

Impact de la loi de transition énergétique sur la copropriété

vendredi 4 septembre 2015, par Gabriel Neu-Janicki

Les majorités sont assouplies pour la pose des bornes de recharge des véhicules électriques et les travaux d'amélioration énergétique. Le nouveau Fonds de garantie pour la rénovation énergétique peut garantir les emprunts du syndicat.

Dans le but de réduire la consommation énergétique, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte abaisse la majorité requise pour :

- équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ;
- réaliser des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes.

Ces deux types de travaux relèvent désormais de la majorité simple de l'article 24 (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art.24, I, h et i, créé par L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 14, IV et 41, VI). Toutefois, les dispositions du "j" de l'article 25 de la loi de 1965 n'ont pas été supprimées. Ce dernier texte prévoit en effet que "l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules" relève de la majorité absolue. La lecture du rapport présenté à l'assemblée nationale (Rapp. AN, 2014-2015, n° 2230), laisse pourtant entendre que la majorité de l'article 24 remplace celle de l'article 25 et que ce dernier aurait dû être modifié en conséquence.

Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique réalisés à l'occasion de travaux affectant les parties communes suivent un régime dérogatoire puisqu'en principe les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre doivent être votés à la majorité absolue.

Ces travaux seront donc plus facilement votés. Se pose alors la question de la prise en charge de leur coût par certains. Il s'agit, comme dans la loi ALUR, d'une modification de l'équilibre de la loi qui devient davantage protectrice de l'immeuble que des individus composant la collectivité des copropriétaires (sur cette opinion, v. P. Capoulade, La copropriété sous contrôle, Administrer, juill. 2014, p. 5). Car favoriser le vote des travaux, c'est aussi favoriser l'augmentation des charges.

S'agissant du financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements, le Fonds de garantie pour la rénovation énergétique nouvellement créé par la loi du 17 août 2015 peut garantir tant les prêts accordés à titre individuels à des copropriétaires sous condition de ressource, que les emprunts collectifs du syndicat des copropriétaires (CCH, art. L. 312-7, créé par L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 20, I, 2°).

Les syndicats pourront également souscrire des prêts auprès d'organismes de tiers-financement. L'article 26-5 de la loi de 1965 est en outre complété afin de préciser que les offres de prêt respectent les règles relatives à la publicité et à l'information de l'emprunteur et celles relatives au taux effectif global prévues par le code de la consommation (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 26-5, mod. par L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 23, VII, 2°, a ; Rapp. Sénat, 2014-2015, n° 263). Par ailleurs, l'organisme de caution qui garantit le syndicat de copropriétaire pourra avoir accès au fichier national recensant les incidents de paiement caractérisés liés à un crédit (C. consom., art. L. 333-4, mod. par L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 23, V).

Enfin, à compter du 17 février 2016, dans les copropriétés où l'immeuble est pourvu d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant et est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage en application de l'article L. 241-9 du code de l'énergie, le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24-9, créé par L. n° 2015-992, 17 août 2015, art. 26, II).

Loi n° 2015-992 du 17 août 2015