

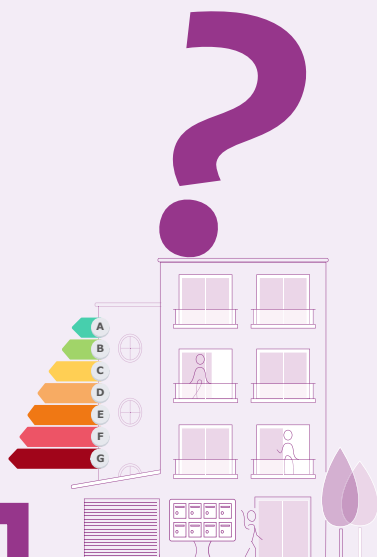
COPROPRIÉTÉ : L'ENTRETIEN DU BÂTI



Vous avez pris connaissance d'obligation de diagnostics concernant l'état de la copropriété ?

Dans quel ordre doivent-ils être organisés ?

Quelles sont les conséquences pour la copropriété ?



ADIL DES YVELINES

**80 bis avenue du Général Leclerc
78220 Viroflay**

**Tél. : 01.39.50.84.72
contact@adil78.org**

Plus de renseignements sur www.adil78.org

Les diagnostics cadres

Afin d'avoir plus de visibilité sur l'état des copropriétés et prendre le plus tôt possible les mesures nécessaires à l'entretien d'un bâti performant, des diagnostics doivent être lancés par les syndicats.



Le Diagnostic Technique Global (DTG)

Obligatoire : NON, à moins qu'une monopropriété de plus de 10 ans devienne une copropriété.

Procédure : il est voté à la majorité simple et est présenté à l'AG suivant sa réalisation.

Objectif : il permet d'informer les copropriétaires sur l'état technique global de l'immeuble et de ses équipements.

Il indique les améliorations possibles en matière de gestion technique et patrimoniale et comprend un diagnostic de performance énergétique, ce qui lui permet ensuite de lister les travaux nécessaires sur 10 ans et une estimation du montant à prévoir.

Durée : la durée n'est pas prévue par les textes mais étant donné qu'il liste des travaux sur 10 ans, il pourrait être logique d'en déduire une durée similaire.

Sources : [articles L731-1 à L731-5](#) (CCH)

Le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT)

Obligatoire : OUI, pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans depuis janvier 2025, sauf à avoir réalisé un DTG indiquant qu'aucuns travaux n'est à engager dans les 10 ans.

Procédure : il est voté à la majorité simple et est présenté à l'AG suivant sa réalisation. À cette même AG, est proposé le vote à la majorité absolue du PPT (plan pluriannuel de travaux) qui en découle.

- ☐ S'il n'est pas voté, il est reproposé chaque année.
- ☒ S'il est voté, le syndic soumet aux différentes échéances prévues, les travaux à engager au vote de l'AG.



Objectif : comme le DTG, il a pour objectif d'établir un état des lieux du bâti et de sa performance énergétique (estimation – pas DPE), afin de proposer un échéancier de travaux à réaliser dans les 10 prochaines années.

Durée : à renouveler tous les 10 ans.

Source : [article 14-2](#) (loi)



Le PPPT, les travaux prévus par le PPT et le DTG peuvent être financés par le fond de travaux. Pensez à demander au syndic de l'utiliser !

Source : [article 14-2-1](#) (loi)

Le Diagnostic de Performance Énergétique collectif (DPE)



Obligatoire : OUI, progressivement depuis 2024 et pour toutes les copropriétés à compter de 2026.

Procédure : il est voté à la majorité simple et présenté au Conseil Syndical pour décider des suites à donner avant d'expliciter le résultat et le choix* retenu en AG (plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique).

**pas de choix nécessaire si un PPT présenté à l'AG prévoit déjà des travaux d'économies d'énergie.*

Objectif : ce document permet de quantifier l'énergie consommée ou estimée, afin de classer la performance du bien. Il contient des recommandations.

Durée : à renouveler tous les 10 ans, sauf pour les DPE post 2021 ayant une étiquette entre A et C.

Sources : [article 24-4 \(loi\)](#) et [articles L126-26 et suivants](#) + [article R126-20 \(CCH\)](#)

L'immatriculation des copropriétés

Le syndic, mettant à jour le registre sur lequel toute copropriété doit désormais être recensée, devra à compter de février 2027 préciser davantage d'information quant à l'état du bâti et de ses équipements :

- ☒ Des données sur la performance énergétique ;
- ☒ L'inscription à l'ordre du jour de l'AG du PPPT et si voté, le PPT ;
- ☒ Le contenu du diagnostic structurel* dans les zones concernées ;
- ☒ Les décisions administratives de lutte contre l'habitat dégradé (arrêtés).



**dans les zones à forte concentration d'habitat dégradé, la commune peut demander la réalisation de ce diagnostic tous les 10 ans à partir de 15 ans d'existence du bâtiment, sauf si un PPPT est réalisé.*

Sources : [article L126-6-1](#) et [article R711-9 \(CCH\)](#) et [décret 2025-831](#)



Références des sources :

(loi) = [loi du 10.07.65 n°65-557](#) et (CCH) = [code de la construction et de l'habitation](#)

Le carnet d'entretien

Le syndic doit tenir à jour ce carnet reprenant toutes les informations concernant les contrats en cours (assurance, dommage ouvrage, entretien et maintenance), les gros travaux réalisés et l'échéancier de travaux prévus par le PPT.



Plusieurs bâtiments = un chapitre par bâtiment.

Des syndicats secondaires = un carnet par syndicat et un chapitre dédié aux parties communes dans le carnet du syndicat principal.

Le document doit être **accessible sur l'intranet** de la copropriété et est **payant pour une copie papier**.

Sources : [article 18](#) (loi) et [décret n°2001-447](#)

Les travaux embarqués

Lorsque des travaux sont prévus, ils peuvent parfois être couplés à d'autres par cohérence de projet ou d'obligation :



Les travaux de toiture* : si un bâtiment engage des travaux importants de **réfection d'au moins 50 % de l'ensemble de la toiture**, hors ouvertures, des travaux d'isolation thermique (toiture en elle-même ou plancher du dernier niveau occupé ou chauffé) doivent être prévus.

Les travaux de ravalement* : si un bâtiment organise un ravalement (*enduit ou parement*) concernant **plus de 50% d'une paroi extérieure, hors ouvertures**, des travaux d'isolation doivent être y être couplés.

➔ Cela ne concerne que les murs en béton, terre cuite, ciment ou métal.

**sauf pour les monuments historiques et les projets où cela n'est techniquement, juridiquement ou proportionnellement pas envisageable.*

Sources : [article R173-4](#) et [article R173-5](#) (CCH)

Les travaux en parties communes : si un projet de rénovation énergétique est prévu par la copropriété et que dans l'intérêt collectif, il convient d'intervenir également sur les parties privatives (*par exemple : faire des travaux d'isolation sans changer les fenêtres en simple vitrage perdrait du sens*), un copropriétaire peut se voir contraint à la réalisation de travaux à ses frais.

Source : [article 25f](#) (loi)

L'ADIL (Agence départementale pour l'information sur le logement) vous offre un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement. L'ADIL réunit l'État, le Département, les collectivités locales, Action Logement, des organismes d'intérêt général, des professionnels publics et privés concourant au logement et des associations.

Publication © ADIL78 - août 2025

Association agréée par le Ministère du logement et membre d'un réseau national animé par l'ANIL



80 bis avenue du
Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org
Tél. : 01 39 50 84 72
www.adil78.org