

COPROPRIÉTÉ - DIVERS

DPE collectif et projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) : de nouvelles copropriétés concernées au 1-1-2025 !

Un syndic de copropriété doit tenir compte, à compter du 1-1-2025, d'obligations découlant de la loi 2021-1104 du 22-8-2021, dite loi «Climat et Résilience», pour certaines copropriétés résidentielles, dans l'ancien. Des rappels s'imposent à ce sujet...

Pour le DPE collectif

Pour une copropriété concernée. La loi 2021-1104 du 22-8-2021, dite loi «Climat et Résilience», a prévu un dispositif rendant obligatoire, suivant un échéancier légal, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) dit collectif pour toute copropriété résidentielle dont le permis de construire a été déposé avant le 1-1-2013 (CCH arts. L 126-31 al. 1 et R 126-20) . Ce DPE collectif doit être réalisé par un diagnostiqueur certifié pour cette mission, et dressé conformément à un arrêté ministériel LOGL2033917A du 31-3-2021 (art. 10 et s.) .

Une nouvelle échéance. Le DPE collectif est déjà obligatoire pour une copropriété de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou commerces (lots principaux). Le DPE devient obligatoire, à partir du 1-1-2025, pour une copropriété de 50 à 200 lots principaux. Notons qu'il deviendra obligatoire à partir du 1-1-2026 pour une copropriété d'au plus 50 lots (loi 2021-1104 art. 158 VI.) .

Côté syndic. Si le DPE collectif est requis pour une copropriété, il vous revient d'inscrire à l'OJ de la prochaine assemblée générale, en 2025, un projet de résolution pour le faire réaliser (CCH art. R. 126-20 II.) . Le projet peut être voté à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité dite «simple» de l'article 24 de la loi du 10-7-1965).

Conseil 1. Pour la réalisation du DPE, tenez compte de la fiche pratique diffusée par les pouvoirs publics qui recense les documents et informations utiles à fournir au diagnostiqueur.

Conseil 2. Une fois réalisé, un DPE collectif doit être renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf si la copropriété est classée de A à C par le DPE.

Pour en savoir plus

Pour le projet de plan pluriannuel (PPT)

Pour une copropriété concernée. La loi «Climat et Résilience» a aussi prévu un dispositif rendant obligatoire, suivant un échéancier légal, l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) pour toute copropriété résidentielle de plus de 15 ans (loi 10-7-1965 art. 14-2) . Ce PPPT doit être (impérativement) réalisé par un prestataire habilité, répondant aux exigences fixées par un décret 2022-663 du 25-4-2022 (JO 26-4-2022) . Une copropriété

est dispensée de PPPT si elle dispose d'un «diagnostic technique global» (DTG) ne faisant apparaître «aucun besoin de travaux» pendant dix ans (suivant l'élaboration du DTG).

Une nouvelle échéance. Le PPPT est déjà obligatoire pour une copropriété (concernée) de plus de 50 lots principaux. Le PPPT devient obligatoire pour une copropriété d'au plus 50 lots à compter du 1-1-2025 (loi 2021-1104 art. 171 VI 3°) .

Côté syndic. Pour une copropriété concernée, il vous revient d'inscrire à l'OJ de la prochaine AG, en 2025, une question portant sur les «modalités d'élaboration» du PPPT. Le projet de résolution peut/doit être adopté (voté) à la majorité simple de l'article 24.

Conseil 1. Une fois réalisé, un projet de PPT doit être actualisé tous les dix ans.

Conseil 2. Une proposition de loi, évoquée dans un conseil ([A&C Immobilier 20e année, n° 18, p. 4](#)) , envisage de modifier le contenu du projet de PPT, afin de viser les travaux nécessaires «*au respect de l'obligation de décence énergétique*» prévue par l'article 6 de la loi du 6-7-1989 (loi 1965 art. 14-2 I 1°) . Cette réforme n'avait pas encore été définitivement adoptée par le Parlement, à la date de rédaction de notre conseil.

Les plus du Mémento Gestion immobilière

Un DPE collectif est à prévoir pour un immeuble en copropriété de 50 à 200 lots principaux, si son permis de construire a été déposé avant 2013. Sauf cas de dispense, l'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est à prévoir pour une copropriété de plus de 15 ans si elle comprend 50 lots ou moins.

Pour aller plus loin

- [Bâtiments à usage collectif](#)
[Mémento]
- [Lien direct Mémento Gestion immobilière n°44605](#)
[Weblink]
- [Ministère de la transition écologique - DPE](#)
[Notice]

Détails de contact

Editions Francis Lefebvre | 10, Place des Vosges | CS 80357 | 92072 Paris La Défense

Tél. : 03.28.04.34.10 | Fax : 03.28.04.34.11

service.clients.pme@efl.fr | pme.efl.fr

SAS au capital de 241 608 euros | RCS Nanterre | N° TVA : FR 764 147 408 52 | Code APE : 5814 Z