

Les outils de la rénovation performante *Articles 155 et 171 de la Loi Climat et Résilience*

I. Contexte et objectif de l'article

Les pouvoirs publics ont posé un objectif quantifié à atteindre : 500 000 logements doivent être rénovés par an. Pour ce faire, et afin de s'assurer de l'efficacité des travaux, le législateur a défini les notions de rénovation performante et globale à l'article 155 de la Loi Climat et Résilience et introduit un 17° bis à l'article L.111-1 du Code de la construction et de l'habitation.

Pour faciliter la rénovation énergétique, le législateur a notamment recours à deux outils majeurs :

- Le plan pluriannuel de travaux, et
- Le fonds de travaux.

La Loi Climat et Résilience marque le retour du plan pluriannuel de travaux qui avait été abandonné lors de la réforme du droit de la copropriété par l'ordonnance du 30 octobre 2020. L'article 171 2° de la loi modifie l'article 14-2.-I. de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et dispose qu'à l'issue d'un délai de quinze ans, à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré. Ce plan concerne donc tous les bâtiments à destination totale ou partielle d'habitation de plus de quinze ans, soumis à la loi du 10 juillet 1965. Son champ va au-delà de la performance énergétique et environnementale en ce qu'il concerne également tous les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants.

Ce plan est adossé au fonds de travaux. L'article 171 3° de la Loi Climat et Résilience transfère les dispositions de l'article 14-2 de la loi de 1965 au nouvel article 14-2-1 et renforce son lien avec le plan pluriannuel de travaux. La date de mise en place d'un fonds de travaux passe désormais de cinq ans à compter de la date de réception des travaux à dix ans.

➤ **Décret d'application du Conseil d'État attendu d'ici août 2022**

II. Décryptage du texte

II.1 - L'article 155 de la Loi Climat et Résilience

L'article 155 de la Loi Climat et Résilience a apporté une définition à la **rénovation énergétique performante** d'un logement en introduisant un 17° bis à l'article L.111-1 du Code de la construction et de l'habitation. La rénovation énergétique est performante dès lors qu'elle respecte les conditions suivantes :

- Assure des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air ;
- Classe le bâtiment ou la partie du bâtiment en classe A ou B (au sens de l'article L. 173-1-1 du Code de la construction et de l'habitation) ;
- Étudie les six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Ce même article précise que, par exception, une rénovation énergétique sera performante pour les bâtiments :

- Qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien ne peuvent faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes et que les six postes de travaux ont été étudiés ;
- De classe F ou G avant travaux, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux ont été traités.

L'article ajoute que pour être globale, la rénovation énergétique performante doit être réalisée dans un délai maximal, qui sera défini par un décret, ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux ont été traités.

II.2 - L'article 171 2° de la Loi Climat et Résilience

La Loi Climat et résilience apporte une réforme du **plan pluriannuel de travaux** (PPT) au sein de son article 171 2°.

Désormais, l'élaboration du PPT devra obligatoirement être réalisée et soumise à l'assemblée pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de plus de quinze ans. Ce plan sera établi par un tiers dont les compétences et les garanties seront déterminées par décret.

Une entrée en vigueur échelonnée de cet article est prévue selon la taille de la copropriété :

- À partir du 1^{er} janvier 2023 pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce ;
- À partir du 1^{er} janvier 2024 pour les syndicats de copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce ;
- À partir du 1^{er} janvier 2025 pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerce.

Le syndicat sera toutefois dispensé de cette obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux lorsqu'un diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années suivant son élaboration.

Le projet de PPT, établi par un tiers qualifié, est ajouté à la liste des sources de données essentielles relatives au bâti qui doivent figurer dans le registre d'immatriculation des copropriétés. Ce projet doit comprendre :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance que les travaux permettront d'atteindre ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Une fois le projet établi, le syndic devra le présenter en assemblée. Cette communication du projet aux copropriétaires ainsi que la commande du projet sont rémunérées au titre du forfait. Le suivi des travaux par la suite relève du régime traditionnel du vote d'honoraires spécifiques. Dans le cas où le projet fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix ans, le syndic devra inscrire à l'ordre du jour la question de l'adoption de ce projet. Celle-ci devra ensuite être votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). Une fois ce vote favorable, le projet de PPT deviendra adopté. Tant qu'il ne sera pas adopté, le projet devra être présenté devant l'assemblée.

Les travaux prescrits dans le PPT et leur échéancier sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble (prévu à l'article 18 de la Loi).

Puis, tous les dix ans, le PPT devra être actualisé, et ce, en suivant cette même procédure. Cependant, si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux, le syndicat sera dispensé de l'établir dans les dix ans.

Un an après l'entrée en vigueur de l'obligation d'établir un PPT, le PPT élaboré ou le projet devra être remis, au plus tard à la signature de la promesse de vente, à l'acquéreur. Si la vente n'est pas précédée d'une promesse, celui-ci devra être joint au projet d'acte authentique de vente, notifié ou remis à l'acquéreur. Toutefois, la transmission de ces documents n'est pas requise lorsque l'acquéreur est déjà copropriétaire ou lorsqu'il ne s'agit que de la cession de lots annexes.

En matière de contrôle, il sera possible, à tout moment, pour le maire, le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale de demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté afin de s'assurer que les travaux prévus garantissent la sauvegarde de l'immeuble ainsi que la sécurité des occupants. Si dans le mois de la notification de la demande le PPT n'est pas transmis ou ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants, l'autorité administrative sera en mesure d'élaborer ou d'actualiser d'office le projet de PPT, et ce, en lieu et place et aux frais du syndicat des copropriétaires. Le syndic sera ensuite chargé de convoquer l'assemblée générale pour qu'elle se prononce sur la question de son adoption.

II.3 - L'article 171 3° de la Loi Climat et Résilience

Les dispositions de cet article apportent d'importantes modifications tenant au **fonds de travaux**.

Tout d'abord, la date de mise en place d'un fonds de travaux passe désormais de cinq ans à compter de la date de réception des travaux à dix ans.

De plus, il ne sera plus possible, à compter de l'entrée en vigueur de la Loi, pour les syndicats de moins de dix lots de déroger au fonds de travaux.

Ensuite, la Loi précise la liste des travaux que le fonds de travaux permettra de financer. Les dépenses visées concernent :

- L'élaboration d'un projet de plan pluriannuel de travaux ou d'un diagnostic technique global ;
- La réalisation de travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Une fois les décisions de réaliser des travaux de rénovation énergétique adoptées, les copropriétés pourront disposer des sommes déposées sur le fonds de travaux et compléter le financement à l'aide d'un prêt ou des aides financières et fiscales (Ma Prime Rénov', des certificats d'économie d'énergie, l'éco-prêt à taux zéro ou TVA à taux réduit).

La cotisation annuelle au fonds de travaux ne peut actuellement être inférieure à 5% du budget prévisionnel. La Loi Climat et Résilience fait varier son montant selon si la réalisation de travaux est prévue ou non par le plan pluriannuel de travaux. Dans le cas où aucun plan pluriannuel de travaux n'a été adopté, le montant de la cotisation annuelle demeurera le même. En revanche, avec un plan pluriannuel de travaux adopté, le montant de la cotisation annuelle sera au minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan et à 5% du budget prévisionnel.

La suspension du versement de la cotisation continuera de pouvoir être votée si le montant du fonds de travaux dépasse celui du budget prévisionnel de la copropriété.

La loi introduit également dans le texte une mention au remboursement au vendeur de lot d'une somme égale à sa quote-part dans le fonds de travaux. En effet, si les sommes qu'il a versées au titre du fonds de travaux demeurent attachées aux lots et empêchent le syndicat de les restituer au copropriétaire à l'occasion de leur cession, il sera remboursé au vendeur un montant équivalent à la quote-part du lot dans le fonds de travaux, par l'acquéreur.

III - Annexe – Dispositions textuelles

Nouveau 17° bis de l'article L.111-1 du Code de la construction et de l'habitation :

« Rénovation énergétique performante : la rénovation énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment à usage d'habitation est dite performante lorsque des travaux, qui veillent à assurer des conditions satisfaisantes de renouvellement de l'air, permettent de respecter les conditions suivantes :

a) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en classe A ou B au sens de l'article L. 173-1-1 ;

b) L'étude des six postes de travaux de rénovation énergétique suivants : l'isolation des murs, l'isolation des planchers bas, l'isolation de la toiture, le remplacement des menuiseries extérieures, la ventilation, la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire ainsi que les interfaces associées.

Toutefois, par exception, une rénovation énergétique est dite performante en application du premier ou de l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis :

-pour les bâtiments qui, en raison de leurs contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés par rapport à la valeur du bien, ne peuvent pas faire l'objet de travaux de rénovation énergétique permettant d'atteindre un niveau de performance au moins égal à celui de la classe B, lorsque les travaux permettent un gain d'au moins deux classes au sens de l'article L. 173-1-1 et que les six postes de travaux précités ont été traités ;

-pour les bâtiments de classe F ou G avant travaux au sens du même article L. 173-1-1, lorsqu'ils atteignent au moins la classe C après travaux et que les six postes de travaux précités ont été étudiés.

Une rénovation énergétique performante est qualifiée de globale lorsqu'elle est réalisée dans un délai maximal ne pouvant être fixé à moins de dix-huit mois pour les bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation ne comprenant qu'un seul logement ou à moins de vingt-quatre mois pour les autres bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation et lorsque les six postes de travaux précités ont été traités.

Un décret en Conseil d'Etat précise les critères relatifs aux contraintes et aux coûts justifiant l'exception prévue au cinquième alinéa du présent 17° bis. Il fixe les délais prévus à l'avant-dernier alinéa du présent 17° bis »

Modification du 6° du I de l'Article 179 de la Loi du 28 décembre 2019 de finances pour 2020

Un rapport sur l'impact environnemental du budget. Ce rapport présente :

a) L'ensemble des dépenses du budget général de l'Etat et des ressources publiques, y compris les dépenses fiscales présentées dans le projet de loi de finances de l'année, ayant un impact favorable ou défavorable significatif sur l'environnement ;

b) Un état évaluatif des moyens financiers publics et privés mis en œuvre pour financer la transition écologique et énergétique ainsi que de leur adéquation avec les volumes financiers nécessaires au respect des engagements européens, de l'accord de Paris et de l'agenda 2030 du développement durable ;

c) La stratégie poursuivie en matière de fiscalité écologique et énergétique, ainsi que les données permettant d'évaluer la part de cette fiscalité dans les prélèvements obligatoires, le produit des recettes perçues, les acteurs économiques concernés, les mesures d'accompagnement mises en œuvre et

l'efficacité des dépenses fiscales en faveur de l'environnement. Ce rapport précise les impacts de la fiscalité écologique et énergétique, d'une part, sur le pouvoir d'achat des ménages en fonction de leur composition, de leur revenu fiscal de référence et de leur lieu de résidence et, d'autre part, sur les coûts de production et les marges des entreprises, selon leur taille et leur secteur d'activité ;

d) Un état évaluatif des moyens de l'Etat et de ses établissements publics qui seraient nécessaires à la mise en œuvre des objectifs déterminés par la loi prévue à l'article L. 100 1 A du code de l'énergie. Ce rapport dresse, notamment, le bilan des actions de maîtrise de la demande d'énergie, de l'évolution des charges de service public de l'énergie, des mesures de promotion des énergies renouvelables et de l'évolution de l'impact sur l'environnement de la consommation d'énergie, notamment de l'évolution des émissions de gaz à effet de serre.

Il présente l'ensemble des instruments fiscaux incitant les acteurs économiques à prévenir les atteintes portées à l'environnement, en application de l'article 3 de la Charte de l'environnement, et leur efficacité globale. Il contribue ainsi à la performance et à la lisibilité de la fiscalité environnementale et à la cohérence de la réforme fiscale. Il présente les moyens mis en œuvre par le Gouvernement en faveur de la rénovation énergétique des logements, pour atteindre notamment l'objectif défini au 5° du I de l'article L. 100-1 A du code de l'énergie, en particulier l'incitation financière accrue aux rénovations énergétiques performantes et globales, au sens du 17° bis de l'article L. 111-1 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les conditions du reste à charge minimal, pour les bénéficiaires les plus modestes

Nouvel article L.173-1-1 Code de la construction et de l'habitation :

« Les bâtiments ou parties de bâtiment existants à usage d'habitation sont classés, par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre. Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l'énergie définit les seuils permettant de classer les bâtiments ou parties de bâtiment dans les catégories suivantes :

<i>Extrêmement performants</i>	<i>Classe A</i>
<i>Très performants</i>	<i>Classe B</i>
<i>Assez performants</i>	<i>Classe C</i>
<i>Assez peu performants</i>	<i>Classe D</i>
<i>Peu performants</i>	<i>Classe E</i>
<i>Très peu performants</i>	<i>Classe F</i>
<i>Extrêmement peu performants</i>	<i>Classe G</i>

»

Nouvel article 14-2 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

« Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

« 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

« 2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

« 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

« 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

« Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

« Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

« Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

« II.- Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

« Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

« III.- Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre 1er du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

« A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndic des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

« Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan. »

Nouvel article 14-2-1 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

I.- Dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de dix ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultant :

1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ;

2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;

3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;

4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses mentionnées aux 1° à 4° du présent I. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné au même article 14-1.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires, peut décider d'un montant supérieur.

II.- L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1. Lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

III.- Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot.

Article 10 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

(...) Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales, et de verser au fonds de travaux mentionné à l'article ~~14-2~~ 14-2-1 la cotisation prévue au même article, proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5. (...)

Article 18-1 A Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

III.- Les travaux mentionnés à l'article ~~14-2~~ au II de l'article 14-1 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité. (...)

Article 19-2 A Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision due au titre de l'article 14-1 ~~ou du I de l'article 14-2~~, et après mise en demeure restée infructueuse passé un délai de trente jours, les autres provisions non encore échues en application ~~des mêmes articles 14-1 ou 14-2 du même article 14-1~~ ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. (...) Le présent article est applicable aux cotisations du fonds de travaux mentionné à l'article ~~14-2~~ 14-2-1. (...)

Alinéa 3 article 24-4 Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

L'obligation prévue au premier alinéa est satisfaite si le plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale en application de l'article ~~l'article L. 731-2 du Code de la construction et de l'habitation~~ 14-2 de la présente loi, comporte des travaux d'économie d'énergie.

Article L. 253-1-1 du Code de la construction et de l'habitation

I. — La convention d'usufruit précise la répartition des dépenses de l'immeuble entre nu-propiétaire et usufruitier. L'usufruitier supporte seul, pendant la durée de la convention, le paiement des provisions prévues aux articles 14-1 et ~~14-2~~ 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis qui lui incombent au titre de la convention.

Article L. 443-14-2 du Code de la construction et de l'habitation

I.- L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.

II.- Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au I accompagnée de l'évaluation de leur montant global font l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est

dispensé de cette obligation.

Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de l'obligation de versement prévue au ~~II de l'article 14-2 I~~ de l'article 14-2-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et constitue dans ses comptes une provision correspondant à celui-ci et souscrit une caution bancaire au profit du syndicat de copropriétaires. Il verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du ~~diagnostic et des travaux prévus aux articles L. 731-1 et L. 731-2 du présent code~~ projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la même loi et des travaux décidés dans les conditions prévues au second alinéa du II du même article 14-2.

Article L. 711-2 du Code de la construction et de l'habitation

III. — Figurent également au registre :

1° A l'issue de chaque exercice comptable, les données essentielles relatives à la gestion et aux comptes du syndicat, issues notamment du budget prévisionnel, des comptes du syndicat et de leurs annexes ;

2° Les données essentielles relatives au bâti issues, le cas échéant, du carnet d'entretien et ~~du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée~~ ou du diagnostic technique global réalisé en application de l'article L. 731-1, dès lors que celles-ci ne sont pas déjà fournies par les services fiscaux au teneur du registre, qui est autorisé à les utiliser pour la mise en œuvre des objectifs mentionnés à l'article L. 711-1.

Les obligations prévues au présent article peuvent faire l'objet d'une adaptation à la situation particulière des syndicats mentionnés au deuxième alinéa de l'article 14-3 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée.

Article L. 721-2 du Code de la construction et de l'habitation

II. - En cas de promesse de vente, sont remis à l'acquéreur, au plus tard à la date de signature de la promesse, les documents et informations suivants :
(...)

6° Le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au premier alinéa du II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;
7° A défaut de plan pluriannuel de travaux mentionné au 6° du présent II, le projet de plan pluriannuel de travaux mentionné au premier alinéa du I de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée s'il a été élaboré.

Par exception, les documents mentionnés aux 1°, ~~3°, 4°, 5°~~ et 3° à 7° ne sont pas exigés lorsque l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la même copropriété. Les documents mentionnés au c du 1° ~~au 3°, au 4° et au 5°~~ et aux 3° à 7° ne sont pas exigés en cas de vente ou de cession de droit réel immobilier relatif à un lot ou une fraction de lot annexe.
(...)

III. - Lorsque l'acte authentique de vente n'est pas précédé d'une promesse de vente, les documents et les informations mentionnés au 1°, au c du 2° et aux 3° à ~~5°~~ 7° du II sont joints au projet d'acte authentique de vente notifié ou remis à l'acquéreur conformément aux dispositions du cinquième alinéa de l'article L. 271-1. Les dispositions des quatre derniers alinéas du II sont applicables au présent III.

IV. - En cas de vente publique, les documents et les informations mentionnés aux 1° à ~~5°~~ 7° du II sont annexés au cahier des charges. Les dispositions des ~~dix-huitième et dix-neuvième~~ vingtième et avant-dernier alinéas du II sont applicables au présent IV.

Article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;*
 - 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*
 - 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*
 - 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. ~~L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.~~*
- Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.*

Nouvel article L. 731-2 du Code de la construction et de l'habitation

Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision.

Abrogation de l'article L. 731-3 du Code de la construction et de l'habitation

~~*Les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire selon les délibérations de l'assemblée générale mentionnée au 1 de l'article L. 731-2, notamment aux termes du diagnostic technique global le cas échéant complété par des études complémentaires, sont intégrés au carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, selon des modalités précisées par décret.*~~