

Plan pluriannuel de travaux (PPT) mis en place dans les copropriétés

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) 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. Nous vous présentons les informations à connaître.

Qu'est-ce que le PPT ?

Le PPT est un calendrier détaillé des travaux à réaliser sur les parties communes d'une copropriété, 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.

Le PPT a pour but de garantir la sauvegarde de l'immeuble (c'est-à-dire sa conservation en bon état), l'entretien des parties communes et des équipements collectifs ainsi que l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Quelle est la différence entre un PPPT et un PPT ?

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est une proposition de travaux à réaliser dans les parties communes de l'immeuble. Il est 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). Il n'a pas encore de caractère obligatoire et nécessite une validation par les copropriétaires lors d'une assemblée générale. **Le plan pluriannuel de travaux (PPT)** correspond au PPPT partiellement ou intégralement voté par les copropriétaires. C'est 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.

À savoir

En cas de vente d'un lot, le PPT adopté ou, s'il n'a été voté, le PPPT s'ajoute à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire.

Quel est le contenu du PPPT et du PPT ?

Le projet de PPT est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble et du diagnostic de performance énergétique (DPE) et, éventuellement, du diagnostic technique global (DTG) s'il a été réalisé.

Le projet de PPT doit comprendre les éléments suivants :

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
Estimation du niveau de performance énergétique et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre

Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation

Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

Le PPT 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.

À savoir

Les travaux prescrits dans le PPT et leur échéancier et, éventuellement ceux prescrits par le DTG, doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Le PPPT est-il obligatoire dans toutes les copropriétés ?

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.

L'immeuble doit être à destination totale ou partielle d'habitation.

L'obligation de mettre en place un projet de PPT 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.

À noter

Le syndicat des copropriétaires est **dispensé** de cette mise en place si un diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

Qui doit réaliser le PPT ?

La réalisation du projet de PPT doit être confiée à un professionnel justifiant de compétences et de garanties.

Il peut s'agir d'un bureau d'études, d'un architecte, d'un thermicien.

Ce professionnel doit :

Attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic et à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble

Justifier avoir souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle. Elle précise les compétences couvertes.

Comment est voté le PPT ?

Le vote du plan pluriannuel de travaux se fait en plusieurs étapes :

Le syndic doit tout d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux. À ce stade, le syndic sollicite ainsi l'accord du syndicat des copropriétaires pour réaliser le 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).

Une fois que le PPPT est réalisé, le syndic doit le présenter à la 1^{re} assemblée générale annuelle des copropriétaires qui suit son élaboration. Les copropriétaires vont alors décider de valider le PPPT, partiellement ou totalement, ou de le rejeter. L'adoption ou le rejet du PPPT doit être votée 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.

À noter

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

Comment est financé le PPT ?

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

À quelle fréquence le PPT doit-il être actualisé ?

Le PPT doit être actualisé tous les 10 ans.

Comment est contrôlé le PPT ?

Le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) 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, le maire ou le préfet ou le président d'EPCI **peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires**. Il en est de même si le plan transmis ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble.

Dès réception du projet de PPT notifié par le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale, le syndic doit convoquer une assemblée générale pour se prononcer sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Documents de copropriété

Textes de référence

- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 14-2
Article 14-2
- Code de la construction et de l'habitation : articles L721-1 à L721-3
Article L721-2
- 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 en copropriété



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00