

COPROPRIÉTÉ

La possibilité pour les copropriétés de réaliser un Diagnostic technique global (DTG) et un Planpluriannuel de travaux (PPT) a été introduite par la loi ALUR (loi ALUR : art. 58). Cette démarche restait toutefois facultative.

Afin d'inciter davantage les copropriétaires à réaliser des travaux de rénovation, et notamment de rénovation énergétique, une première démarche permettant de consacrer un caractère obligatoire au PPT a été proposée dans le cadre du projet d'ordonnance portant réforme de la copropriété.

Cette mesure n'a toutefois pas été retenue dans le texte final de l'ordonnance (ord. n° 2019- 1101 du 30.10.19).

La loi introduit finalement une obligation pour certaines copropriétés d'élaborer un projet de PPT. Elle apporte, en conséquence, des modifications aux conditions de mise en œuvre du fonds de travaux ainsi que des précisions concernant les dépenses de travaux auxquelles il pourrait être affecté. Afin de simplifier la réalisation de travaux, la loi articule également les dispositions relatives au PPT et au DTG.

Ces dispositions entreront en vigueur selon le calendrier suivant :

- Le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots (à usage de logements, de bureaux ou de commerces) ;
- Le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés comprenant 51 à 200 lots ;
- Le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Obligation d'élaborer un projet de PPT

(loi : art. 171 / loi du 10.7.65 : art. 14-1, 14-2 / CCH : L.731-2, L.711-2, L.721-2, L.443-14-2)

La réalisation d'un projet de PPT est obligatoire dans les copropriétés de plus de 15 ans, comprenant des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Ce projet de PPT devra être actualisé tous les dix ans et comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que de l'éventuel DPE ou DTG déjà réalisé :

- Une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît dans les dix prochaines années.

Il devra être établi par un professionnel disposant des mêmes compétences et garanties que celles requises pour l'établissement d'un DTG (CCH : L.731-1).

Les copropriétés ayant réalisé un DTG concluant à l'absence de nécessité de réaliser des travaux dans les dix années à venir sont dispensées de l'obligation d'élaborer un projet de PPT durant la période de validité du diagnostic.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'Assemblée générale (AG) les modalités de réalisation d'un projet de PPT. Les conditions d'établissement du projet sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance (majorité de l'article 24 de la loi du 10.7.65).

Le projet de PPT est ensuite présenté à la première assemblée qui suit sa réalisation ou sa révision. Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette AG la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art. 25).

Au regard des décisions prises par l'AG, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :

- Soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT, s'il n'a pas été adopté ;
- Soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT précédemment adopté.

Dans le cadre des procédures prévues en matière d'habitat indigne (CSP : L.1331-26 / CCH : L.129-1 et L.511-1), l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

À défaut de transmission du plan adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si celui transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de PPT notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'AG qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Diagnostic technique global (DTG)

(loi : art. 171 / CCH : L.731-1 et L.731-2)

En coordination avec les nouvelles obligations en matière de réalisation d'un projet de PPT, les dispositions des articles L.731-1 et L.731-2 du CCH, relatives au DTG sont modifiées et l'article L.731-3, relatif à la réalisation de travaux jugés nécessaires selon les délibérations de l'AG, est abrogé.

Le DTG devra ainsi comprendre notamment un état technique de l'immeuble et faire apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires :

- À la conservation de l'immeuble ;
- À la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ;
- À la réalisation d'économies d'énergie.

Le contenu du DTG est présenté à la première AG qui suit sa réalisation ou sa révision.

Carnet d'entretien de l'immeuble et registre d'immatriculation des copropriétés

(loi : art. 171 / loi du 10.7.65 : art. 14-2 / CCH : L.711-2)

Les travaux prescrits dans le PPT ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le DTG sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble (loi du 10.7.65 : art. 18).

Les données issues du PPT relatives au bâti devront également être renseignées dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

Fonds de travaux : modification des conditions de mise en œuvre et de cotisation

(loi : art. 171 / loi du 10.7.65 : art. 14-2-1 [nouveau])

Dans les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires est tenu de mettre en place un fonds de travaux pour faire face aux dépenses de travaux non compris dans le budget prévisionnel.

Les dispositions relatives au fonds de travaux, actuellement au sein de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, sont déplacées dans un nouvel article 14-2-1.

Auparavant obligatoire à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, la mise en œuvre du fonds de travaux est désormais obligatoire à l'issue d'une période de dix ans à compter de cette date.

De plus, elle concerne l'ensemble des copropriétés, indépendamment du nombre de lots qui la composent (auparavant, les copropriétés de moins de dix lots pouvaient décider de ne pas instituer de fonds de travaux par un vote à l'unanimité).

L'utilisation du fonds de travaux par le syndicat des copropriétaires est recentrée pour faire face aux dépenses résultant :

- De l'élaboration du projet de PPT ou d'un DTG ;
- De la réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'AG ;
- Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence (dans les conditions de loi du 10.7.65 : art.18, I) ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économie d'énergie non prévus dans le PPT.

L'affectation de tout ou partie du fonds de travaux à ces dépenses est décidée par un vote de l'AG à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, en tenant compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges (actuellement, la décision est prise à la majorité de l'article 25 dans tous les cas).

La contribution des copropriétaires au fonds de travaux est obligatoire et versée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Le montant de cette contribution est également modifié. Il est déterminé par l'AG selon les modalités suivantes :

- Lorsqu'un PPT a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être ni inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté, ni inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- En l'absence de plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel ;
- Dans les deux cas, un montant supérieur peut être adopté par un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'AG se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque :

- Son montant excède celui du budget prévisionnel ;
- Son montant excède également 50 % du montant des travaux prévus dans le PPT éventuellement adopté par l'AG.

Dans les copropriétés comportant des logements appartenant à un organisme HLM, ce dernier est dispensé de l'obligation de versements au titre du fonds de travaux. Il verse toutefois sa contribution au PPT et aux éventuels travaux qui en découlent.

Vente d'un lot de copropriété

(loi : art. 171, 3° / CCH : L.721-2 / loi du 10.7.65 : art. 14-2-1, III)

Lors de la vente d'un lot de copropriété, un certain nombre de documents doivent être remis à l'acquéreur au plus tard lors de la signature de la promesse de vente (CCH : L.721-2). La liste de ces documents est complétée : le PPT ou à défaut le projet de PPT, s'il a été élaboré, lui sera également remis.

Dépenses de travaux et comptabilité du syndicat

(loi : art. 171, 1° / loi du 10.7.65 : art. 14-1)

Afin de clarifier la distinction entre les dépenses comprises ou non dans le budget prévisionnel de la copropriété, il est précisé que les dépenses du syndicat pour travaux (dont la liste sera fixée par décret à paraître) ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'AG.

DPE collectif

(loi : art. 158, I, 5°, 11°, II et VI / CCH : L.126-31 / loi du 10.7.65 : art. 24-4)

Introduite par la loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 », l'obligation de réaliser un DPE collectif ne concernait au départ que les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage et de refroidissement.

De plus, dans les bâtiments soumis au statut de la copropriété de 50 lots ou plus dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2001, l'obligation de réaliser un DPE était remplacée par celle d'établir un audit énergétique (cf. Analyse juridique n° 2012-17). Cette distinction avait été motivée par l'insuffisante fiabilité du DPE.

Afin de favoriser la programmation et la réalisation de travaux de rénovation énergétique du patrimoine existant, l'article 158 généralise l'obligation de réaliser un DPE collectif pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectif dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013. De plus, cette obligation est étendue à l'ensemble des bâtiments soumis au statut de la copropriété, supprimant ainsi la distinction entre les copropriétés relevant de l'obligation de réaliser un DPE et celles soumises à un audit énergétique.

Pour permettre aux propriétaires d'évaluer périodiquement la qualité thermique de leur patrimoine, le diagnostic devra être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, à moins qu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 n'ait évalué le bâtiment comme relevant des classes énergétiques A, B ou C.

En métropole, cette mesure entre en vigueur :

- Le 1^{er} janvier 2024 pour les immeubles en monopropriété et les immeubles en copropriété de plus de 200 lots ;
- Le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés entre 50 et 200 lots (à usage de logements, bureaux ou commerces) ;
- Le 1^{er} janvier pour les copropriétés d'au plus 50 lots.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, elle entre en vigueur le 1^{er} janvier 2028.