

## Diagnostic de Performance Énergétique et Économies d'Énergies

lundi 31 décembre 2012, par Gabriel Neu-Janicki (Date de rédaction antérieure : 31 décembre 2012).

Un décret du 3 décembre 2012 fixe le cadre du diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'installations collectives de chauffage ou de refroidissement et des recherches d'économies d'énergie qui doivent ensuite être menées par la copropriété. Afin d'inciter à la réalisation de travaux d'économies d'énergie, un diagnostic de performance énergétique (DPE) doit obligatoirement être effectué dans certains immeubles collectifs (loi ENE du 12.7.10). Ce DPE est un préalable nécessaire à la mise en place d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Le décret du 3 décembre 2012 précise pour les immeubles en copropriété :

- \* les modalités de vote et de réalisation des DPE dans les bâtiments équipés d'une installation de chauffage collectif ou d'une climatisation collective ;
- \* les conditions d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, du principe de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique (CPE) ;
- \* le contenu du plan de travaux d'économies d'énergie ainsi que la nature et les conditions de réalisation des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives des immeubles en copropriété.

### **Réalisation d'un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation de chauffage collectif ou d'une climatisation collective (art. 1er / CCH : R. 134-4-3)**

Les propriétaires de logements situés dans des bâtiments à usage principal d'habitation, qu'ils soient ou non en copropriété, équipés d'une installation de chauffage collectif ou d'une climatisation collective sont tenus de réaliser un DPE dans un délai de 5 ans, à compter du 1er janvier 2012, soit d'ici le 1er janvier 2017 (CCH : L.134-4-1).

Si l'immeuble est une copropriété comprenant au moins 50 lots et ayant fait l'objet d'un permis de construire dont la demande a été déposée avant le 1er juin 2001, il n'est pas soumis à l'obligation de réaliser un DPE. Dans ce cas, un audit énergétique doit être effectué.

Par ailleurs, ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser un nouveau diagnostic, les immeubles en copropriété ayant déjà fait l'objet d'un DPE portant sur l'ensemble du bâtiment et toujours en cours de validité. Ce DPE doit avoir été réalisé conformément aux exigences légales (CCH : L.134-4-1 et L271-4 et suivants).

Dans le cas où un syndicat de copropriétaires a fait réaliser un DPE toujours en cours de validité mais non conforme à ces exigences, celui-ci peut être complété en vue de le rendre conforme à ces normes.

### Décision de réaliser un DPE

Le syndic de copropriété doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le DPE. Cette décision peut être votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24).

### Modalités de réalisation du DPE

Il doit porter sur l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives) et est établi conformément aux modalités du DPE fourni à l'occasion d'une vente (CCH : L. 271-4).

A l'instar des diagnostics réglementés (plomb, amiante, termites), le DPE doit être établi par une personne possédant une assurance professionnelle et répondant aux critères de compétences et de qualification légales (CCH : L. 271-6).

### Validité du DPE

Ce diagnostic réalisé pour l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives) vaut DPE pour chaque lot (CCH : L.134-1 à L.134-4). Ainsi, les copropriétaires peuvent l'utiliser en cas de vente ou de location de leur bien.

Cette mesure a le mérite de simplifier les démarches des copropriétaires en cas de vente ou de location. En effet, pour faire établir son DPE, le propriétaire vendeur ou bailleur doit, en principe, solliciter les données relatives aux installations énergétiques communes de l'immeuble auprès du syndic, lequel peut facturer cette prestation.

### Présentation du DPE en assemblée générale

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation, la présentation du diagnostic par la personne qui l'a établi. Ce document doit comporter des explications détaillées sur le calcul des consommations d'énergie et mentionner également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

### **Plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique ? / décisions de l'assemblée générale des copropriétaires (art. 2 / CCH : R.138-1 à R.138-2)**

Le décret du 3 décembre 2012 apporte des précisions sur les modalités et les conditions permettant d'adopter un plan de travaux d'économies d'énergie ou de conclure un contrat de performance énergétique, suite à la réalisation du DPE ou de l'audit.

Avant la phase "réalisation de travaux", l'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer de manière distincte, sur :

- \* le principe de travaux d'économies d'énergie dans le cadre d'un plan ou d'un contrat de performance énergétique (CPE),
- \* l'adoption d'un plan de travaux ou la conclusion d'un CPE sur la base de devis,
- \* les travaux d'économies d'énergie envisagés, lorsqu'un plan est adopté.

### Information des copropriétaires

Une fois le DPE ou l'audit énergétique réalisé, le syndic doit joindre à la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires, selon le cas, le DPE ou le rapport synthétique de l'audit énergétique.

### Adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou conclusion d'un contrat de performance énergétique

\* Avant de voter la réalisation de travaux d'économies d'énergie, les copropriétaires doivent se prononcer sur le principe de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique (loi du 10.7.65 : art. 24-4). Cette décision peut être adoptée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24).

\* Dans le cas où le syndicat des copropriétaires décide de réaliser des travaux d'économies d'énergie, le syndic de copropriété doit procéder à la mise en concurrence d'entreprises afin d'obtenir des devis chiffrant le montant des travaux.

\* Le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant cette mise en concurrence, le vote de l'adoption d'un plan de travaux d'économies d'énergie, ou de la conclusion d'un CPE. Cette décision peut être adoptée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24).

\* Vote des travaux contenus dans le plan (art. 2 / CCH : R.138-1)

\* Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés (cf. liste ci-dessous) doivent faire l'objet d'un vote distinct pris à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 g).

### Trois assemblées générales, au minimum, semblent nécessaires avant le démarrage des travaux prévus dans le cadre d'un plan :

\* 1er assemblée générale : vote de la réalisation d'un DPE à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24) ;

\* 2ème assemblée générale : présentation du DPE et vote sur le principe de travaux d'économies d'énergie (plan ou CPE) à la

majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24) ;

\* 3ème assemblée générale : votes distincts (deux votes) d'une part, sur l'adoption du plan de travaux à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24) et, d'autre part sur les travaux d'économies d'énergie contenus dans le plan à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 g).

### **Contenu du plan de travaux d'économies d'énergie (art. 2 / CCH : R. 138-2)**

Le plan de travaux d'économies d'énergie doit comprendre :

\* la nature des travaux d'amélioration de la performance énergétique devant être réalisés. La liste de ces travaux est fixée par le décret du 3 décembre 2012 (art. 2 / CCH : R.138-2) et porte soit sur les parties et équipements communs [notamment isolation thermique performants des toitures, des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés, des parois vitrées donnant sur l'extérieur (liste complète cf. CCH : R.138-2)], soit sur les parties privatives pour les travaux d'intérêt collectif [notamment pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid (cf. liste complète)] ;

\* un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ;

\* une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur les devis issus de la consultation d'entreprises par le syndic.

L'article 1er du décret du 15 septembre 1987 qui comportait en annexe une liste de travaux d'économies d'énergie visés par l'article 25 (g) de la loi de 1965, est abrogé.

### **Travaux d'intérêt collectif (art. 2 / CCH : R. 138-3)**

La loi ENE du 12 juillet 2010 a introduit la possibilité pour tout syndicat de copropriété de décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires (loi du 10.7.65 : art. 25 g) la réalisation de travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives.

Une fois ces travaux votés par l'assemblée générale, le copropriétaire concerné doit en supporter seul le coût, sauf s'il démontre avoir réalisé des travaux équivalents au cours des dix dernières années.

#### Nature des travaux d'intérêt collectif

Sont considérés comme des travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives, les travaux suivants :

\* travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;

\* pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;

\* équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;

\* mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

#### Conditions de réalisation

Dès lors que des travaux d'intérêt collectif sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser 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.

Le syndicat des copropriétaires procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. En cas de réserves, le syndic de copropriété assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves.

Après réception définitive des travaux, le syndic de copropriété adresse aux copropriétaires concernés, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie de remise contre émargement, les pièces et documents relatifs aux travaux, notamment le contrat de l'entreprise, le ou les procès-verbaux de réception et, le cas échéant, les attestations des assurances afin que chaque copropriétaire puisse utilement mettre en oeuvre les garanties à la charge de l'entreprise.

#### Entrée en vigueur

## Cabinet Neu-Janicki

121 bis, rue de la Pompe 75116 Paris

Standard : 00.33.(0)1.47.83.90.90

Ligne directe : 00.33.(0)1.77.71.26.81

Télécopie : 00.33.(0)1.77.71.26.89

---

## Avocats à la Cour d'appel de Paris

L'ensemble de ces dispositions est applicable depuis le 6 décembre 2012

[Décret n°2002-1342 du 03 décembre 2012](#)