

# PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX, FONDS DE TRAVAUX ET DTG À PARTIR DU 1ER JANVIER 2023

10/01/2023

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé une obligation d'élaborer un **projet de plan pluriannuel de travaux**. Parallèlement, elle modifie le **fonds de travaux** et le **DTG**.

Ces dispositions **entrent en vigueur progressivement à compter du 1er janvier 2023**.

## Entrée en vigueur des mesures relatives au plan pluriannuel de travaux, au fonds de travaux et au DTG :

- 1° Le **1er janvier 2023**, pour les syndicats de copropriétaires comprenant **plus de 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- 2° Le **1er janvier 2024**, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris **entre 51 et 200** ;
- 3° Le **1er janvier 2025**, pour les syndicats de copropriétaires comprenant **au plus 50 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Toutefois, en ce qui concerne l'**ajout du plan pluriannuel de travaux au "pré état daté"**, la modification entrera en vigueur :

- 1° Le **1er janvier 2024** lorsque le syndicat des copropriétaires comprend **plus de 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- 2° Le **1er janvier 2025** lorsque le syndicat des copropriétaires comprend un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris **entre 51 et 200** ;
- 3° Le **1er janvier 2026** lorsque le syndicat des copropriétaires comprend **au plus 50 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Vous pouvez consulter notre Actu sur le volet Copropriété de la loi Climat et Résilience.

## **1/ Le plan pluriannuel de travaux (nouvelle rédaction art. 14-2 de la loi de 1965)**

Selon l'exposé des motifs de la loi Climat et Résilience, le plan pluriannuel de travaux vise à faciliter la réalisation de travaux de rénovation énergétique et à favoriser l'entretien des immeubles vieillissant et nécessitant de lourds investissements, grâce à l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux et aux provisions correspondantes dans le fonds de travaux.

### **Les immeubles concernés :**

Un projet de plan pluriannuel de travaux devra être élaboré dans les **immeubles à destination partielle ou totale d'habitation** en copropriété.

**Quand ?** à l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble. Le projet de plan devra être actualisé tous les 10 ans.

### **Contenu du plan pluriannuel :**

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE (si obligatoire) et du DTG s'il a été réalisé :

- La liste 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 et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance que les travaux listés permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant de compétences et de garanties précisées par décret (celles-ci peuvent différer de celles exigées pour le professionnel réalisant le DTG).

### **Dispense possible de plan pluriannuel de travaux**

Si le DTG ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer le projet de plan pluriannuel de travaux.

### **Vote de l'élaboration du projet de plan et de son adoption**

**Le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux qui seront votées à la majorité simple** (art. 24)

Il sera présenté à la première assemblée qui suit son élaboration ou sa révision.

**Si le projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux** (majorité de l'art. 25).

Au regard des décisions prises par l'assemblée, **le syndic inscrira à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes** :

- soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté,
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

### **PPT et carnet d'entretien**

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le DTG sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

### **Elaboration d'office par l'administration**

L'autorité administrative compétente pourra demander, à tout moment, 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 pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel 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 convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

### **Plan pluriannuel de travaux et "pré état daté"**

Le plan pluriannuel de travaux ou, à défaut, le projet de plan de travaux est ajouté au contenu du "pré état daté" à communiquer à l'acquéreur d'un lot de copropriété (modification de l'art. L 721-2 du CCH).

### **Plan pluriannuel de travaux et registre d'immatriculation des copropriétés**

Figurent notamment au registre les données essentielles relatives au bâti. Ces données seront issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et du projet de plan pluriannuel ou du DTG (art. L 711-2 modifié du CCH).

### **2/ Le fonds de travaux (nouvel art. 14-2-1 de la loi de 1965)**

Le fonds de travaux devra être constitué **10 ans après la réception des travaux de construction de l'immeuble à destination totale ou partielle d'habitation** en copropriété. Actuellement, ce délai est de 5 ans.

### **L'alimentation du fonds de travaux : la cotisation annuelle obligatoire**

Le fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Attention, **le montant de la cotisation annuelle est fonction de l'adoption ou non d'un PPT par l'assemblée :**

- il est au moins égal à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel
- Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux n'a pas été adopté, le montant de la cotisation annuelle est au moins égal à 5 % du budget prévisionnel (inchangé). L'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur (majorité art. 25).

Les sommes versées au titre du fonds de travaux restent attachées aux lots et ne seront pas remboursées lors de la cession d'un lot.

Il est désormais précisé que l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

### **La suspension des cotisations**

L'assemblée se prononcera sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée, celle-ci se prononcera sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan.

### **Le recentrage du fonds de travaux**

Le fonds de travaux est recentré sur des dépenses qu'on peut considérer comme étant essentielles. il pourra servir à financer :

- l'élaboration du plan pluriannuel de travaux et le cas échéant du DTG
- les travaux prévus par le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée
- les travaux urgents,
- les 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.

Jusqu'à présent, il s'agissait de tous les travaux obligatoires et de tous ceux décidés par l'assemblée (entretien, amélioration). Les travaux d'amélioration qui ne seront pas compris dans le plan pluriannuel de travaux seront donc exclus.

### **Le vote de l'utilisation du fonds de travaux**

Comme jusqu'à présent, l'assemblée pourra décider d'utiliser totalement ou partiellement le fonds de travaux.

**La majorité sera identique à celle requise pour le vote des dépenses concernées** (au lieu de la majorité prévue par les articles 25 et 25-1). Cette affectation du fonds de travaux doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

### **3/ La modification du DTG (art. L 731-1 modifié du CCH)**

Son objectif est recentré sur l'information des copropriétaires sur la situation technique générale de l'immeuble.

Son contenu est modifié en conséquence.

Il comprend notamment un état technique de l'immeuble (et non plus un état de la situation du syndicat des copropriétaires) au regard de la réglementation au titre de la construction.

La liste des travaux est élargie : il s'agit de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie (au lieu des seuls travaux de conservation

de l'immeuble).

L'article L 731-2 est totalement réécrit : le contenu du DTG est présenté à la première assemblée qui suit sa réalisation ou sa révision.

Par mesure de cohérence rédactionnelle, est abrogé l'article L 731-3 du CCH qui disposait : « Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au I de l'article L 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, selon des modalités précisées par décret. »

Cette obligation figure désormais à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

### **Entrée en vigueur des mesures relatives au plan pluriannuel de travaux, au fonds de travaux et au DTG :**

1° Le **1er janvier 2023**, pour les syndicats de copropriétaires comprenant **plus de 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le **1er janvier 2024**, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris **entre 51 et 200** ;

3° Le **1er janvier 2025**, pour les syndicats de copropriétaires comprenant **au plus 50 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Toutefois, en ce qui concerne l'**ajout du plan pluriannuel de travaux au "pré état daté"**, la modification entrera en vigueur :

1° Le **1er janvier 2024** lorsque le syndicat des copropriétaires comprend **plus de 200 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;

2° Le **1er janvier 2025** lorsque le syndicat des copropriétaires comprend un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris **entre 51 et 200** ;

3° Le **1er janvier 2026** lorsque le syndicat des copropriétaires comprend **au plus 50 lots** à usage de logements, de bureaux ou de commerces.