

Gestion immobilière

copropriété 06 décembre 2012

Le plan de travaux, outil de la rénovation énergétique des copropriétés

Alertés sur la performance énergétique de leur immeuble par un audit ou un DPE, les copropriétaires pourront opter entre un plan de travaux et la conclusion d'un contrat de performance énergétique pour réaliser des économies d'énergie.

Alors que Cécile Duflot avait annoncé sa sortie imminente lors de son discours du 20 novembre dernier devant le France Green Building Council (FGBC), le décret fixant le cadre des travaux de rénovation énergétique des copropriétés vient d'être publié au *Journal officiel* du 5 décembre 2012. Il précise les modalités de vote et de réalisation du diagnostic de performance énergétique (DPE) qui doit être établi, depuis le 1^{er} janvier 2012, dans les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (CCH, art. R. 134-4-3 créé par D. n° 2012-1342, 3 déc. 2012, art. 1^{er}). Ce DPE collectif, porté à la connaissance des copropriétaires, va constituer, avec l'audit énergétique, un document de référence et de prévision permettant l'adoption d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou celle d'un contrat de performance énergétique (CCH, art. R. 138-1 à R. 138-3 créés par D. n° 2012-1342, 3 déc. 2012, art. 2).

On peut toutefois déplorer que ces mesures, propres aux immeubles soumis au statut de la copropriété, aient été intégrées dans le CCH et non dans le décret du 17 mars 1967

Réalisation du DPE sur les bâtiments dotés de chauffage ou de climatisation collectif

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 impose, depuis le 1^{er} janvier 2012, l'élaboration d'un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, à moins qu'ils ne soient soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique. Les copropriétés ont l'obligation de faire réaliser ce DPE collectif avant le 1^{er} janvier 2017 (CCH, art. L. 134-4-1, créé par L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 1^{er}, I, 11°).

L'audit énergétique, plus complet que le DPE collectif, est réservé aux immeubles collectifs d'habitation de 50 lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} juin 2001. Il doit également être effectué avant le 1^{er} janvier 2017 selon des modalités précisées par un décret du 27 janvier 2012 et un arrêté à paraître prochainement (CCH, art. L. 134-4-1, al. 2 et 3, créés par L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 1^{er}, I, 11° ; CCH, art. R. 134-14 à R. 134-18, créés par D. n° 2012-111, 27 janv. 2012, art. 1^{er} ; JO, 29 janv.).

A l'instar des autres DPE obligatoires (DPE-vente, DPE-location, DPE-construction et DPE-public), le document est établi par un professionnel dont les compétences ont été certifiées conformément à l'article L. 271-6 du CCH.

Alors que le gouvernement précédent laissait entendre qu'un arrêté spécifique allait définir le contenu du DPE collectif, le décret du 3 décembre 2012 n'en fait pas état. Toutefois, le nouvel article R. 134-4-3 du CCH indique que le DPE est réalisé pour l'ensemble du bâtiment et renvoie au DPE-vente prévu par l'article L. 271-4 du même code pour ses modalités de réalisation. Les professionnels peuvent donc se reporter aux prescriptions de l'arrêté du 15 septembre 2006 modifié (Arr. 15 sept. 2006, NOR : SOCU0611881A, mod. par arr. 8 févr. 2012, NOR : DEVL1202653A, art. 1^{er} et 2 : JO, 15 mars).

Le syndic doit inscrire la question de la réalisation du DPE à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires. La décision sera alors prise à la majorité simple de l'article 24 car l'établissement d'un diagnostic peut sans doute être considéré comme un acte de gestion courante. En outre la majorité simple est la majorité de droit commun et, enfin, le placement de l'obligation à l'article 24-4 de la loi de 1965 milite également en ce sens.

Une fois établi, le DPE est présenté par le diagnostiqueur lors d'une nouvelle assemblée générale convoquée à cet effet. Il doit notamment comporter des explications détaillées sur le calcul des consommations d'énergie de l'immeuble, les hypothèses sur lesquelles le professionnel a travaillé et

les éventuelles approximations de calcul. Audit et DPE constituent en effet des outils d'aides à la décision pour les copropriétaires et leur présentation en assemblée a pour objet de les alerter sur la nécessité éventuelle de réaliser des travaux et sur la nature des actions qui peuvent être menées.

Si un DPE a déjà été établi au 6 décembre 2012, date d'entrée en vigueur du décret, et s'il est toujours en cours de validité (soit moins de 10 ans comme le prévoit l'article R. 134-4-2 du CCH), un nouveau DPE collectif n'est pas obligatoire si l'actuel a été établi selon les exigences précisées ci-dessus. Dans le cas contraire, le DPE est complété pour le rendre conforme.

Le DPE collectif de moins de 10 ans peut être produit par les copropriétaires en cas de vente ou de location de chacun des lots.

Décision des copropriétaires quant aux économies d'énergie

Au vu des résultats du DPE collectif ou de l'audit, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée qui suit l'établissement de ces documents la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24-4, créé par L. n° 2010-788, 12 juill. 2010, art. 7, 2°). Le DPE ou le rapport synthétique de l'audit, selon le cas, doivent être joints à la convocation (CCH, art. R. 138-1).

Issu du droit communautaire, le CPE a pu être défini comme un « contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétiques visant à garantir au cocontractant une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, des fournitures ou des services » (Rapp. O. Ortega, Les contrats de performance énergétiques, mars 2011, n° 262).

L'objet du vote reste assez flou, puisque le décret reprend exactement les termes de l'article 24-4 et qu'il n'y est fait mention que de la question du plan de travaux ou du CPE. La décision devrait donc porter sur le principe de la mise en place du plan de travaux ou sur celui de la conclusion d'un CPE, les copropriétaires pouvant également décider de ne rien faire du tout. A ce stade, il est possible de considérer que la résolution relève également de la majorité simple de l'article 24. Toujours parce qu'il s'agit de la majorité de droit commun et que le texte est placé à la suite de l'article 24 (Rép. min. n°76873 : JOAN Q, 18 juill. 2006, p. 7622). Cette opinion a également le mérite de faciliter la prise de décision dans un contexte où les pouvoirs publics souhaitent favoriser le plus possible la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Dans le cas où le syndicat décide de réaliser de tels travaux, que ceux-ci passent par la constitution d'un plan de travaux ou la conclusion d'un CPE, et même peut-être en dehors de ces cadres, le syndic devra procéder à la mise en concurrence des entreprises pour leur réalisation. Cette mise en concurrence doit avoir lieu quel que soit le montant des travaux. Le nouveau texte déroge donc à l'article 21, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui pose le principe d'un seuil en-deça duquel la mise en concurrence n'est pas obligatoire (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24-4 ; CCH, art. R. 138-1, al. 2). Le vote a lieu sur la base de devis recueillis.

Dans la mesure où le plan pluriannuel de travaux constitue un outil prévisionnel permettant le financement des travaux qui y sont visés par le biais de versement d'avances selon un échéancier déterminé, il est indépendant du vote des travaux proprement dits. Ces derniers feront l'objet d'un vote distinct à la majorité absolue, dans les conditions de l'article 25, g de la loi de 1965 (CCH, art. R. 138-1, al. 3).

Contenu du plan pluriannuel de travaux

Le plan adopté par les copropriétaires doit comprendre :

- des travaux d'amélioration de performance énergétique correspondant à plusieurs types d'actions. Celles-ci peuvent porter sur des parties et équipements communs (ex. : isolation thermique des toitures, murs et parois vitrées donnant sur l'extérieur, isolation des réseaux de chauffage ou de refroidissement, amélioration de l'éclairage, etc.) ou sur les parties privatives au titre des travaux d'intérêt collectif (v. ci-dessous) ;
- un échéancier détaillé des travaux ;
- une évaluation du coût des travaux basée sur les devis présentés aux copropriétaires.

Vote des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives

Le plan adopté par la copropriété peut comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné. Ce dernier peut toutefois en être dispensé s'il est en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années précédentes. Ces travaux sont votés à la majorité absolue prévue par l'article 25 (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 25, g). Rappelons que le coût de ces travaux est imputé aux seuls copropriétaires concernés (L. n° 65-557, 10 juill; 1965, art. 10-1, c).

Parmi les travaux d'intérêt collectif figurent l'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur avec système d'occultation si besoin est, la pose ou le remplacement des dispositifs de régulation de chauffage ou de froid, l'équilibrage des radiateurs ou climatiseurs, et l'installation de compteurs d'énergie utilisée. Cette liste donnée par l'article R. 138-2 du CCH remplace celle annexée au décret n° 87-764 du 15 septembre 1987.

Une fois votés, les travaux doivent être effectués par les copropriétaires dans un délai raisonnable déterminé en fonction de leur nature et de leur coût, sauf si ces personnes justifient de la réalisation de travaux équivalents.

Le syndicat des copropriétaires exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. Le suivi des réserves qui auront pu être émises est assuré par le syndic qui procède également à leur levée. Après réception définitive des travaux, il adresse par LRAR ou remet contre émargement, aux copropriétaires les ayant réalisés, tous les documents leur permettant de mettre en jeu les assurances-construction (contrat d'entreprise, procès-verbaux de réception, attestations d'assurance).

Bruno Pérot et Alexandra Fontin
Dictionnaire Permanent Gestion immobilière

► [D. n° 2012-1342, 3 déc. 2012 : JO, 5 déc.](#)

© Editions Législatives 2012 - Tout droit de reproduction réservé