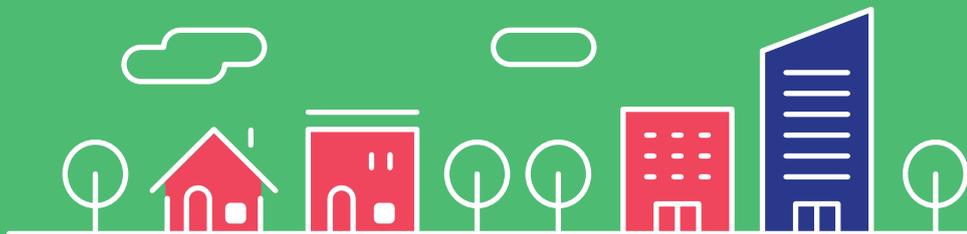
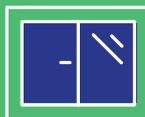


Copropriété et rénovation énergétique





L'UNION DES SYNDICATS DE L'IMMOBILIER (Unis), EST UNE ORGANISATION QUI RASSEMBLE DES PROFESSIONNELS DE L'IMMOBILIER, PARMI LESQUELS LES SYNDICS DE COPROPRIÉTÉ.

L'UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ est une illustration de la volonté des professionnels de l'UNIS d'aller à la rencontre des consommateurs pour « Mieux vivre l'immobilier ».

Organisée depuis 2010, l'Université de la Copropriété permet aux copropriétaires, notamment ceux qui siègent aux conseils syndicaux, de s'informer et de se former.

« Mieux comprendre pour mieux s'entendre », tel est l'objectif poursuivi par cette formation complète découpée en ateliers.

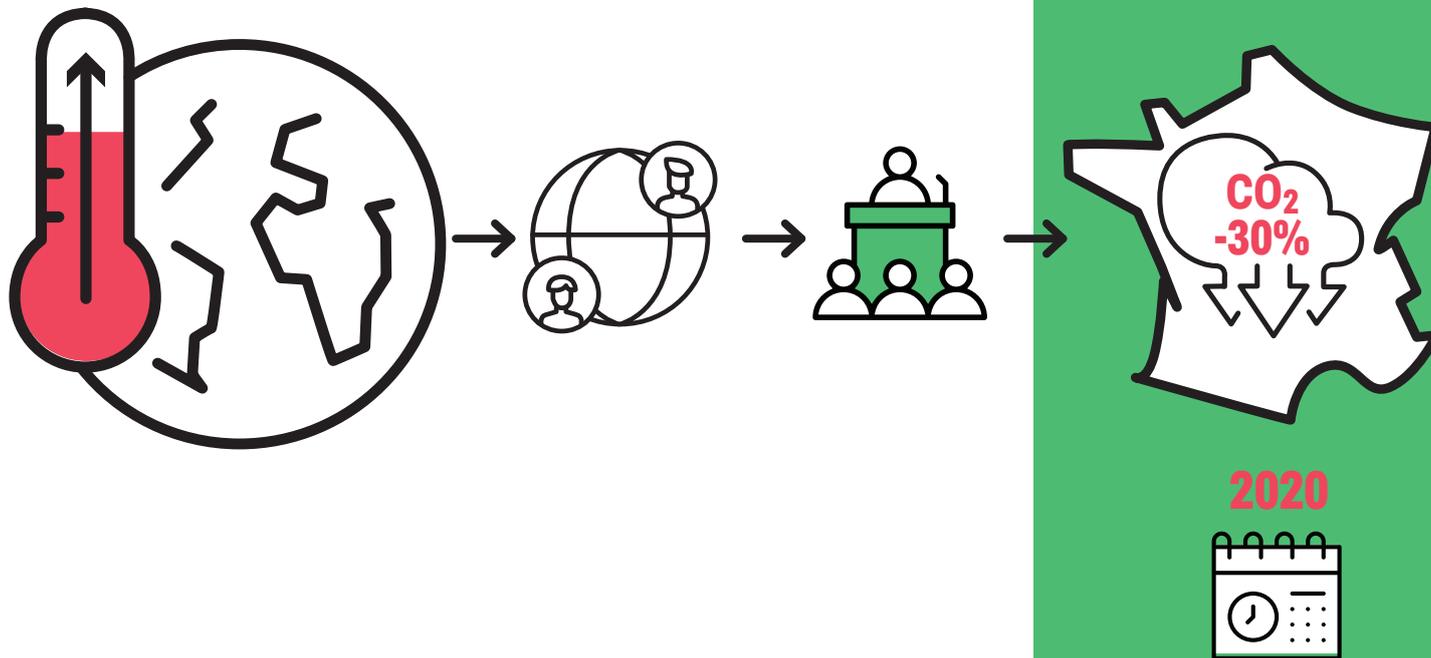
Unis
32 rue Rennequin,
75017 Paris
T. 01 55 32 01 00
unis-immo.fr



Copropriété et rénovation énergétique

	INTRODUCTION	3
1	BILAN PRÉALABLE : LA CONNAISSANCE DE LA CONSOMMATION ET DES FACTEURS D'AGGRAVATION	4
2	LA RÉALISATION DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE LA PERFORMANCE	6
3	LA MISE EN ŒUVRE DES TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE	10
4	LES TRAVAUX EMBARQUÉS	14
5	LES DROITS DE SURPLOMB ET D'ACCÈS	16
6	LA RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES ET HYBRIDES	18





Introduction

D'UNE PRISE DE CONSCIENCE MONDIALE À LA MISE EN ŒUVRE DE MESURES CONCRÈTES

Les grands sommets internationaux du développement durable (Protocole de Kyoto en 1997 et Sommet de Rio en 2012) ont eu pour vocation de définir - pour chaque pays - le respect d'objectifs chiffrés en matière de réduction des gaz à effet de serre. Ainsi, la France s'est engagée à une baisse globale de 30 % d'ici 2020.

Pour atteindre ces objectifs, il a été nécessaire d'organiser à partir de 2007 des débats et groupes de travail communément appelés « Grenelle de l'Environnement ».

- Les lois du 3 août 2019 dite « Grenelle I » et du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » ont formalisé les engagements pris et ont incité fortement à la réalisation d'économies d'énergie.
- La loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte a également introduit des dispositions impactant les immeubles en copropriété.
- Ensuite, la loi ÉLAN du 23 novembre 2018 a prévu de nouvelles mesures applicables aux immeubles en copropriété : modification de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage, extension de l'obligation aux frais de refroidissement, refonte du carnet numérique.
- Plus récemment, l'ordonnance du 30 octobre 2019 réformant le droit de la copropriété est intervenue afin que l'amélioration de l'immeuble soit l'un des objets du syndicat des copropriétaires, en plus de sa conservation et de son entretien. Cette notion d'amélioration est fondamentale car elle recouvre l'amélioration de la performance énergétique.
- Enfin, les lois « Énergie et Climat » du 8 novembre 2019 et « Climat et Résilience » du 22 août 2021 ont instauré de nouvelles obligations ayant notamment pour objectif la lutte contre les passoires thermiques.

1 Bilan préalable la connaissance de la consommation et des facteurs d'aggravation

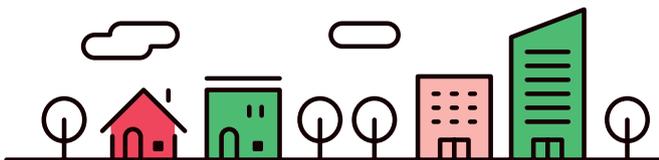
L'état des lieux de la consommation énergétique et de l'émission des gaz à effet de serre est un instrument indispensable pour définir les travaux permettant l'amélioration de la performance énergétique des copropriétés.

Il peut s'avérer complexe de mesurer la consommation énergétique d'un immeuble en copropriété car celle-ci varie selon la structure même de l'immeuble, les comportements individuels et les énergies utilisées.

Jusqu'à récemment, la loi ne créait d'obligations qu'à l'égard des immeubles en copropriété équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement : DPE collectif pour les moins de 50 lots ou audit énergétique à compter de 50 lots.

Les lois Énergie et Climat de 2019 et Climat et Résilience de 2021 ont profondément réformé le DPE qui concerne désormais toutes les copropriétés, avec ou sans chauffage collectif.

4



LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE) OBLIGATOIRE

DÉFINITION

Le DPE vise à informer les copropriétaires de la quantité d'énergie estimée pour une utilisation standardisée (méthode de calcul unifiée dite 3CL ; la méthode sur facture a été supprimée) du bâtiment ainsi que de la quantité de gaz à effet de serre émis.

Le DPE attribue une évaluation énergétique aux logements, allant de **A** pour les plus économes, à **G** pour les plus énergivores.

La réforme, entrée en vigueur le 1^{er} juillet 2021, vise à rendre le DPE plus fiable afin d'en faire un véritable outil de lutte contre les passoires thermiques et de la rénovation énergétique des logements.

La durée de validité du DPE est maintenue à 10 ans (avec des dispositions transitoires pour les DPE réalisés avant la réforme).

Le DPE est réalisé par un diagnostiqueur certifié qui doit souscrire une assurance de responsabilité civile professionnelle.



Tous les résultats des DPE établis sont ensuite transmis à l'Agence de la transition écologique (ADEME).

LE NOUVEAU DPE COLLECTIF

L'article 158 de la loi Climat et Résilience a créé un nouveau DPE collectif pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013.

Ce nouveau DPE collectif concerne désormais les immeubles collectifs en monopropriété et les copropriétés qui disposent ou non d'un système collectif de refroidissement ou de chauffage.

Le DPE devra être mis à jour tous les 10 ans sauf s'il a été réalisé après le 1^{er} juillet 2021 et qu'il classe la copropriété en A, B ou C.

Ce nouveau DPE collectif entre en vigueur progressivement. Il sera exigé à compter du :

- 1^{er} janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2025 pour les copropriétés comprenant de 51 à 200 lots ;
- 1^{er} janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 51 lots.

Les syndicats doivent donc inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales précédant ces dates d'entrée en vigueur la question du choix du diagnostiqueur qui réalisera le DPE collectif (avec mise en concurrence préalable par le syndic).

Parallèlement, la loi Climat et Résilience supprime l'audit énergétique dans les copropriétés.

UN COPROPRIÉTAIRE PEUT-IL FAIRE FAIRE UN DPE POUR SON LOT?

Un copropriétaire qui vend ou met en location son lot doit réaliser un DPE individuel.

Si la copropriété est dotée d'un dispositif collectif (chauffage ou refroidissement), il sera amené à demander des informations au syndic listées à l'article R 126-17 du code de la construction et de l'habitation :

- pour les équipements collectifs de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude, de ventilation : description de ces équipements, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion ;
- modalités de répartition des frais liés aux consommations énergétiques de ces équipements ;
- pour les autres dispositifs collectifs (enveloppe extérieure, toiture, planchers, etc.) : tout document permettant de renseigner sur les caractéristiques pertinentes de ces dispositifs ayant des incidences sur les consommations énergétiques, notamment les dates et descriptions des travaux d'isolation thermique réalisés, les factures afférentes ainsi que les diagnostics techniques réalisés.

Le copropriétaire demandeur devra régler des honoraires au syndic pour la transmission de ces informations conformément à la clause 9.3 du contrat type de syndic.



2 La réalisation des travaux d'amélioration de la performance

Une fois le DPE réalisé, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (CPE).



Pour ce faire, le syndic doit :

- procéder à une mise en concurrence de plusieurs prestataires
- recueillir l'avis du conseil syndical.

L'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par la loi Climat et Résilience) précise que cette obligation est remplie si un plan pluriannuel de travaux, inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale, comporte des travaux d'économie d'énergie.

À ce stade, il ne s'agit que de voter le principe de la réalisation d'un plan de travaux d'économie d'énergie, d'un projet de plan pluriannuel de travaux ou d'un CPE.

Il est à noter qu'il n'existe pas à ce jour d'obligation légale de réaliser, en copropriété, des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

Attention, dans le cadre de la lutte contre les passoires thermiques, des copropriétaires bailleurs ont une obligation de travaux afin de pouvoir continuer à louer leurs logements.

6

CALENDRIER DE LUTTE CONTRE LES PASSOIRES THERMIQUES

Dates	Mesures
• 22 août 2022	Interdiction d'augmenter les loyers des logements classés en F ou en G
• 1 ^{er} janvier 2023	Interdiction de louer les logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 kWh/m ²
• 1 ^{er} janvier 2025	Interdiction de louer tous les logements classés G
• 1 ^{er} janvier 2028	Interdiction de louer tous les logements classés F
• 1 ^{er} janvier 2034	Interdiction de louer tous les logements classés E

Si le mauvais classement du logement est lié aux parties communes ou équipements communs, le copropriétaire bailleur qui subit un préjudice pourrait engager la responsabilité du syndicat des copropriétaires, celui-ci ayant désormais pour objet l'amélioration de l'immeuble.



CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE, PLAN DE TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE OU PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX ?

LE CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (CPE)

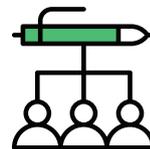
Le contrat de performance énergétique se définit comme un « accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, vérifiée et surveillée pendant toute la durée du contrat, aux termes duquel les investissements, travaux, fournitures ou services dans cette mesure, sont rémunérés en fonction d'un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini ou d'un autre critère de performance énergétique convenu tel que des économies financières » (Directive européenne 2012/27 UE du Parlement européen et du Conseil du 25/10/2012 relative à l'efficacité énergétique).

Le CPE se caractérise par la mise en œuvre d'actions (travaux d'isolation, changement des équipements de chauffage, modification des comportements des occupants) conduisant à l'amélioration de la performance énergétique, assortie d'une garantie de résultats dans la durée par le prestataire.

Concrètement, une entreprise chargée des travaux et de l'exploitation garantit sur la durée du contrat un niveau de consommation d'énergie défini à l'avance.

En cas de dépassement de la consommation garantie au contrat, la copropriété est dédommée financièrement sur la base de

l'écart entre la consommation constatée et la consommation garantie, ce qui incite l'exploitant à améliorer sa gestion.



LE PLAN DE TRAVAUX D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

Il s'agit d'un plan pluriannuel de travaux mais ne prévoyant que des travaux d'amélioration de la performance énergétique dont l'exécution est étalée sur plusieurs années.

Son contenu est fixé par l'article R 173-10 du code de la construction et de l'habitation. Il comprend :

- I Des travaux d'amélioration de la performance énergétique correspondant à une ou plusieurs des actions figurant dans l'une ou l'autre des deux catégories suivantes :
 - 1° Travaux portant sur les parties et équipements communs,
 - 2° Travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives ;
- II Un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ;
- III Une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur les devis issus de la consultation d'entreprises.



LE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

La loi Climat et Résilience a créé une nouvelle obligation : la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux insérée à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Les immeubles concernés

Un projet de plan pluriannuel de travaux devra être élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété dont les travaux de construction ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans.

Le projet de plan devra être actualisé tous les 10 ans.

Contenu du plan pluriannuel

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE (si obligatoire) et du DTG s'il a été réalisé :

- La **liste des travaux nécessaires** à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la **réalisation d'économies d'énergie** et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une **estimation du niveau de performance** que les travaux listés permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

8

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par un professionnel disposant de compétences et de garanties précisées par le décret n° 2022-663 du 25 avril 2022. Ce professionnel doit notamment attester sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie, des entreprises intervenant dans l'immeuble et du syndic. Il doit également justifier de la souscription d'une assurance responsabilité civile professionnelle.

Dispense possible de plan pluriannuel de travaux

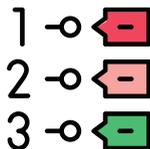
Si la copropriété a fait réaliser un Diagnostic Technique Global (DTG) qui ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndic est dispensé de l'obligation d'élaborer le projet de plan pluriannuel de travaux.

Vote de l'élaboration du projet de plan et de son adoption

Le syndic inscrira à l'ordre du jour de l'assemblée les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux qui seront votées à la majorité simple (art. 24).

Il sera présenté à la première assemblée qui suivra son élaboration ou sa révision.

Si le projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux (majorité de l'art. 25).





Au regard des décisions prises par l'assemblée, le syndic inscrira à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes :

- soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté,
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier devront être intégrés au carnet d'entretien de l'immeuble.

Élaboration d'office par l'administration

L'autorité administrative compétente pourra demander, à tout moment, au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

À défaut de transmission dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative pourra élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Entrée en vigueur du plan de travaux

L'entrée en vigueur des dispositions relatives au projet de plan pluriannuel de travaux est progressive et dépend du nombre de lots principaux :

- 1° - Le 1^{er} janvier 2023, pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- 2° - Le 1^{er} janvier 2024, pour les copropriétés ayant entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces
- 3° - Le 1^{er} janvier 2025, pour les copropriétés d'au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.



LA MAJORITÉ DE VOTE REQUISE

Que ce soit un CPE, un plan de travaux d'économie d'énergie ou un projet de plan pluriannuel de travaux, la décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés (article 24 Loi de 1965).



3 La mise en œuvre des travaux d'économie d'énergie

LES TRAVAUX SUR PARTIES COMMUNES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS

Depuis la loi ÉLAN du 23 novembre 2018, la plupart des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre à relèvement de la majorité de l'article 25 f) de la loi du 10 juillet 1965.

Mais depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019 ces travaux peuvent bénéficier de la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 afin d'être votés à la simple majorité des copropriétaires.

Deux exceptions relèvent de la simple majorité :

- l'équipement des places de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif avec des bornes de recharge pour véhicules électriques et hybrides (Art. 24 i) de la loi 1965) ;
- l'installation d'ouvrages nécessaires à la production d'énergie solaire photovoltaïque et thermique sur les toits, les façades et les garde-corps (loi du 10 mars 2023 ; art. 24 k) de la loi de 1965).

LES TRAVAUX D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR PARTIES PRIVATIVES

L'article 25 f) de la loi de 1965 confère à l'assemblée générale le pouvoir de décider, à la majorité absolue, des travaux d'intérêt collectif affectant des parties privatives.

Là encore, ces travaux peuvent bénéficier de la passerelle de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ces travaux sont listés de manière limitative par le décret du 3 décembre 2012 :

- isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur, comprenant le cas échéant l'installation de système d'occultation extérieur ;
- 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'énergie consommées.



Ces travaux réalisés sur les parties privatives sont supportés financièrement par le copropriétaire concerné, dès lors que l'assemblée générale les aura votés.

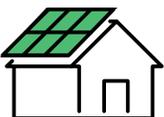
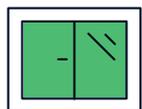
Il peut s'opposer à la décision de l'assemblée en produisant la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les 10 années précédentes (art R 173-11 du CCH).

Pour l'exécution des travaux, le syndicat des copropriétaires exerce les pouvoirs de maître d'ouvrage jusqu'à la réception de ces travaux.

L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE ET DE REFROIDISSEMENT

Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire représentent près de la moitié de la facture énergétique d'un lot de copropriété.

L'individualisation de ces frais a pour objectif la maîtrise de la dépense énergétique dans les immeubles collectifs en responsabi-



lisant les occupants. L'obligation d'individualisation des frais de chauffage a été étendue aux frais de refroidissement (centrale de froid ou réseau de froid ; à ne pas confondre avec la climatisation).

Il existe deux types d'appareils de mesure pour individualiser ces frais de chauffage : les compteurs d'énergie et les répartiteurs de frais de chauffage :

- les compteurs, situés à l'entrée du logement, mesurent la quantité réelle de combustible ou d'énergie consommée dans le logement. Ils ne peuvent être installés que sur des réseaux horizontaux (entrée unique de chauffage par logement) ;
- les répartiteurs sont installés sur chaque radiateur pour déterminer la quantité de chaleur délivrée. Ils conviennent aux immeubles comprenant une distribution verticale de la chaleur.

Tous les immeubles collectifs d'habitation ou mixtes pourvus d'une installation centrale de chauffage ou de froid doivent comporter une installation qui permet de déterminer et de réguler la quantité de chaleur, d'eau chaude ou de froid fournie à chaque lot privatif (art. L 174-2 du CCH).

S'agissant des frais de chauffage, il est précisé que les immeubles doivent être équipés de compteurs individuels d'énergie thermique.

Ce n'est que par exception que des répartiteurs de frais de chauffage devront être installés : immeubles dans lesquels il est techniquement impossible d'installer des compteurs individuels,



immeubles pour lesquels le coût serait excessif au regard des économies d'énergie pouvant être réalisées, etc. (art. R 174-3 et 4 du CCH).

Un arrêté du 6 septembre 2019 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement précise :

- les cas d'impossibilité d'installation de compteurs individuels ou de répartiteurs de frais de chauffage pour des raisons techniques ou de rentabilité économique (justification faite par un homme de l'art) ;
- le cadre d'utilisation des méthodes alternatives aux compteurs et aux répartiteurs ;
- les cas d'impossibilité d'individualiser les frais de refroidissement.

Les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, doivent être munis d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement (Art. 174-5 du CCH).

Le syndic fait procéder au relevé des appareils de mesure au moins une fois par an et envoie chaque année à chaque copropriétaire un relevé de la consommation d'énergie pour le chauffage du local (arrêté du 6 septembre 2019).

Concernant la production d'eau chaude sanitaire, des compteurs individuels d'eau chaude doivent être installés.

12



Pour les immeubles dont la consommation en chauffage ou en froid est supérieure à 80 kWh/m²/an, la date butoir pour remplir cette obligation d'individualisation des frais était fixée au 25 octobre 2020.

Cette obligation était jusqu'à récemment peu appliquée en raison du refus de nombreux copropriétaires. Avec la hausse récente des prix du gaz, de nombreuses copropriétés s'équipent en compteurs ou en répartiteurs.

Pour ce faire, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet (Art. 24-9 de la loi de 1965). S'agissant de travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives et réglementaires, la majorité requise devrait être la majorité simple (Art. 24 b) de la loi de 1965.



Qu'il s'agisse de compteurs ou de répartiteurs, les appareils installés depuis le 25 octobre 2020 doivent être télérelevables. À compter du 1^{er} janvier 2027, tous ces appareils devront être télérelevables (art. R174-7 du CCH).

L'objectif de cette dernière mesure est d'améliorer l'information des occupants.

Dans les immeubles équipés d'appareils télérelevables, l'évaluation de la consommation de chaleur, de froid, d'eau chaude sanitaire du logement doit être transmise mensuellement à chaque copropriétaire depuis le 1^{er} janvier 2022 (art. 24-9 loi de 1965 et R174-12 du CCH).

De plus, entre la convocation de l'AG d'approbation des comptes et la tenue de celle-ci une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage, de refroidissement et de production d'ECS collectif est mise à la disposition des copropriétaires (art. 18-1 loi de 1965).

Enfin, le syndic doit transmettre à chaque copropriétaire, concomitamment avec la convocation de cette AG une note d'information sur la consommation de chaleur, de froid et d'eau chaude sanitaire de son logement (art. 24-9 loi de 1965). Le contenu de cette note est défini par un arrêté du 24 juillet 2020. Pour établir cette note, le syndic doit recevoir au préalable des informations par le fournisseur d'énergie.

Des contrôles peuvent être effectués par des personnes habilitées à cet effet.

Le syndicat des copropriétaires doit alors communiquer, par l'intermédiaire du syndic, les documents prouvant le respect de cette obligation ou les raisons justifiant qu'il en est dispensé.

En cas de manquement, l'autorité administrative peut mettre en demeure le syndicat des copropriétaires de s'y conformer dans un délai qu'elle détermine.

En l'absence de réponse ou lorsque le syndicat ne s'est pas conformé à la mise en demeure dans le délai fixé, l'autorité administrative peut prononcer **une sanction pécuniaire qui ne peut excéder 1500 €/an et par logement** jusqu'à la mise en conformité (Art. L 185-1 et suivants du CCH).



RÈGLES DE MAJORITÉ POUR LA RÉALISATION DES TRAVAUX

La réalisation du DPE collectif et l'établissement d'un projet de plan pluriannuel de travaux requièrent un vote à la majorité simple de l'article 24.

En revanche, l'adoption en tout ou partie du plan projet de plan pluriannuel de travaux nécessite la majorité de l'article 25.



4 Les travaux embarqués

L'obligation de réaliser une isolation en cas de rénovation lourde de la toiture ou de la façade

Afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments et favoriser les économies d'énergie, la loi sur la transition énergétique d'août 2015 a prévu plusieurs obligations pour les propriétaires, dont celle d'embarquer des travaux d'isolation en cas de travaux importants (art. L 173-1 du CCH).

L'objectif de ces dispositions est de profiter de la réalisation de certains travaux sur les façades ou la toiture de l'immeuble pour engager en même temps des travaux d'économie d'énergie. Le décret du 30 mai 2016 précise les modalités d'application de cette obligation.

Le décret du 9 mai 2017 a précisé la nature des parois à isoler et a dispensé certains bâtiments de respecter cette obligation.

Les bâtiments résidentiels et tertiaires sont concernés par cette obligation.

L'OBLIGATION D'ISOLATION

concerne (art. R 173-4 et 5 du CCH) :

- les travaux de ravalement importants portant sur des parois extérieures de locaux chauffés : réfection de l'enduit existant, ajout ou remplacement d'un parement. Les travaux doivent affecter plus de 50 % de la façade hors ouvertures ;
- la réfection de la toiture sur au moins 50 % de la surface ;
- l'aménagement de locaux (combles, garage ou autre pièce non habitable d'au moins 5 m²) afin de les rendre habitables.





LES EXCEPTIONS permettent de respecter la qualité architecturale des bâtiments et d'éviter les dépenses déraisonnables (art. R 173-6 du CCH) :

- en cas de risque de pathologie du bâti lié à la pose d'une isolation ;
- si les travaux d'isolation sont incompatibles avec d'autres dispositions législatives et réglementaires relatives au droit de l'urbanisme, au droit de propriété ou à l'aspect des façades et à leur implantation ;
- si les travaux d'isolation entraînent des modifications de l'aspect de la construction en contradiction avec les prescriptions prévues notamment pour les secteurs sauvegardés, les abords des monuments historiques, les sites classés, etc. ;
- s'il existe une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients techniques, économiques ou architecturaux (dégradation de la qualité architecturale, temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'isolation supérieur à dix ans).

Pour déroger à l'obligation, le syndicat doit disposer d'une note justificative rédigée par un homme de l'art.

Par ailleurs, dans les zones très exposées au bruit, la réglementation fixe des exigences acoustiques minimales qui doivent être respectées lors d'une rénovation énergétique globale ou lors de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture

(Arrêté du 13 avril 2017 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments existants lors de travaux de rénovation importants).

Sont notamment concernés les immeubles d'habitation situés dans des zones particulièrement exposées au bruit (zones 1,2 et 3 du plan de gêne sonore d'un aéroport et/ou zone de dépassement des valeurs limites des cartes de bruit routier et ferroviaire).

Afin de faciliter la mise en œuvre de l'isolation thermique par l'extérieur des façades, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 a créé **un droit de surplomb et d'accès** sur le fonds voisin.



5 Les droits de surplomb et d'accès

L'article L 113-5-1 du code de la construction et de l'habitation (créé par la loi Climat et Résilience) instaure un droit de surplomb et un droit d'accès temporaire sur le fonds voisin bénéficiant au propriétaire d'un bâtiment existant qui procèdera à son isolation thermique par l'extérieur.

Le décret n° 2022-926 du 23 juin 2022 précise les modalités de mise en œuvre de ce droit de surplomb. Ces dispositions sont applicables depuis le 25 juin 2022.

EN QUOI CONSISTE LE DROIT DE SURPLOMB ?

Ce droit permet à un propriétaire qui veut isoler par l'extérieur son bâtiment d'empiéter sur la propriété voisine et d'y accéder temporairement pour la mise en place d'installations provisoires pendant les travaux. Ce droit est très encadré.

CARACTÉRISTIQUES DE L'OUVRAGE D'ISOLATION THERMIQUE

L'ouvrage d'isolation thermique extérieur devra :

- avoir une épaisseur de 35 cm maximum ;
- être réalisé à au moins deux mètres au-dessus du sol (sauf accord des propriétaires des deux fonds sur une hauteur inférieure).

Le bénéfice du droit de surplomb est conditionné à l'absence d'aucune autre solution technique permettant d'atteindre un niveau

d'efficacité énergétique équivalent ou que l'autre solution soit excessivement coûteuse ou complexe.

DÉMARCHE DU BÉNÉFICIAIRE DU DROIT DE SURPLOMB

Avant de commencer les travaux, le propriétaire du bâtiment à isoler doit notifier au propriétaire du fonds voisin son intention de :

- réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds ;
- et de bénéficier du droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin afin d'y mettre en place les installations provisoires nécessaires à la réalisation des travaux.

Cette notification est faite par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte de commissaire de justice. Son contenu est précisé par l'article R. 113-19 du CCH.



RÉPONSES DU PROPRIÉTAIRE DU FONDS VOISIN

1^{er} cas : le propriétaire répond favorablement

Les modalités de mise en œuvre du droit de surplomb doivent être constatées par acte authentique.

Une convention encadrera le droit d'accès temporaire au fonds voisin qui permet de mettre en place les installations provisoires nécessaires à la réalisation des travaux (échafaudage par exemple). Son contenu est fixé par l'art. R. 113-20 du CCH.

Le propriétaire du bâtiment à isoler ne peut réaliser les travaux qu'après signature de l'acte authentique et de la convention.

Il doit également verser au propriétaire voisin, au préalable, des indemnités en contrepartie des droits de surplomb et d'accès (art. R 113-23 du CCH) (**à négocier préalablement**).

Le propriétaire du bâtiment à isoler doit également notifier au propriétaire du fonds à surplomber les coordonnées de l'entreprise qui va intervenir sur le chantier ainsi que les numéros de police de l'assurance de responsabilité civile décennale et de l'assurance dommages-ouvrage (art. L 241-1 et L 242-1 du code des assurances).

2^e cas : l'opposition du propriétaire voisin

Le propriétaire voisin a un délai de six mois à compter de la notification de l'intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb pour manifester son opposition, en raison :

- d'un motif sérieux et légitime tenant à l'usage présent ou futur de sa propriété ;
- de la méconnaissance des conditions prévues pour le droit de surplomb.

Dans ce même délai, il peut saisir le juge en fixation du montant des indemnités préalables prévues en contrepartie du droit de surplomb et du droit de mise en place d'installations provisoires nécessaires à la réalisation des travaux.



6 La recharge des véhicules électriques et hybrides

Depuis la loi Grenelle II du 12 juillet 2010 plusieurs textes se sont succédé afin d'encourager l'installation de bornes de recharges pour les véhicules électriques et hybrides. Le dernier en date est la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 qui prévoit un dispositif de préfinancement des infrastructures collectives de recharge.

La loi prévoit que le syndicat des copropriétaires peut conclure une convention **soit** avec le gestionnaire du réseau public de distribution d'électricité (art. I 353-12 du code de l'énergie), **soit** avec un opérateur d'infrastructures de recharge (Art. L 353-13 du code de l'énergie) ayant pour objet l'installation d'une infrastructure collective qui rend possible l'installation ultérieure de points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides.

Dans les deux cas, cette convention est conclue **sans frais pour le syndicat des copropriétaires** et requiert une décision de l'assemblée générale à la majorité simple (art. 24-5-1 Loi 1965).

CONCLUSION DE LA CONVENTION AVEC LE GESTIONNAIRE DU RÉSEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ÉLECTRICITÉ

Il doit s'agir d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation doté d'un parc de stationnement à usage privatif. Le coût de l'installation de l'infrastructure est réglé par les contributions des utilisateurs des bornes de recharge.

La signature de la convention est conditionnée à la demande d'un ou plusieurs branchements individuels à raccorder à l'infrastructure collective. La convention porte sur une durée de 20 années à compter de sa signature.

Le délai d'installation d'une infrastructure collective **ne peut excéder 6 mois** à compter de l'acceptation de la convention de raccordement.

Le décret n° 2022-1249 du 21 septembre 2022 précise les modalités d'application du dispositif.



Deux arrêtés du 2 juin 2023 (JO du 10) définissent le taux d'équipement à long terme, la puissance de référence par point de recharge et encadrent la contribution due.

CONCLUSION DE LA CONVENTION AVEC UN OPÉRATEUR D'INFRASTRUCTURES DE RECHARGE

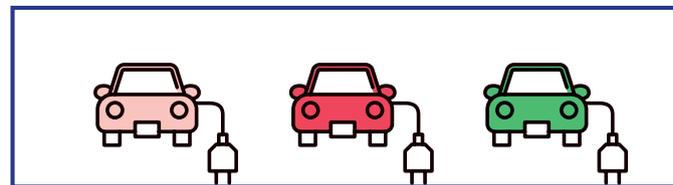
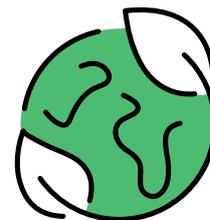
L'avis du conseil syndical est requis. Le contenu de la convention est fixé par le décret n° 2022-959 du 29 juin 2022. Avant la signature de la convention, l'opérateur et le syndicat des copropriétaires dressent un état des lieux contradictoires de l'état technique des parties communes afin de déterminer si les infrastructures d'accueil sont suffisantes pour permettre d'effectuer l'installation de l'infrastructure collective de recharge. Si les infrastructures d'accueil sont insuffisantes alors l'opérateur doit transmettre au syndicat la description des caractéristiques que doivent présenter les infrastructures d'accueil pour permettre l'installation, la gestion, l'entretien et le remplacement des infrastructures de recharge.

Un état des lieux contradictoire sera également dressé après l'achèvement des travaux d'installation.

L'opérateur est responsable de tous les dommages causés par les travaux ou par ses installations et équipements. Il doit donc être

préalablement assuré pour couvrir les éventuels dommages matériels ou corporels.

En cas de dégradations imputables aux travaux, la remise en état est à la charge de l'opérateur.





QUI SOMMES NOUS ?

L'**Unis** est la première organisation de professionnels de l'immobilier qui représente tous les métiers du secteur : **agents immobiliers, mandataires indépendants, gestionnaires locatifs, administrateurs de biens, experts, promoteurs-rénovateurs.**

Partout en France, les 6 300 entreprises affiliées à l'**Unis** (indépendants, réseaux et groupes), **22 000 salariés et 40 000 mandataires**, font le choix de rejoindre une communauté de vision et de mettre en pratique une approche différente de l'immobilier : éthique, experte, engagée, afin de remplir pleinement leur rôle de conseil et de tiers de confiance auprès des Français. L'**Unis** accompagne ses adhérents dans l'exercice de leur métier, en leur offrant une formation initiale et/ou continue, de qualité et met également à leur disposition un conseil juridique pertinent qui prend en compte les dernières évolutions réglementaires et numériques. Force de proposition et de réflexion sur les enjeux et problématiques de l'immobilier auprès des pouvoirs publics, l'**Unis** siège au sein des principales instances dont le Conseil National de la Transaction et de la Gestion Immobilières (CNTGI).





L'UNIS FAIT LA FORCE!



UNIVERSITÉ DE LA COPROPRIÉTÉ | COPROPRIÉTÉ ET RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE



unis-immo.fr



@unis_immo



unis-immo