

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : ENTRÉE EN VIGUEUR AU 1^{ER} JANVIER 2024 POUR LES COPROPRIÉTÉS COMPRENANT ENTRE 51 ET 200 LOTS « PRINCIPAUX »



Par **Laurence PINET**, Juriste à la FNAIM

À l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) doit être élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété. Il devra être actualisé tous les dix ans.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, seuls les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces avaient l'obligation de mettre en place ce projet de plan pluriannuel de travaux. À compter du 1^{er} janvier 2024, c'est au tour des syndicats de copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots d'être concernés par l'obligation de faire réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux.

La prochaine et dernière échéance concernera au 1^{er} janvier 2025, les syndicats de copropriétaires comprenant au plus, cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

ÉLABORATION OBLIGATOIRE D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965)

Dans la mesure où sa réalisation est obligatoire, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale, les seules modalités d'élaboration du projet de PPT, qui

seront votées à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance).

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique réalisé mais également du diagnostic technique global s'il a été établi :

1. La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la

réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

2. Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH que les travaux mentionnés au 1^o permettent d'atteindre
3. Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
4. Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années

Tant que le projet de PPT ne sera pas intégralement adopté, le syndic devra inscrire chaque année cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Cependant, si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Un décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 a fixé les compétences et garanties de la personne qui pourra établir ce projet de PPT (Cf. encadré en fin d'article).

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier seront intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Le projet de PPT s'ajoute également à la liste des données essentielles relatives au bâti devant figurer dans le registre d'immatriculation des copropriétés.

Une fois réalisé, le projet de PPT sera présenté à la première assemblée générale qui suit son élaboration ou sa révision.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, à la majorité absolue de l'article 25 (majorité des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat).

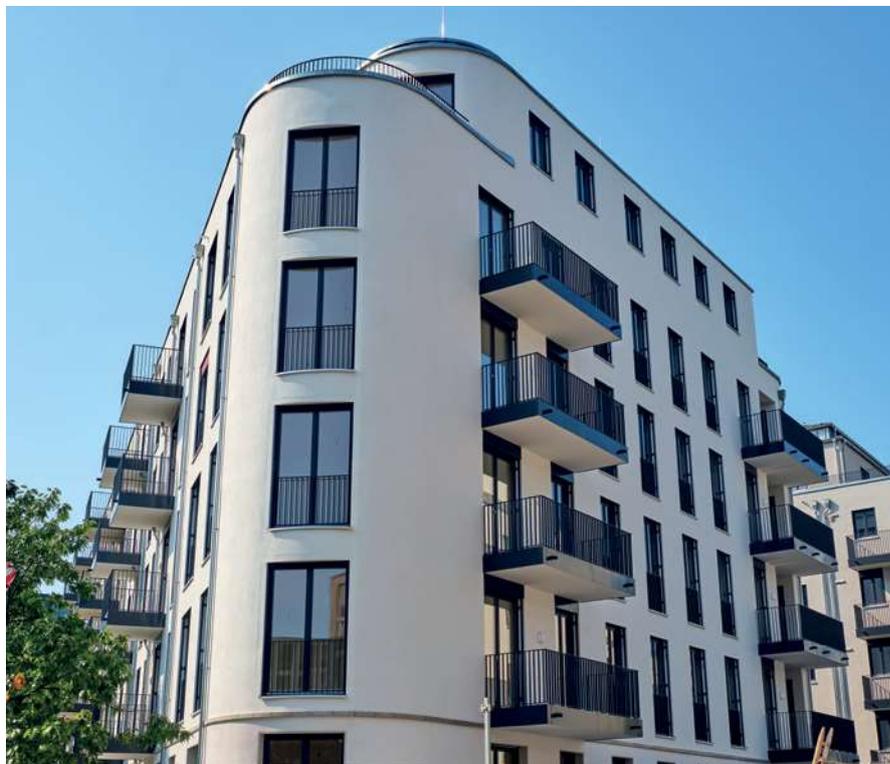
- Soit l'assemblée générale adopte le projet dans son intégralité et le syndic doit alors soumettre à chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté.

- Soit l'assemblée n'a pas adopté le projet de PPT ou ne l'a qu'en partie accepté et dans ce cas, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.

En conséquence, tant que le projet de PPT ne sera pas intégralement adopté, le syndic devra inscrire chaque année cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Une disposition particulière concerne l'habitat indigne : dans les immeubles concernés, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de

travaux 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 dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan 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 plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoquera l'assemblée générale qui devra se prononcer sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.



ÉVOLUTION DU FONDS DE TRAVAUX (nouvel article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Son champ d'application ne change pas. Sont toujours concernés les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation. En revanche, à compter du 1^{er} janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, le fonds de travaux doit être constitué non plus pour les immeubles de plus de 5 ans mais pour ceux de plus de 10 ans.

Le fond de travaux ne peut donc plus financer comme auparavant, les travaux prescrits par les lois et règlements ni des travaux hors budget prévisionnel définis à l'article 44 du décret du 17 mars 1967.

Ce fond est destiné à faire face aux dépenses résultant :

1. De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global
2. De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des

- copropriétaires
3. Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965
 4. 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'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Le fond de travaux ne peut donc plus financer comme auparavant, les travaux prescrits par les lois et règlements ni des travaux hors budget prévisionnel définis à l'article 44 du décret du 17 mars 1967.

Ce fonds de travaux sera toujours alimenté par une cotisation annuelle obligatoire appelée selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° susvisés. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

S'agissant de son montant, il s'adapte à l'instauration du PPT :

- lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation

annuelle ne pourra être inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1 de la loi de 1965

- à défaut d'adoption d'un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne pourra être inférieur à 5 % du budget prévisionnel

Mais l'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut toujours décider d'un montant supérieur.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux restent attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.

L'assemblée générale devra se prononcer sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque :

- son montant excède le montant du budget prévisionnel
- dans l'hypothèse où un PPT a été adopté par l'assemblée générale, le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50% du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux restent attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires.

Elles ne donnent donc pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot mais, avec la disposition introduite par la loi Climat et Résilience à la demande de la FNAIM, l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.



COMPÉTENCES ET GARANTIES EXIGÉES DES PERSONNES ÉTABLISSANT LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Dans sa rédaction issue de la loi Climat et résilience du 22 août 2021, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2023 pour une première échéance, l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit qu'un décret fixe les compétences et garanties de la personne pouvant établir le projet de plan pluriannuel de travaux (PPT). Cela a été chose faite avec le décret n°2022-663 du 25 avril 2022 publié au JO du 26 avril 2022.

QUELLES SONT LES COMPÉTENCES REQUISES ?

La personne qui établit un projet de plan pluriannuel de travaux peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de la personnalité juridique. « Pour établir ce projet, cette personne doit justifier que des employés, des membres du groupement, des associés lorsqu'il s'agit d'une personne morale ou elle-même s'il s'agit d'une personne physique, possèdent les compétences requises dans les domaines suivants :

- les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des possibilités de réduction de celles-ci ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférente à l'habitat ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission. »

QUELLES SONT LES GARANTIES REQUISES ?

La personne proposant ses services en vue de la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux ou sollicitée à cette fin présente au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, pour les associés, les employés, les membres du groupement ou elle-même lorsqu'il s'agit d'une personne physique, la copie de l'un des documents suivants :

- un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement supérieur d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre

établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;

- un titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.

Si elle en dispose, elle produit également des références sur des prestations similaires. »

QUELLES SONT LES ATTESTATIONS REQUISES ?

Cette personne doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation de l'assemblée générale de conclure, au nom et pour le compte du syndicat, ce PPT avec une personne ou une entreprise avec laquelle le syndic a des liens de nature capitalistique ou juridique, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention (Cf. deuxième alinéa du II de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée).

« Elle doit, en outre, attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le projet de plan pluriannuel de travaux.

Si elle a souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions, elle en justifie auprès du syndicat des copropriétaires représenté par le syndic en lui remettant une attestation qui précise les compétences couvertes.

La personne proposant ses services en vue de la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux ou sollicitée à cette fin ne peut accorder, directement ou indirectement, au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic pour lequel le projet de plan pluriannuel de travaux doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature.

Elle ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour elle-même, ses membres ou ses employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature. »