

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIÉTÉ

Toutes les copropriétés doivent disposer d'un carnet d'entretien de l'immeuble.

Cela permet d'assurer un meilleur suivi et une plus grande transparence dans la gestion. Ce carnet d'entretien est obligatoire. Cette obligation dévolue au syndic est prévue à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 (conformément à l'article 78 de la loi SRU du 13 décembre 2000).

Cependant, le contenu de ce carnet est très succinct et bien en deçà des attentes des copropriétaires. En effet, il avait vocation à procurer à l'acquéreur une réelle information. Il est regrettable que les éléments qu'il contient soient très synthétiques.

Pour chaque immeuble, ce carnet d'entretien doit contenir :

- L'identité et les coordonnées du syndic
- L'année de réalisation des gros travaux, tels que le ravalement, l'étanchéité des terrasses en toiture, le changement des ascenseurs, chaudières, canalisation, porte de garage... et l'indication des entreprises prestataires
- L'échéancier du programme pluriannuel des travaux décidés par AG des copropriétaires
- Les références des contrats d'assurance avec la date d'échéance, notamment en ce qui concerne :
 - les contrats d'assurance dommages ouvrages en cours
 - les contrats d'entretien et de maintenance des équipements d'entretien

L'article 45-1 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit que depuis le 1er juin 2001, ce carnet d'entretien doit être communiqué « à tout candidat à l'acquisition d'un lot de copropriété, tout bénéficiaire d'une promesse unilatérale de vente ou d'achat ou d'un contrat réalisant la vente d'un lot » qui en fera la demande. C'est en effet une information supplémentaire pour une connaissance complète du bien par le futur acquéreur.