

Novembre 2017



L'obligation de ravalement à Paris décortiquée par Syndic Experts

Selon le code de la construction et de l'habitation : « les façades d'immeubles doivent être constamment tenues en bon état de propreté ». À Paris, le ravalement est donc obligatoire et systématique et répond à quelques modalités de délais, de catégories et de lieux. Syndic Experts, cabinet immobilier et syndic de copropriété à Paris depuis plus de 50 ans fait le point.

Quels types de façades sont concernés ?

« *Toutes les catégories sont concernées, à savoir les façades sur rue, sur cours, jardins ainsi que les murs aveugles et les pignons. Il n'existe aucune exception.* » indique Sylvain Jutteau, président de Syndic Experts.

Bien que le ravalement soit obligatoire, il est important de noter que sa mise en œuvre implique certaines spécificités :

- Un ravalement nécessite souvent l'installation d'un échafaudage. Cela implique une autorisation des services de police ou de voirie de la commune. Mais, cela ne concerne que les échafaudages reposant ou surplombant le domaine public.
- Il est impératif de procéder à une déclaration préalable auprès des services de la Mairie de Paris. Le dossier doit préciser les techniques de ravalement retenues, car certaines d'entre elles ne sont plus autorisées, comme le nettoyage par jet de sable à sec.
- Depuis 2007, les travaux effectués sur un immeuble doivent faire l'objet d'un permis de construire. Afin de faciliter l'entretien des façades, les travaux de ravalement en sont exemptés, à l'exception des immeubles classés ou inscrits à l'inventaire des monuments historiques.

L'entretien des façades étant obligatoire, la mairie peut obliger les copropriétaires à procéder au ravalement pour plusieurs raisons :

- **La propreté** : L'état des façades des immeubles parisiens privés ou publics, fait l'objet d'un dénombrement systématique par les services municipaux. Chaque immeuble est catégorisé selon une cotation en quatre niveaux allant de « propre » à « très sale ». Dès lors que le bâtiment est coté « sale », il fait l'objet d'une action municipale d'invitation au ravalement.
- **L'âge du dernier ravalement** : lorsque le dernier ravalement date d'il y a plus de dix ans, la Mairie de Paris dispose du droit de délivrer une injonction de ravalement. Si rien n'est entrepris dans les six mois, un arrêté est pris avec sommation d'effectuer les travaux dans un délai d'un an au maximum.
- **L'harmonisation des quartiers** : outre l'âge du dernier ravalement, l'arrêté municipal peut comporter des dispositions visant à l'harmonisation des bâtiments d'un quartier. Cela implique le plus souvent la couleur des immeubles.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Que se passe-t-il lorsque les délais imposés par la Mairie ne sont pas respectés ?

« *Lorsqu'une copropriété n'exécute pas les travaux dans les délais imposés, la Maire peut les faire exécuter d'office. Des sanctions pénales telles que des amendes peuvent s'ajouter.* » précise Sylvain Jutteau.

Il n'est pourtant pas rare que certaines copropriétés réclament un délai supplémentaire. Voici les circonstances pouvant le justifier :

- Lorsque l'immeuble faisant l'objet d'une nécessité de ravalement est situé à proximité d'un chantier de démolition, il est possible de demander un délai supplémentaire permettant d'attendre la fin des travaux risquant de salir la façade.
- Si l'immeuble fait l'objet de travaux de conservation décidés avant l'injonction, il est possible d'obtenir un délai supplémentaire afin d'attendre la fin de l'opération décidée en amont.
- Un délai supplémentaire peut enfin être réclamé lorsque la copropriété est économiquement fragile ou fragilisée par d'autres dépenses.

Syndic Experts (syndicexperts.com) en bref

Sylvain Elkouby est administrateur de biens et gère plus de 3 500 lots de copropriété. Grâce à une politique d'innovation permanente, son cabinet (Viala Fleury) maintient sa place originale en Île-de-France aux côtés des géants de la profession. L'application créée de toute pièce pour répondre aux obligations de la loi Alur <http://www.syndicexperts.com/> est une illustration de cette créativité.



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Doriane Fougères - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>