Plan pluriannuel de travaux

Par MCD

Bonjour,
Dans le cadre de la prochaine AG on nous propose une résolution concernant le vote d'un PPT d'un DTG et d'un DPE

Notre résidence est composée de 2 bâtiments avec un total de 128 lots construite en 1969. Elle ne présente pas de "désordres en terme de sécurité".

Je dois dire que les informations sur le site "service public" sont difficiles à comprendre.

Pourriez-vous m'aider et m'indiquer si ces différents 'bilans" sont obligatoires

Merci de votre retour

MCD

Par yapasdequoi

Bonjour,
Il est obligatoire de les inscrire à l'ordre du jour de l'AG.
Mais la majorité peut voter contre, et dans ce cas il ne se passera rien.... enfin pas immédiatement.

Un jour futur... l'autorité administrative peut faire un contrôle et imposer de l'établir. Surtout si des inquiétudes apparaissent sur le niveau d'entretien de la copropriété.

Il faut aussi penser que le bon entretien de la copropriété est un facteur de valorisation de votre patrimoine.

Relisez à tête reposée l'article 14-2 de la loi n°65-557.
[url=https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977289]https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000043977289[/url]

Par AGeorges

Bonsoir MCD,
Revoyons les termes.
Un DTG est un diagnostic technique général. Votre résidence a plus de 50 ans. Si elle a été entretenue et ravalée quelques fois depuis, vous ne devriez pas avoir de soucis de ce côté. Mais, par exemple, si vous voulez faire une ITE, il vaut mieux que les murs ne s'effritent pas ! Les toits sont aussi à considérer, côté étanchéité spécifiquement.
Le DPE est le côté énergétique. La plupart des résidences anciennes ont des réserves d'économies d'énergie non négligeables à divers niveau : isolation des bâtiments, fenêtres, ponts thermiques et âge de la chaufferie. Le terme a évolué mais le principe reste.
Faire, disons un DTG/DPE, permet de savoir quels travaux peuvent être utiles à votre copropriété, étudier les aides de l'état (pas négligeables), faire un plan de financement intelligent (ie adapté aux capacités financières des copropriétaires).
Cela devrait vous coûter dans les 10.000? grosso modo pour faire l'étude complète.
A mon expérience, il y a des sociétés tout à fait sérieuses qui peuvent vraiment vous mâcher le travail. Le plus important reste l'aspect financier qu'il faut bien travailler sinon, cela ne passera pas en AG.

Une fois que l'on sait à quoi s'en tenir, la règle est de faire un PPT. (Plan Prévisionnel de Travaux).
C'est là que l'affaire se complique, car sauf cas particulier, cela n'entre pas dans les compétences du Syndic. Par ailleurs, il ne faut pas tomber dans l'escalade technologique (c'est cher). Or avec un "architecte" et un Syndic rémunérés à la commission, vous voyez ce qui peut se passer. A mon avis, il faut créer une commission copropriété spéciale avec des compétences.

Vous faites au moins l'audit thermique, et ensuite, il faudra étudier le rapport. Un PPT peut se concevoir sur plusieurs années, et il y a des mesures incitatives intéressantes.

Attention, l'Etat trouve que les copropriétés ne vont pas assez vite, et les obligations approchent. Mais il n'y a pas encore de police des travaux des copros !

Le sujet est très large.

Par Nihilscio

Bonjour,

Le plan pluriannuel de travaux est prescrit à l'article 14-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 pour les immeubles achevés depuis plus de quinze ans. Il serait étonnant qu'il n'y ait pas de travaux à prévoir dans un avenir prévisible sur un immeuble construit en 1967.

Le même article renvoie aux articles L126-31 et L731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le premier rend obligatoire un diagnostic de performances énergétiques pour les bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013. Le second porte sur le diagnostic technique global qui comprend le diagnostic de performances énergétiques. Il n'est pas obligatoire, sauf la partie DPE, mais il doit être logiquement établi avant qu'un plan de travaux soit arrêté.

Par ailleurs, lorsque le maire ou le préfet sont saisis au titre de leur pouvoir de police en matière de sécurité ou de salubrité, ils peuvent ordonner un diagnostic technique global.

Par MCD

Bonsoir,
Effectivement au regard de l'âge de notre résidence de nombreux travaux ont déjà été effectués : ravalement, changement de chaudière, changement du système électrique par des leds et l'étanchéité du parking est en cours.

C'est une co-propriété entretenue pour valoriser notre patrimoine à tous.

Nous avons effectué un DPE en juin 2014

Par yapasdequoi

Il suffirait donc de mettre au PPT qu'aucun travaux n'est à réaliser sur les 10 prochaines années.... Mais encore faudrait-il le justifier par un avix professionnel.

Par yapasdequoi

PS Votre DPË n'est plus valide.