

13// LES OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTÉS



1// L'audit énergétique pour les copropriétés de plus de 50 lots équipées d'un chauffage collectif

Cet audit doit être réalisé avant le 1^{er} janvier 2017 sur les bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001 (décret n°2012-111 du 27 janvier 2012).

L'arrêté d'application du 28 février 2013 rend opérationnel cet audit et fixe ses modalités de réalisation : en premier lieu, les copropriétaires votent en assemblée générale la réalisation d'un audit énergétique, à la majorité simple, après mise en concurrence, l'auditeur est sélectionné. Il recueille auprès du syndic les informations (énergie consommée par la copropriété, documents concernant les installations collectives de chauffage, refroidissement, production d'ECS et leur mode de gestion, contrats d'exploitation, d'entretien, de fourniture d'énergie, rapport de contrôle de la chaudière, carnet d'entretien, plans du bâtiment...) lui permettant d'apprécier la qualité thermique de la copropriété. Il procède à la visite du bâtiment*, enquête auprès des habitants et estime les consommations énergétiques. Il réalise une simulation énergétique de la copropriété émet alors des recommandations et des propositions de travaux, l'auditeur présente en assemblée générale un rapport synthétique de l'audit énergétique. Les copropriétaires peuvent alors se prononcer sur la réalisation des travaux d'économies d'énergie.

À noter : en cas de vente ou de location d'un appartement, le propriétaire devra faire réaliser un DPE lui permettant de classer le logement sur l'étiquette « consommation énergétique » et l'étiquette « émission de gaz à effet de serre ».

Qui peut réaliser cet audit ?

Le syndic et le conseil syndical rédigent un cahier des charges à partir d'un montant de travaux fixé par l'assemblée des copropriétaires. Ils doivent ensuite solliciter plusieurs bureaux d'études puis choisir celui qui réalisera l'audit.

L'auditeur retenu doit justifier au syndic et au conseil syndical d'une expérience professionnelle d'au moins 8 ans dans un bureau d'études thermiques ou d'un diplôme adéquat

assorti d'une expérience professionnelle d'au moins 3 ans, d'au moins 3 références de prestations similaires et de la souscription d'une assurance civile professionnelle.

** Chaque bâtiment de la copropriété doit donner lieu à un audit, sauf si elle est constituée de plusieurs bâtiments accolés reliés à la même installation de chauffage. Un seul audit peut alors être réalisé.*

2// Le Diagnostic de Performance Énergétique collectif

Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif doit être réalisé dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (sauf ceux concernés par l'obligation de mise en œuvre d'un audit énergétique, voir ci-dessus) avant le 1^{er} janvier 2017. La réalisation du DPE collectif doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. Une fois ce DPE collectif réalisé, il ne sera plus nécessaire pour chacun des copropriétaires de le refaire individuellement s'il souhaite louer ou vendre son logement. En effet, le DPE collectif vaut pour chacun des lots.

3// Le plan de travaux d'économies d'énergie

À l'issue du DPE ou de l'audit énergétique, les copropriétaires doivent se prononcer sur l'adoption d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou la conclusion d'un contrat de performance énergétique à la majorité simple (article 24) ainsi que sur des travaux d'économie d'énergie contenus dans le plan, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Qu'est-ce qu'un contrat de performance énergétique (CPE) ?

Une entreprise chargée des travaux et de l'exploitation garantit sur la durée du contrat un niveau de consommation d'énergie. En cas de dépassement de la consommation garantie lors de l'exécution du contrat, la copropriété est dédommée sur la base de l'écart entre la consommation constatée et la consommation garantie, ce qui incite l'exploitant à améliorer sa gestion. Un cadre réglementaire pour le CPE en copropriété est à l'étude. Des CPE incluant des

travaux sur le bâti de copropriétés sont en cours d'expérimentation.

4// Le Diagnostic Technique Global (DTG)

À compter du 1er janvier 2017, un diagnostic technique global (DTG) doit obligatoirement être réalisé pour les immeubles :

- de plus de 10 ans et qui font l'objet d'une mise en copropriété ;
- ou qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le lui produire.

À partir de janvier 2017, le syndicat des copropriétaires de tout immeuble doit organiser un vote pour se prononcer sur la question de faire réaliser un DTG. La décision d'engager un DTG ainsi que les modalités de sa réalisation doit être prise à la majorité simple.

Ce diagnostic permet de renseigner les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux.

Il comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble, à savoir les informations essentielles relatives au bâti :

- le DPE ou l'audit énergétique ;
- l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs ;
- l'état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de ses obligations légales et réglementaires ;
- l'analyse des améliorations possibles en termes de gestion technique et patrimoniale des immeubles ;
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Texte de référence : Loi Alur n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Le DTG doit être réalisé par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, non paru ce jour.



Le dialogue primordial, ADEME, 2015

// Vote des travaux

1// Travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre : vote à la majorité absolue (article 25)

Depuis le décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ne sont plus listés limitativement. Par exemple, se votent à la majorité absolue, les travaux :

- d'isolation thermique performante des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;
- d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes ;
- de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable.

Ces travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'immeuble peuvent résulter des recommandations figurant sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) ou des conclusions d'un audit énergétique. Ils peuvent également être réalisés suite à un diagnostic technique global.

2// Les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives

Dès lors que des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives* sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser, à leurs

frais, dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes (code de la construction et de l'habitation : R.138-3).

Il s'agit :

- des travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occlusion extérieurs ;
- de la pose ou remplacement d'organes de régulation (pose de robinets thermostatiques) ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;
- de l'équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- de l'installation de compteurs d'énergies consommées.

Comme les travaux d'économies d'énergie sur les parties communes, ces travaux sur les parties privatives sont votés à la majorité absolue de tous les copropriétaires. Si cette majorité absolue n'est pas atteinte, un second vote à la majorité simple peut alors être organisé selon les procédures habituelles.

** Leur nature et les conditions de leur réalisation sont fixées par le décret du 3/12/2012.*

