



Décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le projet de plan pluriannuel de travaux des immeubles soumis au statut de la copropriété

NOR : LOGL2126600D

ELI : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/4/25/LOGL2126600D/jo/texte>

Alias : <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/decret/2022/4/25/2022-663/jo/texte>

JORF n°0097 du 26 avril 2022

Texte n° 61

Version initiale

Publics concernés : professionnels du bâtiment, bureaux d'études, diagnostiqueurs immobiliers, architectes, syndicats de copropriétaires, membres de conseils syndicaux, syndicats de copropriété.

Objet : compétences et garanties exigées pour les personnes qui réalisent le projet de plan pluriannuel de travaux prévu à l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Notice : ce décret précise la liste des compétences dont doit justifier la personne qui réalise un projet de plan pluriannuel, pour lui-même, pour ses employés ou pour des associés ou membres du groupement lorsqu'il s'agit d'une personne morale ou d'un groupement doté de la personnalité juridique. Il détermine par ailleurs le niveau de qualification requis : diplôme, titre professionnel, certification de qualification professionnelle ou inscription au tableau d'un ordre professionnel. Enfin, il détermine les garanties exigées notamment en termes d'impartialité ou d'indépendance vis-à-vis du syndic de la copropriété, des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le projet de plan pluriannuel de travaux.

Références : le décret est pris en application de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dans sa rédaction résultant de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Il peut être consulté sur le site Légifrance (<https://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de la transition écologique,

Vu la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment son article 14-2 dans sa rédaction résultant de l'article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 15 mars 2022 ;

Vu l'avis du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières en date du 18 mars 2022,

Décète :

Article 1

La personne qui établit un projet de plan pluriannuel de travaux, en application du huitième alinéa de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, peut être une personne physique, une personne morale ou un groupement doté de la personnalité juridique.

Pour établir ce projet, cette personne doit justifier que des employés, des membres du groupement, des associés lorsqu'il s'agit d'une personne morale ou elle-même s'il s'agit d'une personne physique, possèdent les compétences requises dans les domaines suivants :

- les modes constructifs traditionnels et contemporains, tant en gros œuvre qu'en second œuvre ;
- les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de construction, les équipements techniques ;
- les pathologies du bâtiment et de ses équipements ;
- la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique et de réhabilitation thermique et leurs impacts potentiels notamment acoustiques ;
- l'évaluation des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment et des possibilités de réduction de celles-ci ;
- la terminologie technique et juridique du bâtiment, dans son acception par l'ensemble des corps d'état, en rapport avec l'ensemble des domaines de connaissance mentionnés ci-dessus ;
- les textes législatifs et réglementaires relatifs aux normes sanitaires et de sécurité afférentes à l'habitat ;
- les équipements nécessaires au bon déroulement de la mission.

Article 2

Pour l'application du deuxième alinéa de l'article 1er, la personne proposant ses services en vue de la réalisation d'un projet de plan

pluriannuel de travaux ou sollicitée à cette fin présente au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic, pour les associés, les employés, les membres du groupement ou elle-même lorsqu'il s'agit d'une personne physique, la copie de l'un des documents suivants :

- un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement supérieur d'une durée minimale de trois ans ou d'une durée équivalente à temps partiel dans le domaine des techniques du bâtiment, dispensée dans une université ou un établissement d'enseignement supérieur ou dans un autre établissement de niveau équivalent, ce diplôme ayant été délivré par une autorité compétente d'un Etat de l'Union européenne ou partie à l'accord sur l'Espace économique européen ;
- un titre professionnel dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une certification de qualification professionnelle dans le domaine des techniques du bâtiment de niveau équivalent ;
- une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier.

Si elle en dispose, elle produit également des références sur des prestations similaires.

Article 3

La personne mentionnée à l'article 1er doit attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation mentionnée au deuxième alinéa du II de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 susvisée. Elle doit, en outre, attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lequel porte le projet de plan pluriannuel de travaux. Si elle a souscrit une assurance de responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions, elle en justifie auprès du syndicat des copropriétaires représenté par le syndic en lui remettant une attestation qui précise les compétences couvertes. La personne proposant ses services en vue de la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux ou sollicitée à cette fin ne peut accorder, directement ou indirectement, au syndicat des copropriétaires représenté par le syndic pour lequel le projet de plan pluriannuel de travaux doit être établi et à ses représentants, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature. Elle ne peut recevoir, directement ou indirectement, pour elle-même, ses membres ou ses employés, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte sa prestation, aucun avantage ni rétribution, quelle qu'en soit la nature.

Article 4

La ministre de la transition écologique et la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 25 avril 2022.

Jean Castex
Par le Premier ministre :

La ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement,
Emmanuelle Wargon

La ministre de la transition écologique,
Barbara Pompili