

- Copropriété
- Assemblée de copropriété
- Plan pluriannuel de travaux (PPT)

■ Question :

« Une adhérente Indecosa-CGT vient de recevoir sa convocation pour l'assemblée de copropriété le 30 juin avec à l'ordre du jour "Le plan pluriannuel de travaux (PPT)", une mesure indiquée comme obligatoire depuis 2024.

- Quels sont les enjeux ?
- Comment maîtriser l'entreprise qui va faire ce plan ?
- Quelles sont les obligations à les réaliser ?
- Ce plan ne va-t-il pas dévaloriser le bien lors de la vente ? »

■ Réponse :

Pour le dire simplement, le PPT est à une copropriété ce que le PSP (plan stratégique de patrimoine) est à un bailleur social, c'est-à-dire la projection concertée et décidée collectivement des travaux nécessaires pour avoir un patrimoine immobilier qui ne se dégrade pas, qui réponde dans la durée aux normes réglementaires et aux exigences sociétales de confort dans leurs évolutions, qui ne risque pas de basculer dans une copropriété dégradée. Il est donc un outil nécessaire. Tant mieux qu'il soit obligatoire. Lorsque le PSP est une décision du conseil d'administration ou de surveillance du bailleur où les locataires sont certes représentés, mais minoritaires, pour le PPT et une copropriétaire, les seuls décisionnaires sont les copropriétaires ... collectivement.

L'élaboration de ce plan permet de mettre en débat la question de ces travaux nécessaires et celle de leurs financements. C'est ce dernier point qui souvent pose problèmes puisque les copropriétaires n'ont pas toujours les moyens d'assumer financièrement leur part de cet entretien. C'est aussi le point d'achoppement d'une décision prise à la majorité simple ou absolue mais qui, donc, peut s'imposer aux copropriétaires récalcitrants.

La sélection des entreprises est, en général faite par le syndic de copropriété, que ce soit pour la réalisation du plan pluriannuel de travaux, pour celle des travaux et pour leur suivi. Mais là encore, la décision revient à l'assemblée de copropriété.

Les obligations et modalités de réalisation du plan et des travaux sont expliquées ci-dessous.

Quant à savoir si ce plan risque de dévaloriser le bien lors d'une éventuelle vente, ce n'est pas le cas. L'acheteur est garanti d'un bien qui ne va pas se dégrader et d'avoir une visibilité à jusqu'à 10 ans des travaux qui vont être engagés et pour lesquels, une fois l'acquisition faite, il sera partie prenante du coût à supporter. Il ne peut, de toutes les façons pas y avoir de dépréciation par rapport à un autre bien similaire puisque le PPT est une obligation pour toutes les copropriétés depuis le 1^{er} janvier 2025.

● Explications

■ Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

Définition

Il est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier des travaux sur une période de 10 ans, notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien.

Il établit un calendrier détaillé des travaux à réaliser sur les parties communes, réparti sur 10 ans, qui a été approuvé par l'assemblée générale des copropriétaires. Il permet d'anticiper les travaux collectifs de l'immeuble et d'en échelonner les paiements.

Il diffère du projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) qui est une proposition de travaux à réaliser dans les parties communes de l'immeuble, établi en se basant sur une étude de la structure du bâtiment, de ses équipements et éventuellement du diagnostic de performance énergétique (DPE) et/ou du diagnostic technique global (DTG) et qui n'a pas encore de caractère obligatoire mais nécessite une validation par les copropriétaires lors d'une assemblée générale.

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) reprend tout ou partie du PPPT, constitue le plan définitif qui précise les travaux à effectuer, leur calendrier, et leur financement (souvent par des appels de fonds). Il engage la copropriété à réaliser les travaux sur les 10 prochaines années, conformément aux décisions prises.

Il contient principalement :

- L'ensemble des travaux prescrits dans le PPPT, et votés par les copropriétaires,
- Le classement des travaux par ordre de priorité, en fonction de l'urgence,
- L'échéancier de réalisation des travaux (court, moyen, long terme),
- Une estimation des coûts associés à chaque catégorie de travaux,
- Une prévision budgétaire avec une répartition des dépenses sur la durée du plan pluriannuel.

Le syndicat des copropriétaires doit mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) à la fin d'une période de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble lorsque l'immeuble doit être à destination totale ou partielle d'habitation. Cette obligation concerne :

- Depuis le 1^{er} janvier 2023, le syndicat des copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.
- Depuis le 1^{er} janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.
- Depuis le 1^{er} janvier 2025, le syndicat des copropriétaires comprenant jusqu'à 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Evidemment, si un diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration, le syndicat des copropriétaires est dispensé d'adopter un PPT.

Modalité d'adoption

Le syndic sollicite l'accord du syndicat des copropriétaires pour réaliser le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) et choisir le prestataire qui va l'établir. Cette résolution est votée à la majorité des voix de copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

Lorsque ce PPPT est réalisé, le syndic doit le présenter à l'assemblée générale annuelle des copropriétaires qui suit son élaboration pour que les copropriétaires le valident le PPPT, partiellement ou totalement, ou le rejettent dans un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue). Si le PPPT est adopté, il devient un PPT qui engage le syndic à faire réaliser les travaux.

Les travaux à réaliser seront votés suivant le calendrier préconisé. Chaque vote s'accompagnera d'un vote sur leur financement et sur le montant des honoraires à percevoir par le syndic.

Si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux ou si la mise en œuvre de son échéancier tel qu'adopté est incertaine, le syndic devra inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Si l'assemblée générale adopte un PPT, il est financé par le fonds travaux auquel chaque copropriétaire doit participer.

Contrôle public

Le maire ou le président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI), selon que la commune ou l'intercommunalité est compétente en matière d'habitat, ou le préfet peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

Si le PPT n'est pas transmis dans un délai d'1 mois à partir de la notification de la demande ou s'il est jugé insuffisant dans les travaux projetés, le solliciteur peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires.

■ Sources :

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, [art. 14-2](#)
- [Art. L. 721-2](#) du CCH
- [Décret n° 2022-663](#) du 25 avril 2022 fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le projet de plan pluriannuel de travaux des immeubles soumis au statut de la copropriété