



# Plan pluriannuel de travaux en copropriété horizontale

Par **MarieBZH**, le **24/09/2024** à **12:40**

Bonjour,

Je suis membre du conseil syndical d'une copropriété horizontale de 34 lots, construite en 2003.

Cette copropriété est composée exclusivement de maisons individuelles ayant chacune sa propre porte d'entrée, sauf un bâtiment qui a une entrée unique pour 4 maisons. Les seules parties communes que nous ayons sur l'ensemble de la copropriété sont 2 locaux à poubelle, tout le reste (rues, trottoirs, parc) a été rétrocédé à la Mairie il y a une dizaine d'années.

En tant que copropriété de 50 lots maximum, nous sommes soumis à l'obligation de mettre en place un projet de PPT à partir du 1er janvier 2025 (source <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F36760>).

J'aurais souhaité savoir sur quoi se base un PPT? Sommes-nous obligés de faire un DTG et/ou un DPE, sachant que notre copropriété est composée exclusivement de maisons individuelles (ayant ou non sa propre porte d'entrée), et que chacune a son propre agenda de rénovation et d'entretien?

Les devis proposés par notre syndic nous semblent exorbitants (dans les 5000€), sachant que le PPT ne porte à priori que sur les travaux à envisager sur les parties communes (2 locaux à poubelle donc). Est-il possible de faire établir un PPT sans diagnostic préalable? Peut-on imposer au diagnostiqueur de nous établir seulement un PPT sans DTG ou DPE?

Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire mon message, nous souhaitons être conforme à la loi tout en évitant de devoir payer des interventions facultatives.

En vous souhaitant une excellente journée,

Marie

Par **Lingénu**, le **24/09/2024** à **13:31**

Bonjour,

Le plan pluriannuel de travaux ne porte que sur l'entretien des parties communes. Comme vous n'en avez presque pas, un tel plan n'a pas de sens.

Votre préoccupation de maintien de la qualité de l'habitat porte quasi exclusivement sur des parties privatives. C'est l'affaire de chaque copropriétaire individuellement, ce n'est pas dans l'objet de la copropriété.

Inutile de se casser la tête pour rien.

Par **MarieBZH**, le **24/09/2024** à **14:42**

Merci beaucoup pour votre réponse rapide.

En effet, pour nous ce PPT n'est qu'un nième papier obligatoire sans réel intérêt dans notre cas particulier. Cependant, légalement nous sommes dans l'obligation de le faire.

Sauf si vous connaissez un moyen de pouvoir en être exempté officiellement ? Une demande à faire à une administration en particulier ?

Dans le cas contraire, nous serons obligés de trouver un diagnostiqueur qui accepte de nous établir un PPT sans DTG/DPE.

Par **Lingénu**, le **24/09/2024** à **15:46**

Bonjour,

L'obligation du PPT est une obligation d'ordre public mais ce n'est qu'un ordre public de protection. Personne d'autre qu'un copropriétaire ne pourra vous l'imposer.

Les seules constructions que vous avez à entretenir sont deux locaux à poubelles. Comme personne n'habite dans les locaux à poubelles, il n'y a pas de DPE à faire. Vous pouvez faire un DTG si vous y tenez. Le PPT qui en résultera ne se résumera qu'à guère plus qu'un coup de peinture tous les cinq ans pour un coût de 1 000 € soit 200 € par an. Vous êtes 34 soit en moyenne 5,88 € par an pour chacun. Si vous y tenez vous pouvez ouvrir un compte bancaire pour y conserver le fonds de travaux sur lequel vous verserez chacun en moyenne 5,88 € par an.

Par **MarieBZH**, le **24/09/2024** à **16:10**

Je vous remercie pour ces précisions.

Nous avons un Syndic professionnel qui s'occupe de notre copropriété (je me rends compte que je ne l'avais peut-être pas mentionné clairement avant), et ce sont eux qui ont porté à notre attention cette obligation de mise en oeuvre d'un PPT. Nous avons donc voté un budget à notre dernière AG de juin, et n'étant pas satisfait par les devis qu'ils ont proposé, le conseil

syndical (dont je fais partie) a commencé à creuser un peu plus le sujet.

Le budget ayant été voté, le Syndic peut-il nous imposer de faire ce PPT?

Si nous décidons de ne pas le faire, est-ce qu'un copropriétaire qui décide de vendre sa maison pourra le faire sans l'obligation de fournir ce document? Le notaire ne risque-t-il pas de le lui imposer, comme les autres diagnostics immobiliers habituellement obligatoires lors d'une vente?

Certaines maisons étant mitoyennes, et quelques unes (une minorité) ayant des toits commun, est-ce que cela peut être considéré comme des parties communes qui entreraient dans le cadre d'un PPT? Ou bien faut-il que les parties communes le soient pour l'ensemble des copropriétaires ? Si ce sont bien des parties communes, est-ce que l'obligation d'établir un PPT peut ne concerner qu'une partie de la copropriété (ceux partageant un toit / un mur / un couloir d'entrée)?

Je m'excuse par avance de toutes mes questions, mais je ne suis pas une spécialiste du droit immobilier et je ne voudrais pas passer à côté de quelque chose.

Par **beatles**, le **26/09/2024** à **08:55**

Bonjour,

Le PPT concerne les bâtiments collectifs ainsi que l'enregistrement au fichier des copropriétés.

Cdt.

Par **Lingénu**, le **26/09/2024** à **09:28**

Le budget étant voté, la somme va être appelée.

Un PPT peut être élaboré pour les quelques copropriétaires dont la toiture est commune. Ces toitures sont des parties communes spéciales. Cela ne concerne pas l'ensemble des copropriétaires.

J'en reste à l'opinion qu'un PPT pour une copropriété horizontale est une absurdité et que vous devriez annuler le budget que vous avez voté.

Par **beatles**, le **26/09/2024** à **11:59**

Certes sauf que le coup de quatre maison mitoyennes avec une seule entrée avec couloir est un subterfuge de mauvaise foi retoqué par le justice administrative :

- Conseil d'État du 22 juillet 1992 ([n° 78196 - 119205](#))

)

- Conseil d'État du 20 novembre 2002 ([n° 211042](#))

- Conseil d'État du 12 novembre 2012 ([n° 344365](#))

- Cour administrative d'appel de Marseille du 21 avri 2016 ([n° 14MA01558](#))

Qui a introduit les notions de verticalité, d'aspect et de proportion, en référence à l'article L.231-1 de Code de l'urbanisme, pour dire que les constructions telles que celle des quatre maisons de MarieBZH ne forment pas un bâtiment collectif (immeuble d'habitation collective).

À laquelle il faut ajouter une jurisprudence judiciaire de la Cour de cassation du 22 septembre 2009 ([pourvoi n° 08-18.350](#)).

Une toiture comme un mur peut être mitoyenne, sinon dans les villes certaines rues seraient uniquement composées de maisons avec une toiture commune en tant que partie commune spéciale et donc des immeubles bâtis dont la propriété serait répartie par lots entre plusieurs personnes.

Par **Lingénu**, le **26/09/2024** à **12:18**

Jurisprudences totalement hors sujet. Restons-en au PPT dans le cadre de la loi du 10 juillet 1965 sans s'embrouiller l'esprit.

Le PPT ne peut concerner que des parties communes.

Les seules parties communes étant des toitures parties communes spéciales à quatre copropriétaires seulement, le PPT doit être décidé par ces quatre copropriétaires et n'a pas à être financé par l'ensemble. De plus un diagnostic technique sur les toitures en question coûte certainement bien moins que 5 000 €. Il y a lieu à annuler la décision prise précipitamment tout à fait inadaptée.

Par **beatles**, le **26/09/2024** à **12:41**

Le PPT ne peut que concerner, comme l'enregistrement, la fiche synthétique, etc... que les bâtiments d'habitation collective (immeuble collectif).

Je vous conseille de consulter la partie législative ([articles 711-1 à 741-4](#)) et subsidiairement la partie réglementaire ([articles R.711-1 à D.731-3](#)) du Code de la construction et de l'habitation.