF

À la résidence des Tilleuls, la chaudière collective commence à montrer des signes de fatigue. Avant de demander de nouveaux devis, le conseil syndical consulte le carnet d'entretien.

Il y retrouve l'année du dernier remplacement, le nom de l'entreprise intervenue, les références du contrat de maintenance et sa prochaine échéance. Ces informations ne décident pas des travaux à la place des copropriétaires, mais elles permettent de poser des questions précises : l'équipement a-t-il connu des incidents répétés ? Le contrat actuel est-il encore adapté ? Une intervention figure-t-elle déjà dans le programme pluriannuel de travaux ?

En quelques minutes, les copropriétaires disposent d'un point de départ commun. Sans cette mémoire, il faudrait reconstituer l'historique parmi les anciennes factures, les contrats et les procès-verbaux d'assemblée générale.

Cet exemple est fictif, mais la situation est courante : un carnet bien actualisé fait gagner du temps et améliore la préparation des décisions.



QUATRE MOMENTS POUR L'OUVRIR

■ AVANT L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Pour comprendre l'historique et préparer les décisions.

■ APRÈS UN CHANTIER IMPORTANT

Pour inscrire l'année, l'entreprise et les garanties éventuelles.

■ LORS D'UN CHANGEMENT DE SYNDIC

Pour transmettre la mémoire technique sans repartir de zéro.

■ LORS D'UNE VENTE

Pour informer l'acquéreur sur la vie de l'immeuble.

À NE PAS CONFONDRE



Le carnet d'entretien concerne les parties communes de la copropriété. Il est distinct du carnet d'information du logement, qui concerne le logement lui-même.



LE CONSEIL D'ÉLAN IMMOBILIER

Ne considérez pas le carnet d'entretien comme un document à remplir une seule fois. Après chaque chantier important, vérifiez que l'année des travaux, l'entreprise intervenue et les garanties ont été ajoutées. Avant l'assemblée générale, sa consultation permet au conseil syndical et aux copropriétaires de préparer des questions plus précises.