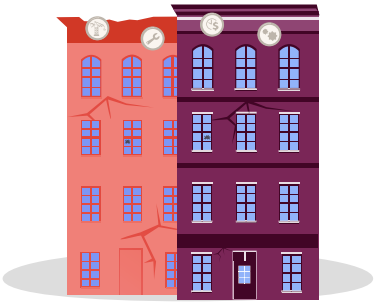
adil
Agence Départementale d'Information sur le Logement des Yvelines

DIFFICULTÉS DE BÂTI : L'absence d'entretien



Quelles sont les conséquences possibles du défaut d'entretien ?

L'absence d'entretien régulier des parties communes *(toiture, façades, balcons, réseaux, escaliers ou structures porteuses)* favorise l'apparition de désordres structurels *(infiltrations, humidité, fissures…)*; entrainant des risques pour la sécurité et la santé des occupants mais aussi des passants, une aggravation du coût des travaux et une dévalorisation des lots.

➔ En cas de dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers, le syndicat des copropriétaires et le syndic peuvent voir leur responsabilité engagée.

En effet, le syndic doit assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble, veiller à la sécurité des occupants et soumettre à l'assemblée générale les travaux, que les copropriétaires doivent financer.

La copropriété doit obligatoirement souscrire une assurance en responsabilité civile, mais une multirisques immeuble est un plus !

Quels diagnostics et outils permettent de prévenir ces difficultés ?

Évaluer l'état de l'immeuble

Le diagnostic technique global [DTG] évalue l'état apparent des parties communes et des équipements, et identifie les travaux à envisager. Il est obligatoire dans certaines situations prévues par la loi, notamment lors de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de dix ans.
Le diagnostic de performance énergétique [DPE] collectif permet d'évaluer la performance énergétique du bâtiment et d'orienter les travaux d'amélioration.
Selon l'âge du bâtiment et les travaux envisagés, d'autres diagnostics peuvent être nécessaires, notamment concernant l'amiante ou le plomb.

Programmer et suivre les travaux

Le projet de plan pluriannuel de travaux [PPPT] concerne les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation dont l'immeuble a plus de quinze ans. Il identifie les travaux à prévoir sur dix ans.
Le syndic doit tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble, qui retrace notamment les travaux et opérations de maintenance.

➔ Ces outils permettent de hiérarchiser les priorités, d'anticiper les dépenses.

Le fonds de travaux permet de financer le PPPT et ses travaux.

Quelles aides et solutions de financement à mobiliser ?

Les aides à la rénovation

Des aides à la rénovation existent sous critères d'éligibilité et selon la nature des travaux à engager : MaPrimeRénov' Copropriété *(aide Anah)*, que certaines collectivités abondent, ou encore la valorisation de Certificats d'économies d'énergie [CEE].

Les solutions de prêt

La copropriété a le choix entre l'Éco-PTZ Copropriétés *(prêt collectif sans intérêt)* et/ou la souscription d'un prêt collectif *(emprunt voté en AG permettant d'étaler le financement des travaux. Informez-vous bien sur les modalités d'adhésion, de remboursement et les conséquences avant toute souscription)*.

Un accompagnement adapté

Les copropriétés fragiles ou en difficulté peuvent, selon leur situation, bénéficier de dispositifs spécifiques d'accompagnement et d'aides *(renseignez-vous auprès de votre Espace FranceRénov' et de votre commune)*.

© ADIL78 - Publication novembre 2026

ADIL des Yvelines
80 bis av. du Général Leclerc
78220 VIROFLAY
contact@adil78.org - 01 39 50 84 72
www.adil78.org - rdv.adil78.org
SIRET : 494 578 206 000 42