



DPE & PPT : LA COPROPRIETE EN QUELQUES MOTS

/01

OK MAIS C'EST QUOI ?

Le DIAGNOSTIC DE PERFORMANCES ENERGETIQUES dit DPE est un diagnostic immobilier qui concerne les parties communes d'une copropriété.

Le PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX appelé aussi PPPT est un rapport prévoyant les travaux nécessaires à envisager au sein de la copropriété.



/03

D'ACCORD & POUR QUI ?



LE DPE :

Il est obligatoire pour toutes les copropriétés dont **le permis de construire a été déposé avant le 1er Janvier 2013**, même si elles ne sont pas équipées de systèmes de chauffage ou de refroidissement collectifs.

Il devra être réalisé :

- Pour les copropriétés de + de **200 lots au 1er Janvier 2024**
- Pour les copropriétés entre **51 et 200 lots au 31 décembre 2024**
- Pour les copropriétés de moins de **51 lots au 31 décembre 2025**

LE PPPT :

Il est obligatoire pour toutes les copropriétés destinées entièrement ou partiellement à l'habitation, réceptionnées il y a plus de 15 ans.

Il devra être réalisé :

- Pour les copropriétés de + de **200 lots au 1er Janvier 2023**
- Pour les copropriétés entre **51 et 200 lots au 1er Janvier 2024**
- Pour les copropriétés de moins de **51 lots au 1er Janvier 2025**



/04

DE QUOI SE COMPOSE LE DPE ?

Le DPE permet d'identifier les caractéristiques physiques de la copropriété : bâti, qualité d'isolation, système de chauffage, production d'eau chaude, climatisation, etc ...

Il prend aussi en compte la consommation électrique des différents équipements communs.

Cela permet ensuite de déterminer une étiquette comprise entre A et G intégrant la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

Le DPE recommande aussi la réalisation de travaux afin d'améliorer ces critères. Toutefois, ces préconisations n'ont qu'une valeur informative. Lors



IL SE COMPOSE COMME SUIT :

Il est conçu à la suite d'une analyse du bâtiment type DTG (Diagnostic Technique Global) et d'une évaluation de performance énergétique de l'immeuble réalisée sous la méthode de calcul du diagnostic de performance énergétique (DPE).

Il inclut et prévoit :

- La 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'énergies et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation du niveau de performance que les travaux mentionnés ci-dessus 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.



QUANT AU PPPT ?

/05

/06

DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE ?

- **LE DPE**

L'AG ne peut pas refuser la réalisation du DPE et choisit uniquement le prestataire qui l'effectuera. Cette décision se vote à la majorité de l'article 24.

- **LE PPPT**

L'AG ne peut pas refuser la réalisation du PPPT et choisit uniquement le prestataire qui l'effectuera également. Cette décision se vote aussi à la majorité de l'article 24.

PRESENTATION

Le PPPT sera présenté à l'AG suivant sa réalisation par le syndic.

TRAVAUX

L'AG devra adopter totalement ou partiellement le PPPT.

Ce point se vote à la majorité de l'article 25.

EN CAS DE REFUS ?

Si l'AG refuse l'adoption du PPPT, celui-ci sera représenté à l'AG suivante tant qu'il n'est pas adopté.

ET LORSQU'IL EST VALIDE?

Le syndic proposera des devis à l'AG suivante pour réaliser les travaux votés et le financement sera mis en place en fonction de l'échéancier du PPPT.

/07

UNE FOIS LE PPPT REALISE, QUE FAISONS - NOUS ?

NB : Les travaux prévus au PPPT seront inscrits dans le carnet d'entretien de la copropriété.

QUELLES SANCTIONS ?

En cas de refus sur plusieurs années d'affilée, l'autorité administrative compétente pourra faire réaliser d'office un PPPT aux frais des copropriétaires.

—

/08



FONDS DE RESERVE TRAVAUX & PPPT

Lorsque l'AG valide un PPPT, le montant du fonds de réserve travaux obligatoire (fonds ALLUR) devra correspondre aux taux suivants :

- 2,5% du montant des travaux adoptés du PPPT
- 5% du budget prévisionnel de la copropriété

QUELS TYPES DE DEPENSES :

- L'établissement du PPT
- Les travaux prévus par le PPT
- Les travaux urgents décidé par le syndic
- Les travaux à prévoir pour la sauvegarde de l'immeuble.

/09

LES INCIDENCES FINANCIERES



/10



EN CONCLUSION

Nous espérons que ces quelques informations vous ont permis d'y voir plus clair.

En notre qualité de professionnel, nous ne pouvons que vous conseiller de réaliser ces diagnostics dans les temps impartis afin de maîtriser les coûts & les délais d'exécution.

Nous restons à votre disposition pour toute question complémentaire.