

Loi Climat : les mesures pour les copropriétés et les lotissements

- Fiche rédigée par l'équipe éditoriale de WebLex
- Dernière vérification de la fiche : 02/09/2021
- Dernière mise à jour de la fiche : 02/09/2021

Sources :

- [Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets](#)

Parmi les nouveautés mises en place par la loi Climat, publiée le 24 août 2021, certaines concernent la gestion des copropriétés, la réalisation de travaux de rénovation énergétique au sein des copropriétés et la modification des documents d'un lotissement...

Gestion d'une copropriété

• **Concernant le budget prévisionnel**

Pour mémoire, dans les immeubles situés en copropriété, le syndicat des copropriétaires doit, chaque année, voter un budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble.

Il est désormais prévu que ne sont pas comprises dans ce budget les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste doit être arrêtée par un décret (non encore paru).

• **Concernant le plan pluriannuel de travaux**

A l'expiration d'un délai de 15 ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation doit être élaboré. Ce projet doit être actualisé tous les 10 ans.

Celui-ci doit notamment comprendre :

- 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'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- une estimation du niveau de performance que ces travaux permettent d'atteindre ;
- etc.

Notez que le syndicat n'a pas l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux si le diagnostic technique global ne fait pas apparaître de besoin de travaux au cours des 10 années suivant son élaboration.

Le projet de plan pluriannuel de travaux doit obligatoirement être établi par une personne compétente, disposant de garanties suffisantes, dont le détail sera fixé ultérieurement par décret.

Concernant l'élaboration du plan, il est prévu que le syndic inscrive à l'ordre du jour de l'assemblée générale (AG) des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Notez que le carnet d'entretien de l'immeuble doit comprendre :

- les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux et leur échéancier ;
- les travaux prescrits par le diagnostic technique global.

Le projet de plan pluriannuel doit être présenté à la première AG des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.

Lorsqu'il fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des 10 prochaines années, le syndic doit alors inscrire à l'ordre du jour de cette AG la question de l'adoption de tout ou partie du projet du plan, qui est alors soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Selon les décisions prises par l'AG, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque AG appelée à approuver les comptes :

- soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté ;
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

Notez que l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

À défaut de transmission du plan dans un délai d'1 mois à compter de la notification de la demande (ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble), l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dans ce cadre, le syndic doit convoquer l'AG dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, afin qu'elle se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

• **Concernant le fonds de travaux**

Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires doit obligatoirement constituer un fonds de travaux, à l'expiration d'une période de 10 ans à compter de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

- de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global ;
- de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel adopté par l'AG des copropriétaires ;
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie qui ne sont pas prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Le fonds est financé par le biais d'une cotisation annuelle obligatoire.

L'AG peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de l'une ou l'autre des dépenses énumérées plus haut.

Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'AG, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel.

Faute d'adoption du plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel.

Notez que l'AG peut décider d'un montant supérieur dans le cadre d'un vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'AG se prononce sur la question de la suspension des cotisations du fonds travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel.

Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'AG, celle-ci doit se prononcer sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

Point important, les sommes qui sont versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots, et entrent définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires dès leur versement. Dans le cas de la vente d'un lot, elles ne seront donc pas remboursées.

• **Concernant le contenu du diagnostic technique global**

Jusqu'à présent, il était prévu que les travaux dont la réalisation apparaissait nécessaire selon les délibérations de l'AG, notamment aux termes du diagnostic technique global, soient intégrés au carnet d'entretien.

Cette disposition est désormais supprimée.

• **Entrée en vigueur**

L'ensemble de ces nouveautés entrent en vigueur :

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

• **Concernant les promesses de ventes**

Pour rappel, en cas de promesse de vente d'un lot d'un immeuble en copropriété, l'acheteur doit recevoir, au plus tard lors de la signature de la promesse de vente, certains documents et informations, dont font désormais partie le plan pluriannuel de travaux ou à défaut le projet de plan pluriannuel de travaux.

Cette nouveauté s'appliquera dès :

- le 1er janvier 2024, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- le 1er janvier 2025, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;

- le 1er janvier 2026, lorsque le syndicat des copropriétaires comprend au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Raccordement d'un immeuble au réseau public

A l'avenir, lorsque le syndicat des copropriétaires ne dispose pas du document en cours de validité établi par la commune évaluant la conformité du raccordement au réseau public des eaux usées d'un immeuble, il doit obligatoirement en faire la demande auprès de la commune.

Cette mesure est applicable dès le 1er janvier 2023.

Réalisation de travaux de rénovation

Désormais, les syndicats de copropriétaires qui comportent parmi leurs membres des offices publics de l'habitat (OPH) pourront confier à ceux-ci la réalisation de toute opération ou tous travaux de rénovation énergétique.

Il en est de même des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et des sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré.

Modification des documents d'un lotissement

Actuellement, lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les 2/3 au moins de la superficie d'un lotissement, ou lorsque les 2/3 des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, le maire peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement.

Ce dispositif dit « de majorité qualifiée » est remplacé par une majorité simple dans le cas où le maire souhaite augmenter le nombre de lots par rapport au nombre prévu initialement, afin d'autoriser les subdivisions.

Avec l'augmentation des charges, financer des gros travaux peut devenir mission impossible pour de nombreux copropriétaires. Mais afin de rendre systématique l'épargne en vue des travaux, la Loi Alur a prévu la mise en place d'un « fonds travaux », obligatoire depuis le 1er janvier 2017...

[Syndics immobiliers : constituer des avances pour travaux futurs, une obligation ? Vendre un lot de copropriété : quels documents fournir à l'acquéreur ?](#)