



Tél. : 01 34 51 00 01  
courriers@iff-gestion.fr

## Cabinet D. Moison

Tél. : 01 34 51 76 08  
accueil@moison.fr



Tél. : 01 34 51 58 35  
accueil@iff-gerance.fr

éditorial

La question de l'énergie, et plus encore de son coût, a toujours été au cœur des préoccupations d'une copropriété. La récente hausse du prix du gaz, tout comme celle de l'électricité, est venue renforcée les inquiétudes qu'elle peut générer. Dans ce contexte, la récente loi Climat et Résilience, adoptée le 22 août dernier, ne prend que plus d'importance à travers les sujets qu'elle traite, en lien direct avec cette problématique. C'est notamment le cas du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) qui va engager une copropriété pour les dix années à venir, conjuguant les thématiques de travaux, de performance énergétique, d'économies, de valorisation de la copropriété. Cette nouvelle lettre aborde en priorité ce sujet essentiel, sur lequel nous serons amenés à revenir. Elle vous invite aussi à découvrir d'autres thématiques qui animent la vie d'une copropriété.

Bonne lecture.

C. ATGER ■

## — PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX : — MODE D'EMPLOI

**Il avait été défini dans une ordonnance d'octobre 2019 puis abandonné un temps. Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) reprend du service avec la loi Climat et Résilience du 22 août dernier, publiée au Journal Officiel le 24 août. Un sujet dont nous serons amenés à reparler souvent dans les années à venir.**

- Le PPT s'applique à une copropriété construite il y a plus de 15 ans.
- Les copropriétés sont exemptées si le DTG (Diagnostic Technique Global) n'intègre pas la nécessité de travaux dans les 10 ans.
- Le PPT doit être actualisé tous les 10 ans.
- L'élaboration du PPT repose sur une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, ainsi qu'un DPE Collectif actualisé.
- Le PPT intègre la liste des travaux, leur hiérarchisation, l'estimation de leur coût, la performance atteinte et un échéancier.
- Les travaux concernant la santé et la sécurité des résidents, la sécurisation du bâtiment et la sauvegarde de l'immeuble sont effectués en priorité.

- Les travaux pour optimiser la performance énergétique seront réalisés dans un second temps, avec une estimation du niveau de performance qui sera atteint.
- Les travaux du PPT sont inscrits dans le carnet d'entretien.
- Le PPT est voté à la majorité de l'article 24, éventuellement en plusieurs fois selon le calendrier des travaux.
- Le PPT est établi par un professionnel choisi par le syndicat des copropriétaires, ses compétences étant définies par un décret à venir.
- La cotisation annuelle au fonds travaux sera fonction de l'adoption ou non d'un PPT par l'assemblée : elle sera au moins égale à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel.
- Si le montant du PPT est supérieur à 50% du fonds travaux, il est possible de suspendre la cotisation annuelle.

### PPT à géométries variables

1<sup>er</sup> janvier 2023, pour plus de 200 lots  
1<sup>er</sup> janvier 2024, entre 50 et 200 lots  
1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les autres



## LE PRÊT COLLECTIF EN COPROPRIÉTÉ

Pour financer le ravalement d'une façade, effectuer des travaux de rénovation énergétique ou acheter un bien, une copropriété peut souscrire un prêt collectif.

La signature de ce type de prêt est soumise à l'assemblée générale, le vote s'effectuant à la majorité selon l'article 24, 25 ou 26, en fonction de l'objet du prêt.

Une fois le prêt voté, les copropriétaires qui souhaitent y être associés disposent de deux mois pour informer le syndic du montant de leur participation.

Un prêt collectif n'exige pas la souscription d'une assurance, seulement d'une caution bancaire. Il n'y a pas non plus de solidarité entre copropriétaires. En cas d'impayé, seul le propriétaire défaillant sera relancé, voire poursuivi par le syndic.

## CE QUE DIT LA LOI

L'article R1334-31 du Code de la santé publique stipule « qu'aucun bruit particulier ne doit, par sa durée, sa répétition ou son intensité, porter atteinte à la tranquillité du voisinage ».

## HORAIRES DE TRAVAUX. LE RESPECT DES AUTRES

*Qui n'a pas eu, un jour, à souffrir du bruit généré par des travaux ? Ceux-ci font cependant l'objet de règles strictes concernant les horaires.*

À titre indicatif, le Conseil National du bruit a préconisé que les travaux de bricolage ou de jardinage réalisés par des particuliers à l'aide d'outils ou d'appareils susceptibles de causer une gêne pour le voisinage en raison de leur intensité sonore, tels que tondeuses à gazon à moteur thermique, tronçonneuses, perceuses, raboteuses ou scies métalliques ne peuvent être effectués que :

- Les jours ouvrables de 8 h 30 à 12 h et de 14 h 30 à 19 h 30 ;
- Les samedis de 9 heures à 12 h et de 15 h à 19 h ;
- Les dimanches et jours fériés de 10 h à 12 h.

Certains arrêtés préfectoraux ou municipaux peuvent également s'appliquer. L'objectif est de fixer ces horaires en fonction du contexte local et ainsi de réduire les périodes autorisées au niveau départemental.

Le règlement de copropriété peut également définir des plages horaires, qui devront être respectées pour les travaux privatifs ou en parties communes,

et s'applique alors en priorité. Pour les travaux privatifs, l'accord du syndic n'est pas nécessaire, mais le savoir-vivre invite à prévenir les autres copropriétaires. En cas de non-respect des horaires, des amendes peuvent être appliquées.



## SOUSCRIVEZ À LA LETTRE RECOMMANDÉE ELECTRONIQUE (LRE)

Le décret du 2 juillet 2020 a libéré la Lettre Recommandée Electronique (LRE) de ses contraintes. **Les syndics de copropriété ont ainsi désormais la possibilité de recourir à la LRE dite « simple »** pour envoyer toutes notifications aux copropriétaires, à condition d'obtenir préalablement leur consentement.

Cette lettre recommandée a la même valeur juridique que la lettre recommandée avec accusé de réception papier.

Au-delà des avantages économiques et écologiques de ce type d'acheminement, l'emploi de la LRE se développe alors que la digitalisation de nos échanges est devenue prioritaire en cette période de crise sanitaire.

**Pour recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique, vous pouvez transmettre votre consentement sur notre extranet client.**

## À LOUER

### 2 PIÈCES MAISONS-LAFFITTE

En rez-de-jardin avec deux extérieurs à usage strictement privatif, charmant deux pièces de 42,40 m<sup>2</sup> situé dans une résidence de très bon standing, à deux pas du centre-ville et du RER. Cave et parking.

**N'hésitez pas à nous contacter à [accueil@iff-gerance.fr](mailto:accueil@iff-gerance.fr) pour toute demande complémentaire ou organiser une visite dès que possible.**

