|  |  |
| --- | --- |
| **Article 24-4**[**Modifié par Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art. 5**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000041562501/2021-07-01/)Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 126-31 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.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. 731-2 du code de la construction et de l'habitation](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000028779361&dateTexte=&categorieLien=cid), comporte des travaux d'économie d'énergie.Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. | **Modifié par le II de l’article 40 de la Loi Climat**II. ~~Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement~~le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 126-31 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.Entrée en vigueur de l’obligation : cf. L 126-31du CCH  |

CCH

|  |  |
| --- | --- |
| Article L126-31 : DPE[**Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000041562511/2021-07-01/)Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.Les bâtiments d'habitation collectifs en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001, sont exemptés de la disposition du premier alinéa. Ils font l'objet d'un audit énergétique. | **« Art. L. 126 31.projet : DPE** Tout bâtiment d’habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013\* dispose d’un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l’article L. 126 26.\*6000 copropriétés/ 450 000  « Il est renouvelé ou mis à jour au minimum tous les dix ans, sauf dans le cas où un diagnostic, réalisé après le 1er juillet 2021, évalue le bâtiment en tant que bâtiment très performant, perforant ou moyennement performant au sens de l’article L. 173 1 1.VI (nouveau). – Entrée en vigueur (en copropriété.1° Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux-cents lots à usage de logement, de bureaux et de commerces2° le 31 décembre 2024, pour les copropriétés de cinquante à deux cents lots ; 3° le 31 décembre 2025, pour les copropriétés d’au plus cinquante lots. |
| L 126-28 CCH Audit énergétique[Article L126-28](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000041565281/2021-07-01)[**Création Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 - art.**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000041562511/2021-07-01/)En cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.Dans le cas des logements qui ont une consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an, le diagnostic de performance énergétique mentionné au premier alinéa du présent article comprend également un audit énergétique.L'audit énergétique présente notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur à 331 kilowattheures par mètre carré et par an. Il mentionne à titre indicatif l'impact théorique des travaux proposés sur la facture d'énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne l'existence d'aides publiques destinées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique.Le contenu de l'audit énergétique est défini par arrêté du ministre chargé de la construction. | L 128- 8 projetEn cas de vente de tout ou partie d'un bâtiment, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l'acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6. Lorsque l'immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.L 126-28-1 CCH projetDans le cas des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d’habitation offerts à la vente, qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas des dispositions de la loi n° 65 557 du 10 juillet 1965 et qui sont extrêmement consommateurs d’énergie ou très consommateurs d’énergie au sens de l’article L. 173 1 1, un audit énergétique est réalisé et est communiqué dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271 4 à L. 271 6. « L’audit énergétique présente notamment des propositions de travaux. Ces propositions comportent au moins une solution de travaux permettant d’atteindre le niveau performant au sens de l’article L. 173 1 1 et une solution permettant d’atteindre au moins le niveau très peu performant au sens de l’article L. 173 1 1. Il mentionne, à titre indicatif, l’impact théorique des travaux proposés sur la facture d’énergie. Il fournit des ordres de grandeur des coûts associés à ces travaux et mentionne des aides publiques existantes destinées aux travaux d’amélioration de la performance énergétique. Le contenu de l’audit énergétique est défini par décret. ; |

**LES NOUVELLES ETIQUETTES DES DPE**

Art. L. 173 1 1. – Les bâtiments ou parties de bâtiments existants à usage d’habitation sont classés, par niveau de performance croissante, en fonction de leur niveau de performance énergétique et climatique. Un arrêté des ministres chargés de la construction et de l’énergie définit les seuils correspondants aux bâtiments ou parties de bâtiments :

 **« – extrêmement consommateurs d’énergie (« classe G ») ;**

 **« – très consommateurs d’énergie (« classe F ») ;**

**Soit seuil supérieur à 330 kwH/m²/An : 600 000 logements G / 1,2 millions classés F**

 **« – très peu performants (« classe E ») ;**

 **« – peu performants (« classe D ») ;**

 **« – moyennement performants (« classe C ») ;**

 **« – performants (« classe B ») ;**

 **« – très performants « classe A ») ;**

 **« Les bâtiments ou parties de bâtiments à consommation d’énergie excessive correspondent aux bâtiments ou parties de bâtiments qui sont soit très consommateurs d’énergie, soit extrêmement consommateurs d’énergie (« classes F et G »). »**

Nota : il en résulte l’abandon du seuil de *« consommation énergétique primaire supérieure ou égale à 331 kilowattheures par mètre carré et par an » (seuil utilisé en copropriété, par exemple pour l’obligation d’établir un audit énergétique de la loi REC du 8.11. 2019 ), sachant que ce seuil était en contradiction avec les dispositions utilisée pour définir les « passoires thermiques » pour la décence des logements issu de cette même loi, qui était exprimé avec un seuil de consommation exprimé en énergie finale. \**

*\*En France, le coefficient de conversion pour l’électricité entre énergie primaire et énergie finale est de 2,58. Autrement dit, plus de 60 % de l'énergie primaire est perdue lors de la production et le transport de l'énergie électrique. Ce coefficient est de 1 pour l’ensemble des autres énergies (en l’absence de transformation).*

**LE CIL**

**Remplace le carnet numérique du logement**

**Obligatoire à compter du 1er janvier 2022 (et non 2025)**

**« Gel des loyers  » des passoires énergétiques ( art 41 du projet de loi 3C)**

#### Article 17-1

[**Création LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 6**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000028775866/2014-03-27/)

I. ― Lorsque le contrat prévoit la révision du loyer, celle-ci intervient chaque année à la date convenue entre les parties ou, à défaut, au terme de chaque année du contrat.

[…]

**Toutefois, lorsqu’un logement extrêmement consommateur d’énergie ou très consommateur d’énergie (F ou G) au sens de l’article L. 173 1 1 du code de la construction et de l’habilitation fait l’objet d’une nouvelle location, le loyer du nouveau contrat de location ne peut excéder le dernier loyer appliqué au précédent locataire. ;**

Art 17- 2

#### Article 17-2

[**Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 139**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000037642423/2018-11-25/)

Lors du renouvellement du contrat, le loyer ne donne lieu à réévaluation que s'il est manifestement sous-évalué.

Dans ce cas, le bailleur peut proposer au locataire, au moins six mois avant le terme du contrat et dans les conditions de forme prévues à l'article 15, un nouveau loyer fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables.

[…]

II- **Le loyer ne peut pas être réévalué au renouvellement du contrat dans les logements extrêmement consommateurs d’énergie ou très consommateurs d’énergie au sens de l’article L. 173 1 1 du code de la construction et de l’habitation.**

**Entrée en vigueur : 1 an après la promulgation de la loi**

**Interdiction de louer les passoires thermiques : Loi du 6 juillet 1989 dans sa rédaction issue de la loi du 8 novembre 2018**

#### [Article 6](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037670751)

[**Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 142**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000037642429/2018-11-25/)

Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, exempt de toute infestation d'espèces nuisibles et parasites, répondant à un niveau de performance énergétique minimale au sens de l’article L 173-1-1 du CCh et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

**« À compter du 1er janvier 2028, le niveau de performance d’un logement décent ne peut être inférieur au niveau très peu performant (classe E) au sens de l’article L. 173 1 1 du code de la construction et de l’habitation » ;**

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;

b) D'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de [l'article 1721](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721&idArticle=LEGIARTI000006442792&dateTexte=&categorieLien=cid) du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

**PLAN PLURIANNUEL**

|  |  |
| --- | --- |
| [Article 14-1](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471586/2022-07-01)[**Création Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1er janvier 2002**](https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000000207538/)[**Création Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 - art. 75 (V)**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000006821052/2006-07-16/)Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. | [Article 14-1](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000006471586/2022-07-01)**Modifié par le 1° du II de l’article 44 de la Loi Climat**I - Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale. II. – Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses du syndicat pour travaux, dont la liste est fixée par décret en Conseil d’État. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l’assemblée générale |
| [Article 14-2](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838/2022-07-01) I[**Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 204**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000037642553/2018-11-25/)[**Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (VD)**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000039280446/2020-01-01/)I. - Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste est fixée par décret en Conseil d'Etat. Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. | [Article 14-2](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838/2022-07-01)**Entièrement réécrit par le 2° du II de l’article 44 de la Loi Climat**– I. – 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 dans les immeubles à destination partielle ou totale d’habitation soumis à la présente loi. « 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, lorsque ce diagnostic est obligatoire : « 1° La liste 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 ;  « 2° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ; « 3° Une proposition d’échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années. « Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties requises pour l’établissement du diagnostic technique global mentionné à l’article L. 731-1 du code de la construction et de l’habitation. Il est actualisé au moins tous les dix ans. « Lorsque l’immeuble a fait l’objet d’un diagnostic technique global prévu au même article L. 731-1, en cours de validité, le projet de plan pluriannuel de travaux peut se fonder sur les conclusions de ce diagnostic. Si ce diagnostic ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l’obligation d’élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux durant la période de validité du diagnostic. « 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 mentionnés au 1° du présent I ou figurant dans les conclusions du diagnostic et la proposition d’échéancier des travaux mentionnée au 3° sont intégrés dans le carnet d’entretien prévu à l’article 18. « 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 dans les 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 chapitre unique du titre Ier 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. « À 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 syndicat 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. |

**ENTREE EN VIGUEUR DU PLAN PLURI ANNUEL**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Le VI de l’Article 44 sur le PPT**VI. – Le présent article (article 44) entre en vigueur : 1° Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux-cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ; 2° Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante-et-un et deux-cents ; 3° Le 1er janvier 2026, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces. |

|  |  |
| --- | --- |
| [Article 14-2](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/article_lc/LEGIARTI000037671838/2022-07-01) II[**Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 - art. 204**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000037642553/2018-11-25/)[**Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 58 (VD)**](https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGIARTI000039280446/2020-01-01/)II. - Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant :*Par exception, lorsque, en application de l'article 18, le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, l'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces travaux.]**1° Des travaux prescrits par les lois et règlements ;*2° *Des travaux [ hors budget ]décidés par* l'assemblée générale des copropriétaires Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux mentionnés aux 1° et 2° du présent II. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1. Ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1.Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.III. - Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.IV. - Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale :1° La question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation ;2° La question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux. | Article 14-2-1**Nouveau ajouté par le 3° du II de l’article 44 de la Loi Climat**– I. – Dans les immeubles à destination totale ou partielle d’habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l’issue d’une période de dix ans suivant 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 de la présente loi 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 à cette cotisation 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. À 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. » ; |

|  |  |
| --- | --- |
| Article 10 alinéa 2Ils 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 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 10 alinéa 2Ils 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 14-2-1 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 |
| **II de l’Article 18, avant dernier alinéa**-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a chox i ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-2. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. | **II de l’Article 18, avant dernier alinéa**-d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il a choisi ou que l'assemblée générale a choisi pour le compte mentionné au troisième alinéa du présent II, un compte séparé rémunéré au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai les cotisations au fonds de travaux prévu à l'article 14-1. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet d'aucune convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les virements en provenance du compte mentionné au troisième alinéa du présent II sont autorisés. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. |
| **Article 19-2 1ère phrase alinéa 1**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 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. | **Article 19-2 1ère phrase alinéa 1**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 du même articles 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. |
| **Article 29-1-A 1ère phrase, 1er alinéa**Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. | **Article 29-1-A 1ère phrase, 1er alinéa**Lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % des sommes exigibles en vertu des articles 14-1 et 14-2, le syndic en informe le conseil syndical et saisit sur requête le juge d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc. Pour les copropriétés de plus de deux cents lots, le pourcentage des impayés déclenchant la saisine est fixé à 15 %. |
| **Article 41-15 fin de la 1ère phrase** En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires. | **Article 41-15 fin de la 1ère phrase**En cas de conflits d'intérêts du syndic non professionnel, le copropriétaire qui n'est pas syndic peut exercer une action contre l'autre copropriétaire en paiement des provisions sur charges dues au titre des articles 14-1 et 14-2-1. En cas d'absence ou de carence du syndic, cette action est ouverte à chacun des copropriétaires |
| **Article 18-1 A , 1ère phrase**III.-Les travaux mentionnés à l'article 14-2 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 18-1 A , 1ère phrase**III.-Les travaux mentionnés à l'article 14-2-1 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, 1er alinéa** 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 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. | **Article 19-2, 1er alinéa** 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 du même article 14-1 ainsi que les sommes restant dues appelées au titre des exercices précédents après approbation des comptes deviennent immédiatement exigibles. |
| Article 24-4 37ME alinéa 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. 731-2 du code de la construction et de l'habitation](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000028779361&dateTexte=&categorieLien=cid), comporte des travaux d'économie d'énergie. | Article 24-4, 3ème alinéa 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 14-2 de la présente loi** comporte des travaux d'économie d'énergie. |

Apparemment nous avons l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel de travaux en application de l'article 44 dès l'assemblée générale de 2024 alors que le diagnostic de performance énergétique n'est exigible qu à compter du 1/1/2025.il faut donc vérifier ces questions