



SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ

Le guide de conformité d'un immeuble en copropriété

Ce que vous devez inscrire, produire et transmettre

Ce document rassemble les obligations qui pèsent sur un immeuble en copropriété à usage d'habitation, avec pour chacune le texte qui la fonde et l'acteur qu'il désigne nommément.

Pourquoi ce document

Nous l'avons écrit parce que la question qu'on nous pose le plus n'est pas technique. C'est : « qu'est-ce qui s'applique à cet immeuble, et qui doit le faire ? » Les réponses qui circulent sont souvent approximatives : une périodicité citée sans son cas d'usage, une obligation attribuée au mauvais acteur, un texte abrogé recopié d'un site à l'autre.

Chaque obligation présentée ici porte le texte qui la fonde et son identifiant. Vous pouvez vérifier chaque ligne. Nous n'avons rien écrit que nous ne puissions citer.

Ce que ce document n'est pas

Il ne remplace pas l'examen de votre immeuble. Les obligations dépendent de sa date de construction, de sa taille, de ses équipements et de son usage : deux immeubles voisins n'ont pas le même calendrier. Nous vérifions ce qui s'applique au cas par cas, avant tout devis.

Il ne constitue pas davantage un conseil juridique. En cas de litige ou de doute sur une situation particulière, rapprochez-vous d'un professionnel du droit.

Les documents que l'immeuble doit détenir

Le carnet d'entretien de l'immeuble

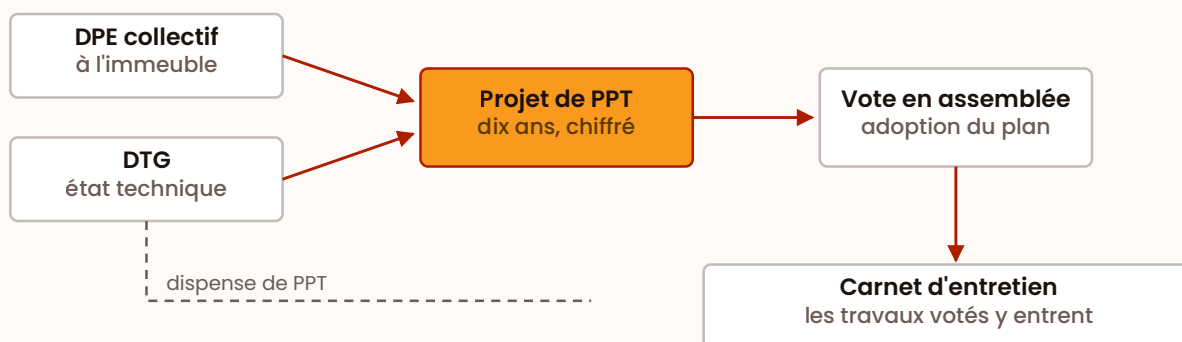
LE SYNDIC

Vous l'établissez, vous le tenez à jour, et vous en ouvrez un chapitre par bâtiment.

Trois mentions y sont obligatoires en toutes circonstances : l'adresse de l'immeuble, l'identité du syndic en exercice, et les références des contrats d'assurances souscrits par le syndicat avec leur date d'échéance.

Cinq autres s'y ajoutent lorsqu'elles existent : l'année des travaux importants et l'identité des entreprises, l'assurance dommages-ouvrage en cours, les contrats d'entretien des équipements communs, les travaux jugés nécessaires par le diagnostic technique global, et l'échéancier du programme pluriannuel de travaux voté.

L'assemblée générale peut décider d'y ajouter d'autres informations sur l'immeuble, par exemple sur sa construction ou les études techniques réalisées.



Comment les documents s'enchaînent. Un DTG qui ne fait apparaître aucun besoin de travaux sur dix ans dispense le syndicat d'élaborer un projet de plan pluriannuel.

« Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient. »

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, art. 2 - LEGIARTI000006495849

CE QUE NOUS CONSTATONS SUR LE TERRAIN

Une confusion courante : de nombreux guides présentent une liste unique de neuf mentions obligatoires. Elle mélange ce qui est toujours dû (trois mentions, article 3) et ce qui ne l'est que s'il y a lieu (article 4). La distinction compte le jour où l'on vous reproche une absence.

Connaître l'état de l'immeuble

Le diagnostic technique global (DTG)

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vous devez inscrire la question à l'ordre du jour. L'assemblée décide ensuite.

Contrairement à ce qu'on lit souvent, le diagnostic technique global n'est pas obligatoire en lui-même. Ce qui est obligatoire, c'est que l'assemblée générale se prononce sur la question de le faire réaliser. La décision et ses modalités se votent à la majorité de l'article 24.

Il comporte quatre volets : l'état apparent des parties communes et des équipements communs ; l'état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires ; une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale ; un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et la liste des travaux nécessaires, en précisant ceux à mener dans les dix prochaines années.



Ce qui se vote, et à quelle majorité. La passerelle de l'article 25-1 permet de revoter immédiatement à l'article 24 un projet qui a échoué à l'article 25 mais réuni au moins un tiers des voix.

« l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global »

Article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation - LEGIARTI000049398074

CE QUE NOUS CONSTATONS SUR LE TERRAIN

Un DTG qui ne fait apparaître aucun besoin de travaux sur dix ans dispense le syndicat d'élaborer un plan pluriannuel de travaux. Sur un immeuble récent ou bien tenu, le faire réaliser peut donc coûter moins cher que de s'en passer.

Programmer et financer les travaux

Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

LE SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

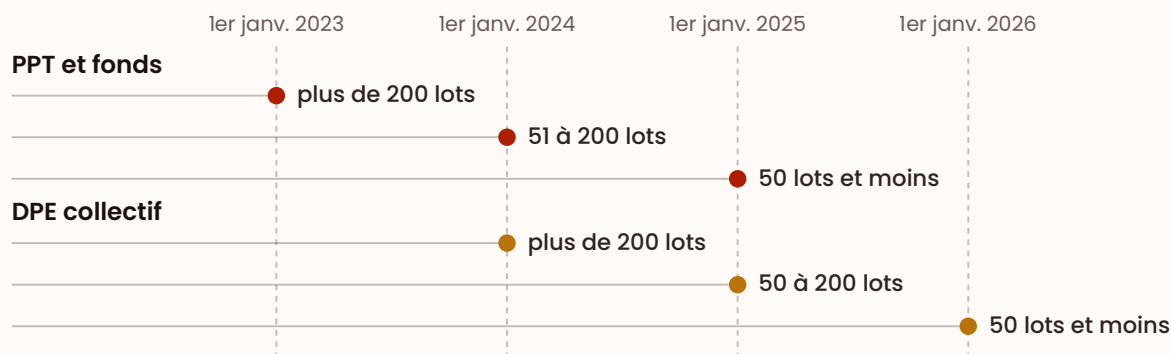
Vous inscrivez les modalités d'élaboration à l'ordre du jour, puis l'adoption, et vous y revenez à chaque assemblée d'approbation des comptes tant qu'il n'est pas adopté.

Un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré à l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble. Il est actualisé tous les dix ans.

Il s'appuie sur une analyse du bâti et des équipements, sur le diagnostic de performance énergétique, et le cas échéant sur le diagnostic technique global s'il a été réalisé.

Il comprend la liste des travaux nécessaires, une estimation du niveau de performance atteint, une estimation sommaire du coût avec la hiérarchisation des travaux, et une proposition d'échéancier sur dix ans.

Les modalités de son élaboration se votent à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Son adoption, elle, requiert la majorité des voix de tous les copropriétaires.



Deux calendriers décalés d'un an, à ne pas confondre. Le décompte porte sur les lots d'habitation, de bureaux ou de commerces : les caves et les parkings ne comptent pas.

« A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré [...]. Il est actualisé tous les dix ans. »

Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 - LEGIARTI000043977289

CE QUE NOUS CONSTATONS SUR LE TERRAIN

L'autorité administrative peut à tout moment demander au syndic le plan adopté, et il doit être transmis dans le mois. Ce n'est pas une formalité de plus : c'est le document qui montre que l'immeuble est suivi.

Choisir qui intervient

Qui peut établir un diagnostic

LE DONNEUR D'ORDRE

Vérifiez que la personne qui signe est certifiée, pas seulement l'entreprise qui facture.

Les diagnostics du dossier de diagnostic technique sont établis soit par une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité, soit par une entreprise employant ou constituée de telles personnes.

La certification appartient donc à la personne, jamais à l'entreprise seule. Une société n'est pas « certifiée DPE » : elle intervient par des diagnostiqueurs qui le sont.

Trois régimes qu'on confond souvent : les organismes sont accrédités, les personnes sont certifiées, les entreprises sont qualifiées.

	Constat POSITIF	Constat NÉGATIF
À la vente	moins d'un an	illimitée
À la location	moins de six ans	illimitée
Parties communes	aucune durée fixée	dispense définitive

Une durée citée sans sa condition est fausse une fois sur deux. C'est l'erreur la plus fréquente des documents du secteur.

« il est recouru soit à une personne physique dont les compétences ont été certifiées par un organisme accrédité dans le domaine de la construction, soit à une personne morale employant des salariés ou constituée de personnes physiques qui disposent des compétences certifiées dans les mêmes conditions »

Article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation - LEGIARTI000022914846

CE QUE NOUS CONSTATONS SUR LE TERRAIN

Un audit énergétique n'ouvre droit aux aides que s'il est réalisé par une entreprise qualifiée. Sans qualification, le rapport reste techniquement valable mais devient financièrement inutile : vérifiez avant de commander.

SOURCES

Tous les textes cités

Chaque identifiant ci-dessous est celui de Légifrance. Il permet de retrouver le texte dans sa version en vigueur, et de vérifier qu'il n'a pas changé depuis la rédaction de ce document.

Le carnet d'entretien de l'immeuble

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001, art. 2

LEGIARTI000006495849

Le diagnostic technique global (DTG)

Article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation

LEGIARTI000049398074

Le plan pluriannuel de travaux (PPT)

Article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

LEGIARTI000043977289

Qui peut établir un diagnostic

Article R. 271-1 du code de la construction et de l'habitation

LEGIARTI000022914846

Une question sur votre immeuble ?

Nous vérifions ce qui s'applique à votre copropriété avant tout devis, et nous vous le disons même quand la réponse est « rien pour le moment ». Diagnostic technique global, plan pluriannuel de travaux, DPE collectif, audit énergétique et diagnostic PEMD, en Île-de-France.

07 76 18 81 14

contact@thermiq.fr – thermiq.fr



Qualification AFAQ RGE, activité Audit énergétique Bâtiments

délivrée par AFNOR Certification, certificat n° 119148.1.

Un audit énergétique n'ouvre droit aux aides que s'il est réalisé par une entreprise qualifiée.