

# La copropriété face au défi de la rénovation énergétique

**Présenté par Léa BENEDIK**

Master II Droit et Financement de l'Immobilier

Année universitaire 2016-2017

*Sous la direction de Thierry DUBAELE*

Maître de conférences

## **Remerciements**

Je tiens tout d'abord à remercier l'Université de Valenciennes et du Hainaut-Cambrésis ainsi que la Faculté de Droit, d'Economie et de Gestion pour m'avoir permis de rédiger ce mémoire, et plus particulièrement Monsieur Thierry DUBAELE, mon directeur de mémoire, pour avoir répondu à mes interrogations et suivi l'élaboration de mon travail de recherches.

Je souhaite également remercier Madame Fanny CREUSAT, ma tutrice de stage, pour m'avoir transmis son expérience et la passion de son métier de gestionnaire de copropriétés. Je la remercie d'autant plus pour ses précieux conseils de praticienne qui m'ont permis de développer une approche concrète du sujet.

Je remercie enfin Monsieur Blaise CREUSAT, un ami directeur juridique, pour m'avoir apporté son expertise juridique me permettant d'approfondir ma réflexion sur le sujet. Je le remercie encore pour avoir procédé à la relecture de mon travail.

# Sommaire

<b>Introduction</b> .....	1
<b>Partie 1 : Nécessité d'une rénovation énergétique des copropriétés</b> .....	10
<i>Chapitre 1 : Evaluation de la performance énergétique en copropriété</i> .....	10
<i>Chapitre 2 : Amélioration de la performance énergétique en copropriété</i> .....	22
<b>Partie 2 : Limites de la rénovation énergétique des copropriétés</b> .....	38
<i>Chapitre 1 : Adaptation de la notion de rénovation énergétique aux spécificités de la copropriété</i> .....	38
<i>Chapitre 2 : Difficultés méthodologiques et financières dans la mise en œuvre de la rénovation énergétique des copropriétés</i> .....	46
<b>Conclusion</b> .....	65
<b>Bibliographie</b> .....	68
<b>Table des matières</b> .....	75

# Introduction

« *Les économies d'énergie, c'est maintenant, ce n'est ni demain, ni 2020, ni 2030, c'est tout de suite* »<sup>1</sup> martèle Ségolène Royal, alors Ministre de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer, suite à l'adoption de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte<sup>2</sup>.

Si cette loi a pour objectifs la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la diminution de la consommation des énergies fossiles et l'utilisation plus accrue des énergies renouvelables, il aura fallu des décennies pour prendre conscience de la nécessité d'une telle transition énergétique, plus particulièrement dans le secteur du bâtiment.

Ce secteur représente en effet aujourd'hui 43% des consommations énergétiques nationales et près de 25% des émissions de dioxyde de carbone<sup>3</sup>.

Il faut remonter aux années 1970 pour voir apparaître une première réglementation limitant la consommation des bâtiments. C'est le choc pétrolier de 1973 qui permet une prise de conscience du bilan énergétique de l'époque car le prix des hydrocarbures a subi une très forte hausse et il s'agit de réduire la facture énergétique en réduisant la consommation d'énergie.

La France décide alors de se consacrer à la mise en place d'une réglementation thermique dont l'objectif est la réduction de 25% de la consommation énergétique des bâtiments neufs par rapport aux normes en vigueur depuis la reconstruction d'après-guerre.

La réglementation thermique de 1974<sup>4</sup> crée ainsi deux coefficients pour mesurer la déperdition thermique. Le premier coefficient, appelé K, prend en compte la mauvaise isolation des parois des bâtiments, et le second, appelé G, concerne la perte d'énergie suite au renouvellement de l'air. Il s'agit de réduire les déperditions de chaleur en prévoyant une couche d'isolation.

---

<sup>1</sup> I. DUFFAURE-GALLAIS et F. VERGNE, « *Ségolène Royal : 'Les économies d'énergie, c'est maintenant, ce n'est ni demain, ni 2020, ni 2030, c'est tout de suite'* », Le Moniteur, 03 mars 2015 (actualisation : 10 mars 2015 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.lemoniteur.fr/article/segolene-royal-les-economies-d-energie-c-est-maintenant-ce-n-est-ni-demain-ni-2020-ni-2030-c-est-tou-27592931> [consulté le 02 septembre 2017]

<sup>2</sup> Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>3</sup> Ministère de la transition écologique et solidaire, « *Exigences réglementaires pour la construction des bâtiments* », 8 décembre 2016 [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments> [consulté le 02 septembre 2017]

<sup>4</sup> Arrêté du 10 avril 1974 relatif à l'isolation thermique et au réglage automatique des installations de chauffage dans les bâtiments d'habitation

Au second choc pétrolier en 1979, un renforcement du dispositif instauré par la première réglementation thermique a lieu. Ainsi, en 1982, naît une nouvelle réglementation thermique<sup>5</sup> qui a pour but une réduction de 20% de la consommation énergétique par rapport à la réglementation thermique de 1974.

Par ailleurs, cette nouvelle réglementation crée le coefficient B qui permet de calculer les besoins en chauffage en intégrant les apports intérieur et extérieur des bâtiments, tels que les apports solaires.

Par la suite, la réglementation thermique de 1988<sup>6</sup>, qui s'applique pour la première fois aux bâtiments tertiaires, prend désormais en compte les pertes d'énergie liées au chauffage mais également celles liées à l'eau chaude sanitaire. Pour ce faire, le coefficient C calcule les besoins en chauffage et en eau chaude sanitaire en tenant compte du rendement des équipements.

Une nouvelle réduction de la consommation énergétique est projetée par la réglementation thermique de 2000. Les logements doivent réduire de 20% leur consommation par rapport à la réglementation de 1988 et les bâtiments tertiaires doit réduire de 40% leur consommation.

La réglementation thermique de 2005<sup>7</sup> voit le jour avec un nouvel objectif de réduction de 15% de la consommation énergétique des bâtiments neufs et des extensions.

Cette réglementation, qui prévoit une révision quinquennale en gardant un objectif de réduction de 40% entre 2000 et 2020, intègre deux nouveautés. En effet, elle prend en compte la construction bioclimatique pour diminuer les besoins en chauffage et assurer un meilleur confort d'été. De plus, elle prend également en compte les énergies renouvelables.

---

<sup>5</sup> Arrêté du 24 mars 1982 relatif à l'aération des logements

<sup>6</sup> Arrêté du 5 avril 1988 relatif aux équipements et aux caractéristiques thermiques des bâtiments d'habitation

<sup>7</sup> Arrêté du 24 mai 2006 relatif aux caractéristiques thermiques des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments

Enfin, la réglementation thermique de 2012<sup>8</sup> a pour objectif de limiter une nouvelle fois la consommation énergétique des bâtiments neufs. Cela passe par trois exigences de résultat. Tout d'abord, le bâti doit être énergétiquement efficace. Pour ce faire, le coefficient « Bbiomax » (besoins bioclimatiques du bâti) permet de mesurer les besoins énergétiques d'un bâtiment pour le chauffage, la climatisation et l'éclairage.

Ensuite, la consommation d'énergie primaire, qui se traduit par le coefficient « Cepmax », concernant le chauffage, la climatisation, l'éclairage, la production d'eau chaude et l'alimentation des pompes ou des ventilateurs au sein des bâtiments, ne doit pas dépasser 50 kWh/m<sup>2</sup>/an.

Enfin, le confort d'été et la température intérieure doivent être respectés sans avoir recours à un climatiseur.

La réglementation thermique de 2012 est actuellement en vigueur en attendant la prochaine réglementation thermique qui devrait normalement s'appliquer en 2018. C'est ce que prévoit la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte<sup>9</sup>.

Si cette loi consacre enfin le concept de transition énergétique, le travail pour améliorer la performance énergétique des bâtiments et maîtriser leur consommation s'est mené, peu à peu, avec l'adoption de plusieurs textes tels que la loi POPE de 2005, la loi Grenelle I de 2009 et la loi Grenelle II de 2010.

Tout d'abord, la loi POPE<sup>10</sup> a pour objectif l'indépendance énergétique de la France et un accès à l'énergie pour tous. Il s'agit de réaliser des économies d'énergie mais aussi de développer les énergies renouvelables.

Pour ce faire, la loi a notamment créé les Certificats d'Economie d'Energie (CEE). Ceux-ci sont délivrés par l'Etat lorsque des travaux à caractère énergétique sont réalisés et sont financés par les fournisseurs d'énergie. Ce dispositif permet d'encourager les propriétaires à entreprendre des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur bien.

---

<sup>8</sup> Arrêté du 28 décembre 2012 relatif aux caractéristiques thermiques et aux exigences de performance énergétique des bâtiments nouveaux et des parties nouvelles de bâtiments autres que ceux concernés par l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions

<sup>9</sup> Article 14 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>10</sup> Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

La loi POPE a également créé un Conseil supérieur de l'énergie pour traiter les questions relatives aux CEE mais aussi celles liées aux enjeux de maîtrise de l'énergie et du développement des énergies renouvelables.

Ensuite, le Grenelle de l'environnement, lancé en 2007 et destiné à définir une politique environnementale et de développement durable avec les représentants de l'État, les collectivités locales, les ONG, les entreprises et les salariés, a abouti à deux lois : la loi Grenelle I de 2009 et la loi Grenelle II de 2010.

D'une part, la loi Grenelle I<sup>11</sup> définit les engagements pris lors du Grenelle de l'environnement.

L'objectif est la réduction des dépenses énergétiques dans le domaine du bâtiment, impliquant le développement et la diffusion de nouvelles technologies dans la construction neuve et la mise en œuvre d'un programme de rénovation accélérée du parc existant.

Il s'agit notamment pour la France de diviser par quatre ses émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 (« facteur 4 »).

D'autre part, la loi Grenelle II<sup>12</sup> complète et fixe les modalités d'application de la loi Grenelle I. Cette loi, qui vise toujours à rendre le secteur du bâtiment le moins énergivore possible, a créé un programme d'action appelé le Plan Bâtiment Grenelle pour réaliser les engagements du Grenelle de l'environnement.

Le plan prévoit notamment d'appliquer, à toutes les nouvelles constructions, la norme « bâtiment basse consommation » (BBC) à la fin 2012 et celle des « bâtiments à énergie positive » (BEPOS) à la fin 2020. C'est d'ailleurs l'objet de la réglementation thermique de 2012 qui vise une consommation d'énergie primaire inférieure à 50 kWh/m<sup>2</sup>/an dans toutes les nouvelles constructions.

Le plan propose aussi des mesures incitatives pour les personnes souhaitant acquérir ou construire un logement à basse consommation telles que la loi Boutin, le crédit d'impôt ou la majoration du prêt à taux zéro.

---

<sup>11</sup> Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

<sup>12</sup> Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Concernant les bâtiments existants, le plan envisage de réduire la consommation d'énergie dans les bâtiments anciens de 38% d'ici à 2020.

Pour cela, il définit un programme de rénovation thermique des bâtiments, avec une prévision de rénovation de 400 000 logements par an à partir de 2013 et de 800 000 logements sociaux par an jusqu'en 2020.

Il met donc en place une réglementation thermique dite « existant » qui définit les exigences applicables à tous les logements à rénover.

Enfin, pour inciter les propriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique, le plan propose des dispositifs de financement tels que l'éco-prêt à taux zéro, le crédit d'impôt développement durable ou encore l'éco-subvention.

A la suite du Grenelle de l'environnement, un nouveau débat sur l'énergie, appelé « débat national sur la transition énergétique », s'est ouvert et s'est concrétisé par l'adoption en 2015 de la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte.

Cette loi réitère l'objectif « facteur 4 », à savoir diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre sur la période 1990-2050. Elle ajoute d'autres objectifs tels que réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 ou encore porter la part des énergies renouvelables à 32% de la consommation finale d'énergie finale brute en 2030.

Dans le secteur du bâtiment, la loi fixe des mesures de rénovation des bâtiments en fonction des normes « bâtiment basse consommation » (BBC) à l'horizon 2050<sup>13</sup>.

Pour ce faire, elle envisage la rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017 pour obtenir une baisse de 15% de la précarité énergétique d'ici 2020<sup>14</sup>.

De plus, elle prévoit que l'ensemble des logements résidentiels privés dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kWh/m<sup>2</sup>/an doit être rénové avant 2025<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Article 1 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>14</sup> Article 3 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>15</sup> Article 5 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Le concept de travaux énergétiques embarqués voit ainsi le jour. Il s'agit par exemple de procéder à l'isolation thermique des parois traités lors d'un ravalement de façade, ou de mettre en place des équipements de suivi et de maîtrise des consommations d'énergie lors d'une rénovation importante, ou encore d'améliorer la performance énergétique lors de travaux d'aménagement de nouvelles pièces habitables<sup>16</sup>.

L'entretien des bâtiments devient ainsi un moyen de réaliser des travaux de rénovation énergétique afin d'améliorer la performance énergétique des bâtiments existants.

La rénovation énergétique des bâtiments existants touche plus particulièrement un type de configuration, à savoir les immeubles collectifs et plus particulièrement, les immeubles régis par le statut légal de la copropriété.

En effet, les immeubles en copropriété représentaient, en 2013, 28,1% du parc immobilier français<sup>17</sup>.

La rénovation énergétique des copropriétés est d'autant plus nécessaire que les trois quarts des immeubles en copropriété ont été construits alors même qu'il n'existait pas encore de réglementation thermique<sup>18</sup>. De fait, ces immeubles sont vieillissants et énergivores.

C'est d'ailleurs ce que démontre un rapport de l'Agence Nationale de l'Habitat de 2012<sup>19</sup> qui relève des besoins de réinvestissements importants et la nécessité d'améliorer la performance énergétique des copropriétés construites entre les années 1950 à 1980.

---

<sup>16</sup> Article 14 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>17</sup> Institut national de la statistique et des études économiques, « *Les conditions de logement en France* », Insee Références, Edition 2017, 21 février 2017 [en ligne]. Disponible sur : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2586377> [consulté le 02 septembre 2017]

<sup>18</sup> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, « *Mener une rénovation énergétique en copropriété* », Edition octobre 2016 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-mener-renovation-energetique-en-copropriete.pdf> [consulté le 02 septembre 2017]

<sup>19</sup> D. BRAYE, « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, Une priorité des politiques de l'habitat* », Agence Nationale de l'Habitat, janvier 2012, page 13 [en ligne]. Disponible sur : [file:///C:/Users/Utilisateur/Desktop/M%C3%A9moire/SITES/volume\\_1\\_Rapport\\_annexes.pdf](file:///C:/Users/Utilisateur/Desktop/M%C3%A9moire/SITES/volume_1_Rapport_annexes.pdf) [consulté le 02 septembre 2017]

Les immeubles en copropriété sont soumis à la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété<sup>20</sup> et le décret du 17 mars 1967<sup>21</sup>. La copropriété est définie comme « *la situation d'un immeuble construit et divisé en appartements attribués privativement à des personnes déterminées : la copropriété ne porte alors que sur les parties communes et le gros œuvre* »<sup>22</sup>.

Autrement dit, il s'agit de « *tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes* »<sup>23</sup>.

Les copropriétaires ont donc une propriété exclusive sur leur partie privative et une propriété indivise sur les parties communes.

C'est le règlement de copropriété qui détermine les parties privatives et communes, et en fixe la destination et les conditions de jouissance<sup>24</sup>. Ce document obligatoire prévoit aussi la répartition des charges liées au fonctionnement de la copropriété<sup>25</sup>.

Les immeubles en copropriété sont administrés grâce à quatre organes que sont le syndicat des copropriétaires, le syndic, le conseil syndical et l'assemblée générale.

Le syndicat est constitué par l'ensemble des copropriétaires<sup>26</sup>. Le syndic est le mandataire de la copropriété pour exécuter les décisions prises par le syndicat<sup>27</sup>. Le conseil syndical, formé par certains copropriétaires élus en assemblée générale, a pour missions d'assister et de contrôler le syndic<sup>28</sup>.

Enfin, l'assemblée générale est le seul organe décisionnaire de la copropriété. C'est uniquement lors de l'assemblée générale annuelle que les décisions concernant le fonctionnement, l'entretien et la conservation de l'immeuble peuvent être prises. Les copropriétaires votent les décisions selon leurs tantièmes de copropriété établis par le règlement de copropriété.

---

<sup>20</sup> Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>21</sup> Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>22</sup> T. DEBARD et S. GUINCHARD, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 25ème édition, 2017-2018

<sup>23</sup> Article 1 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>24</sup> Article 8 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>25</sup> Article 10 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>26</sup> Article 14 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>27</sup> Articles 17 et 18 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>28</sup> Article 21 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Les décisions prises lors de l'assemblée générale peuvent avoir trait à différentes choses : l'approbation des comptes de l'année précédente, le vote du budget prévisionnel pour l'année à venir, la nomination des membres du conseil syndical, la nomination du syndic, l'engagement de procédures judiciaires liées au recouvrement de charges impayés, les changements d'affectation des parties communes et privatives, ou encore les autorisations de travaux.

Concernant cette dernière thématique, les travaux peuvent être de plusieurs ordres. Les autorisations peuvent concerner des travaux urgents, des travaux d'entretien ou encore des travaux d'amélioration.

Les travaux urgents sont la conséquence d'un sinistre qui menace l'immeuble tel qu'une fuite des canalisations ou une fuite en toiture causant des infiltrations. Dans ce cas, il est nécessaire d'entreprendre des travaux immédiatement, pour la sauvegarde de l'immeuble.

L'autorisation de tels travaux est particulière puisqu'elle peut intervenir a posteriori<sup>29</sup>. Cela est justifié par l'urgence de la situation. Néanmoins, avant d'engager les travaux, le syndic doit obtenir l'accord de principe des membres du conseil syndical.

Les travaux d'entretien sont ceux liés au bon fonctionnement de l'immeuble. Il s'agit d'entretenir les parties communes et les équipements communs de sorte à garder l'immeuble en bon état de conservation. Ils doivent être différenciés des petites réparations qui ne nécessitent pas d'autorisation en assemblée générale et peuvent être engagés par le syndic en accord avec le conseil syndical.

Les travaux d'entretien peuvent être la réfection d'une façade, la remise en peinture des couloirs, un changement de chaudière, etc. Ce sont tous les travaux de remplacement à l'identique.

En effet, dès lors que des travaux d'entretien sont décidés pour embellir l'immeuble, le rendre plus performant ou encore apporter un élément de conforme nouveau à l'immeuble, il s'agit de travaux d'amélioration.

---

<sup>29</sup> Article 37 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Alors que les travaux d'entretien sont votés à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires présents lors de l'assemblée<sup>30</sup>, les travaux d'amélioration sont votés à la majorité absolue, à savoir à la majorité des voix de tous les copropriétaires<sup>31</sup>.

Les travaux d'amélioration peuvent concerner la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Concrètement, il s'agit de l'installation d'un ascenseur, du remplacement d'une chaudière en bon état de fonctionnement pour une chaudière plus performante, de la plantation d'arbres, du ravalement touchant aussi l'isolation ou l'étanchéité, ou encore des travaux d'économie d'énergie dans le cadre de la rénovation énergétique du bâti.

En effet, comme susmentionné, les copropriétés sont de plus en plus destinées à entreprendre une rénovation énergétique<sup>32</sup>.

Conscient de la nécessité d'une transition énergétique, le législateur a ainsi posé la première pierre de la rénovation énergétique en copropriété avec la loi Grenelle II<sup>33</sup> et a continué, au fur et à mesure des années, à peaufiner les finitions de l'édifice dans le but de parvenir à un parc immobilier performant et durable avec les lois ALUR<sup>34</sup> et de transition énergétique<sup>35</sup>.

Néanmoins, si la rénovation énergétique des copropriétés se révèle être une nécessité, il semble que l'application des textes qui l'imposent ne soit pas aisée car les enjeux de la rénovation énergétique ne sont pas toujours en adéquation avec les spécificités de la copropriété, certaines limites liées au statut de la copropriété pouvant en effet empêcher la réalisation de la rénovation énergétique.

---

<sup>30</sup> Article 24 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>31</sup> Article 25 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>32</sup> Cf. page 6

<sup>33</sup> Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

<sup>34</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

<sup>35</sup> Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

# **Partie 1 : Nécessité d'une rénovation**

## **énergétique des copropriétés**

Face à des copropriétés de plus en plus vieillissantes et énergivores, plusieurs dispositifs ont été mis en place ces dernières années pour pallier la nécessité d'une rénovation énergétique en copropriété. Mais avant d'entreprendre une rénovation énergétique afin d'améliorer la performance énergétique des copropriétés, il faut d'ores et déjà pouvoir l'évaluer.

### **Chapitre 1 : Evaluation de la performance**

#### **énergétique en copropriété**

Pour évaluer la performance énergétique des copropriétés, différents outils ont été créés par le législateur. Ainsi, la loi Grenelle II<sup>36</sup> a inséré les premières obligations d'évaluation de la performance énergétique en copropriété. Celles-ci constituent des moyens généraux d'évaluation puisqu'elles concernent l'ensemble des immeubles en copropriété.

Par la suite, les lois ALUR<sup>37</sup> et de transition énergétique<sup>38</sup> ont complété l'arsenal des moyens permettant l'évaluation de la performance énergétique. Ces outils d'évaluation sont spécifiques car ils ne sont obligatoires que pour certains types de copropriétés.

#### **Section 1 : Moyens d'évaluation généraux par la loi Grenelle II**

La loi Grenelle II a inséré diverses dispositions relatives à la performance énergétique dans le Code de la construction et de l'habitation qui touchent également les immeubles en copropriété.

Ainsi, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doit avoir fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique selon les cas.

---

<sup>36</sup> Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

<sup>37</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

<sup>38</sup> Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

En effet, si le diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour les copropriétés de moins de cinquante lots, l'audit énergétique s'impose pour les copropriétés de cinquante lots et plus<sup>39</sup>.

### **Paragraphe 1 : Réalisation d'un audit énergétique**

L'audit énergétique est une nouveauté créée par la loi Grenelle II et inséré dans le Code de la construction et de l'habitation à l'article L.134-4-1.

Il est par ailleurs réglementé par le décret du 27 janvier 2012<sup>40</sup> qui a introduit les articles R.134-14 à R.134-18 dans le Code de la construction et de l'habitation. Son champ d'application est également prévu par l'arrêté du 28 février 2013<sup>41</sup>.

L'audit énergétique concerne les immeubles d'habitation en copropriété, de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001<sup>42</sup>.

Sa réalisation doit être inscrite en assemblée générale des copropriétaires afin de choisir un auditeur parmi ceux préalablement mis en concurrence par le syndic.

L'auditeur doit répondre à certaines conditions fixées par le Code de la construction et de l'habitation<sup>43</sup>.

En effet, il doit justifier de ses compétences dans le domaine des techniques du bâtiment, à savoir une formation et une expérience d'une durée de trois ans chacune ou une expérience professionnelle de huit ans dans un bureau d'études thermiques, et une expérience suffisante dans la réalisation d'audits énergétiques.

Il doit également être impartial et indépendant à l'égard du syndic de la copropriété pour laquelle l'audit est réalisé.

Il doit enfin justifier d'une assurance pour son activité d'auditeur.

---

<sup>39</sup> Article L.134-4-1 du Code de construction et de l'habitation

<sup>40</sup> Décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs

<sup>41</sup> Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

<sup>42</sup> Article R.134-14 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>43</sup> Article R.134-17 du Code de la construction et de l'habitation

L'audit énergétique est nécessairement établi en collaboration avec le syndic de l'immeuble dans la mesure où ce dernier doit lui fournir un certain nombre d'informations et de documents parmi lesquels les consommations d'énergie des parties communes, le carnet d'entretien, le contrat d'exploitation et de maintenance de l'installation collective, les coefficients de répartition des charges de chauffage, le procès-verbal de la dernière assemblée générale des copropriétaires, les factures des travaux réalisés, les devis des travaux envisagés, les plans de la copropriété et tout autre document permettant d'apprécier la qualité thermique de la copropriété<sup>44</sup>.

Le jour de réalisation de l'audit, le diagnostiqueur est généralement accompagné du syndic et du président du conseil syndical. La visite de la copropriété contient l'appréciation de l'environnement extérieur, l'inspection des parties communes et de leurs équipements, la visite des combles, des sous-sols, des locaux à usage tertiaires et d'un échantillon de logements<sup>45</sup>.

Par ailleurs, les occupants reçoivent un questionnaire relatif à leurs habitudes d'utilisation et de gestion des différents équipements de leur logement. Il s'agit de recueillir des informations qualitatives sur leur confort thermique<sup>46</sup>.

Toutes les données recueillies lors de cette visite font l'objet d'une synthèse qui permet d'établir la consommation annuelle d'énergie primaire du bâtiment concernant le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, la ventilation et l'éclairage<sup>47</sup>.

L'audit comprend aussi la modélisation du bâtiment, aux fins d'émettre des propositions d'actions d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment, présentées sous forme de scénarios, conformément à l'article 9 de l'arrêté du 28 février 2013<sup>48</sup>.

La présentation du rapport d'audit doit être inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires<sup>49</sup>. Une réunion préalable de présentation de l'audit énergétique peut être organisée par l'auditeur en vue de recueillir l'approbation du syndicat des copropriétaires et du conseil syndical sur les scénarios proposés.

---

<sup>44</sup> Article 5 - Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

<sup>45</sup> Article 3 - Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

<sup>46</sup> Article 4 - Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

<sup>47</sup> Article 6 - Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

<sup>48</sup> Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique

<sup>49</sup> Article R.134-14 du Code de construction et de l'habitation

L'audit énergétique est un très bon outil d'évaluation de la performance énergétique des copropriétés selon Jean-Marc TALAU qui considère que l'audit envisage « *concrètement et précisément les qualités et points faibles de l'immeuble, une évaluation de l'environnement, des déperditions, de la qualité des équipements, des réseaux de distribution, des comportements des occupants, des gains solaires et internes* »<sup>50</sup>.

Si l'audit énergétique a été conçu pour les copropriétés de taille importante, voire très importante, ce qui justifie qu'il soit concret et précis, c'est un diagnostic de performance énergétique que devront réaliser les petites copropriétés dont les enjeux énergétiques sont tout aussi importants.

### **Paragraphe 2 : Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique**

Le diagnostic de performance énergétique a été créé par la loi du 9 décembre 2004<sup>51</sup>, voulue pour répondre à la directive européenne du 16 décembre 2002<sup>52</sup>. Mais c'est la loi Grenelle II qui l'a rendue obligatoire pour les copropriétés en insérant l'article 24-4 dans la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété.

Défini à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée et une classification en fonction de valeurs de référence, ce qui permet aux consommateurs de comparer et d'évaluer la performance énergétique du bâtiment.

Si le diagnostic de performance énergétique s'est fiabilisé avec la loi Grenelle II, celui-ci a fait l'objet de nombreuses critiques avant sa réforme. En effet, on lui reprochait son manque de cohérence et de précision.

Ainsi, Jean-Marc TALAU relève plusieurs dysfonctionnements, tels que la non-prise en compte de l'épaisseur des murs dans le calcul des déperditions thermiques des parois ou encore la non-prise en compte de l'inertie thermique ou de l'évolution de la température dans le bâtiment.

---

<sup>50</sup> J.-M. TALAU, « *Les nouvelles règles juridiques et fiscales de l'amélioration environnementale et énergétique des copropriétés* », Loyers et Copropriété n°7-8, Juillet 2012, étude 10, page 6

<sup>51</sup> Loi n°2004-1343 du 9 décembre 2004 de simplification du droit

<sup>52</sup> Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002

De même, il mentionne « *des divergences d'estimation* » liées aux différents modes de calcul et d'estimation utilisés par les diagnostiqueurs qui ne sont pas toujours habilités à réaliser le diagnostic de performance énergétique<sup>53</sup>.

Suite à l'adoption de la loi Grenelle II, les critères de certification des diagnostiqueurs ont été renforcés, les modalités d'établissement du diagnostic ont été précisées quant aux points de contrôle, et une visite de site a été rendue obligatoire grâce à l'arrêté du 13 décembre 2011<sup>54</sup>.

Aussi, la méthode d'évaluation de la consommation dite « 3CL-DPE » (Calcul Consommations Conventionnelles des Logements) a été améliorée et précisée suite à l'entrée en vigueur de l'arrêté du 27 janvier 2012<sup>55</sup>.

L'adoption de la loi Grenelle II a également permis de clarifier la situation des immeubles comportant des équipements collectifs.

En effet, à l'origine, lorsque l'immeuble comportait des équipements collectifs, le diagnostic de performance énergétique ne différenciait pas les sources d'énergie et calculait la consommation en faisant la moyenne des consommations énergétiques, ramenée à la surface totale de l'immeuble.

Cela a été critiqué, notamment en raison du fait qu'un tel diagnostic est inutilisable par les copropriétaires qui ne peuvent connaître la consommation réelle de leur logement<sup>56</sup>.

C'est pourquoi la loi Grenelle II a créé le diagnostic de performance énergétique collectif.

---

<sup>53</sup> J.-M. TALAU, préc., page 8

<sup>54</sup> Arrêté du 13 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 16 octobre 2006 modifié définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le diagnostic de performance énergétique et les critères d'accréditation des organismes de certification

<sup>55</sup> Arrêté du 27 janvier 2012 relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique suivant la méthode de calcul 3CL-DPE version 2012 et modifiant l'arrêté du 15 septembre 2006 relatif aux méthodes et procédures applicables au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments existants proposés à la vente en France métropolitaine

<sup>56</sup> J.-M. TALAU, préc., page 7

Pour les copropriétés, la définition du diagnostic de performance énergétique est complétée par le décret du 3 décembre 2012<sup>57</sup> qui a notamment inséré l'article R.134-4-3 dans le Code de la construction et de l'habitation. Ainsi, lorsque l'immeuble est en copropriété, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le diagnostic de performance énergétique.

Concrètement, le diagnostic de performance énergétique doit être réalisé pour les copropriétés, de moins de cinquante lots, qui sont équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement<sup>58</sup>.

Comme pour l'audit énergétique, le syndic doit procéder à la mise en concurrence de plusieurs diagnostiqueurs dont les devis sont présentés lors de l'assemblée générale ayant à voter la réalisation du diagnostic.

Le diagnostiqueur doit présenter des garanties de compétence et disposer d'une organisation et de moyens appropriés<sup>59</sup>.

Il doit par ailleurs souscrire une assurance qui lui permet de couvrir son activité de diagnostiqueur.

Enfin, il doit être impartial et indépendant à l'égard du syndic et du syndicat des copropriétaires pour lesquels il réalise le diagnostic.

Le diagnostic est établi en collaboration avec le syndic qui est notamment tenu de fournir la quantité annuelle d'énergie consommée dans la copropriété et une description des installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude et de leur mode de gestion<sup>60</sup>.

---

<sup>57</sup> Décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété

<sup>58</sup> Article L.134-4-1 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>59</sup> Article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>60</sup> Article R.134-3 du Code de la construction et de l'habitation

Le diagnostic doit comprendre certaines informations parmi lesquelles les caractéristiques du bâtiment et les conditions d'utilisation et de gestion de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et d'éclairage ; la quantité d'énergie consommée pour chaque catégorie d'équipements ; la quantité d'émissions de gaz à effet de serre ; la quantité d'énergie renouvelable produite par les équipements ; le classement du bâtiment en application d'une échelle de référence ; et des recommandations visant à améliorer la performance énergétique du bâtiment.

Par ailleurs, à la suite de l'établissement du diagnostic de performance d'un immeuble en copropriété, il est prévu que le diagnostiqueur vienne présenter son rapport. Ce dernier comporte des explications détaillées et mentionne les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu<sup>61</sup>.

Concrètement, la présentation du diagnostiqueur peut permettre d'éclaircir certains points restés incompris des copropriétaires. Le diagnostiqueur peut aussi expliquer aux copropriétaires les éventuels travaux qui permettraient d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, un peu comme pour l'audit énergétique.

Si l'audit énergétique et le diagnostic de performance énergétique sont les premiers outils institués par la loi pour évaluer la performance énergétique des immeubles en copropriété, d'autres moyens ont été créés par la suite, grâce aux lois ALUR et de transition énergétique.

Ainsi, alors que les dispositifs d'évaluation instaurés par la loi Grenelle II sont généraux car ils s'appliquent à l'ensemble des immeubles en copropriété, les outils créés par les lois ALUR et de transition énergétique sont des moyens spécifiques d'évaluation de la performance énergétique en copropriété.

---

<sup>61</sup> Article R.134-4-3 du Code de la construction et de l'habitation

## **Section 2 : Moyens d'évaluation spécifiques** **par les lois ALUR et de transition énergétique**

Les lois ALUR et de transition énergétique ont créé des dispositifs spécifiques d'évaluation de la performance énergétique en copropriété puisqu'ils concernent deux types d'immeubles, à savoir d'une part, les immeubles « dégradés », et d'autre part, les immeubles construits à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017.

En effet, la loi ALUR a créé le diagnostic technique global dont la réalisation est obligatoire pour les copropriétés « dégradées », et la loi de transition énergétique a instauré le carnet numérique de suivi et d'entretien qui permet, pour les immeubles construits à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, de recenser des informations utiles à l'amélioration progressive de la performance énergétique des parties communes.

### **Paragraphe 1 : Réalisation d'un diagnostic technique global**

Le diagnostic technique global est réglementé par les articles L.731-1 à L.731-5 du Code de la construction et de l'habitation, créés par la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR. C'est un document qui permet d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de leur immeuble.

Si la réalisation de ce diagnostic n'est pas obligatoire pour toutes les copropriétés, toutes les copropriétés doivent la mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires afin qu'ils se prononcent sur l'opportunité de réaliser un tel diagnostic<sup>62</sup>.

Les immeubles concernés sont tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La réalisation d'un diagnostic technique global est obligatoire dans quatre cas de figure, à savoir lors de la mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans<sup>63</sup> ; lorsque qu'un immeuble fait l'objet d'une procédure d'insalubrité<sup>64</sup> ; lorsqu'il fait l'objet d'un arrêté de mise en sécurité<sup>65</sup> ; ou encore lorsqu'il fait l'objet d'un arrêté de péril<sup>66</sup>.

---

<sup>62</sup> Article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>63</sup> Article L.731-4 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>64</sup> Article L.1331-26 du Code de la santé publique

<sup>65</sup> Article L.129-1 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>66</sup> Article L.511-1 du Code de la construction et de l'habitation

Le diagnostic technique global doit être établi par un tiers qui dispose des compétences prévues par les articles D.731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, il doit avoir suivi une formation d'une durée minimale de trois ans dans le domaine des techniques du bâtiment ou pouvoir fournir un titre professionnel, une attestation d'inscription au tableau d'un ordre professionnel reconnu dans le domaine de l'immobilier ou une certification de qualification professionnelle de niveau équivalent<sup>67</sup>.

Ce tiers doit en outre pouvoir justifier de ses compétences sur les modes constructifs traditionnels et contemporains ; les bâtiments, les produits de construction, les matériaux de constructions, les équipements techniques ; les pathologies du bâtiment et de ses équipements ; la thermique des bâtiments et les possibilités d'amélioration énergétique ; la terminologie technique et juridique du bâtiment ; les normes de sécurité et d'accessibilité, les notions juridiques de la copropriété ; la gestion financière des copropriétés permettant d'analyser les contrats d'entretien et d'estimer la capacité d'investissement du syndicat et des copropriétaires<sup>68</sup>. Il doit encore pouvoir justifier de prestations similaires effectuées auparavant.

Le diagnostiqueur doit fournir la preuve de sa souscription à une assurance couvrant son activité professionnelle.

Enfin, il doit être impartial et indépendant à l'égard du syndic.

Le diagnostic technique global est réalisé suivant des points précis. Il doit ainsi comporter une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs, un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard de la réglementation en matière de construction et d'habitation, une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble, un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique, et une liste de travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, notamment ceux qui doivent intervenir avant dix ans<sup>69</sup>.

---

<sup>67</sup> Article D.731-2 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>68</sup> Article D.731-1 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>69</sup> Article L.731-1 du Code de la construction et de l'habitation

Dès lors que le diagnostic est réalisé, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires la présentation dudit diagnostic et la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux<sup>70</sup>.

Si la réalisation du diagnostic technique global n'est obligatoire que dans certaines circonstances et reste à l'appréciation des copropriétaires dans la majorité des cas, il semble qu'à terme, celui-ci devienne obligatoire pour l'ensemble des copropriétés. Il viendrait ainsi se substituer au diagnostic de performance énergétique et à l'audit énergétique dont il intègre l'établissement obligatoire.

Les diagnostics sont de bons outils d'évaluation qui permettent aux copropriétaires de se rendre compte de la nécessité et de l'importance des travaux à mettre en œuvre pour améliorer la performance énergétique et valoriser leur patrimoine.

Néanmoins, ce ne sont pas les seuls moyens d'évaluation. En effet, la loi de transition énergétique a créé une nouvelle forme d'évaluation de la performance énergétique en instaurant le carnet numérique de suivi et d'entretien.

### **Paragraphe 2 : Mise en place d'un carnet numérique de suivi et d'entretien**

Créé par l'article 11 de la loi de transition énergétique qui a inséré l'article L.111-10-5 dans le Code de la construction et de l'habitation le réglementant, le carnet numérique de suivi et d'entretien mentionne l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes.

La mise en place d'un tel carnet représente ainsi une nouvelle obligation à l'égard des copropriétés et des copropriétaires. Néanmoins, elle ne concerne pas toutes les copropriétés puisque seules les constructions neuves dont le permis de construire a été déposées depuis 1<sup>er</sup> janvier 2017 sont visées.

L'article L.111-10-5 projette d'appliquer cette obligation aux constructions existantes à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025 dès lors que celles-ci feront l'objet d'une mutation.

---

<sup>70</sup> Article L.731-2 du Code de la construction et de l'habitation

Le carnet numérique de suivi et d'entretien sera désormais « pour l'avenir, « un mode d'emploi des logements construits suivant les normes de construction nouvelles » (notamment les bâtiments BBC<sup>71</sup> et BEPOS<sup>72</sup>) pour les futurs copropriétaires ou usagers »<sup>73</sup>.

En effet, ce document recensera toutes les informations techniques du bâti aux fins d'améliorer la performance énergétique des bâtiments.

D'ailleurs, l'article L.111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation prévoit que le carnet numérique de suivi et d'entretien intégrera le dossier de diagnostic technique<sup>74</sup> qui comprend notamment le diagnostic de performance énergétique.

Le carnet intégrera également divers documents lorsque le logement est soumis au statut de la copropriété<sup>75</sup>. Parmi ces documents, on retrouvera notamment la fiche synthétique de la copropriété et le règlement de copropriété, mais aussi le carnet d'entretien de l'immeuble et les conclusions du diagnostic technique global lorsque celui-ci est obligatoire.

Si le contenu du carnet numérique de suivi et d'entretien semble clair, on ne connaît pas encore les modalités de sa mise en œuvre qui devront être fixées par un décret en Conseil d'Etat comme l'indique l'article L.111-10-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Néanmoins, un appel à projets a été lancé, le 10 juin 2016, par les Ministères du Logement et de l'Habitat Durable et de l'Environnement, de l'Energie et de la Mer, dans le cadre du Plan de Transition Numérique du Bâtiment, afin d'expérimenter « une ou plusieurs solutions opérationnelles de carnet numérique et d'offrir d'ores et déjà aux futurs utilisateurs de carnet numérique des moyens de satisfaire l'obligation introduite par la loi »<sup>76</sup>.

Cet appel à projets vise à évaluer la faisabilité technique et économique de différentes solutions opérationnelles de carnet. Trois objectifs sont poursuivis, à savoir soutenir l'émergence d'une offre opérationnelle de carnet numérique, obtenir des retours d'expériences sur les possibilités de mise en œuvre, et mesurer la valeur ajoutée du carnet numérique.

---

<sup>71</sup> Bâtiment Basse Consommation

<sup>72</sup> Bâtiment à Energie Positive

<sup>73</sup> D. TOMASIN, « La loi sur la transition énergétique et le droit de la copropriété », AJDI 2015, page 671

<sup>74</sup> Article L.271-4 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>75</sup> Article L.721-2 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>76</sup> Plan Transition Numérique dans le Bâtiment, « Mise en œuvre du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement – Appel à projets d'expérimentations », Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 10 juin 2016, page 2 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.batiment-numerique.fr/uploads/DOC/AAP/PTNB%20-%20AAP%20-%20Carnet%20numerique%20de%20suivi%20et%20d%20entretien%20du%20logement.pdf> [consulté le 05 août 2017]

L'appel à projets qui s'est clôturé le 30 septembre 2016 a reçu 36 réponses dont 12 ont été retenus par un jury présidé par Bernard VORMS<sup>77</sup> et composé du Comité des partenaires de l'expérimentation, qui regroupe les acteurs de la filière du bâtiment dans le suivi et l'exploitation des résultats des projets retenus. Le bilan d'expérimentations devrait sortir courant 2018.

Les copropriétés attendent dès lors ce bilan pour pouvoir mettre en place le carnet numérique de suivi et d'entretien, pourtant obligatoire pour les immeubles construits depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Dans tous les cas, le futur carnet numérique sera une nouvelle opportunité d'engager une transition énergétique en copropriété, outre les moyens actuels.

En effet, comme exposé précédemment, les différents outils d'évaluation de la performance énergétique permettent aujourd'hui de mesurer la nécessité et l'importance d'améliorer la performance énergétique des copropriétés existantes.

Le carnet, obligatoire pour les nouvelles constructions, permettra quant à lui d'évaluer les bénéfices énergétiques rapportés grâce aux nouvelles normes de construction, que sont les normes BBC et BEPOS, pour pouvoir encore améliorer la performance énergétique des futures constructions.

Qu'il s'agisse d'une construction existante ou d'une construction nouvelle, l'amélioration de la performance énergétique s'impose donc en copropriété.

---

<sup>77</sup> Directeur général de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL)

## **Chapitre 2 : Amélioration de la performance** **énergétique en copropriété**

L'amélioration de la performance énergétique constitue la seconde étape dans le processus de rénovation énergétique des copropriétés, la première étant l'évaluation de la performance énergétique. Pour améliorer la performance énergétique, le législateur a créé certains dispositifs de travaux dont la mise en œuvre pose la question de la responsabilité du syndic.

### **Section 1 : Dispositifs d'amélioration de la performance** **énergétique en copropriété**

Les dispositifs d'amélioration de la performance énergétique en copropriété résultent des différentes interventions du législateur, parmi lesquelles on compte la loi Grenelle II, première loi d'incitation aux économies d'énergie dans les copropriétés, ainsi que les lois ALUR et de transition énergétique, qui ont créé des dispositifs supplémentaires en vue d'améliorer la performance énergétique des copropriétés.

#### **Paragraphe 1 : Dispositifs issus de la loi Grenelle II**

La loi Grenelle II a mis en place plusieurs dispositifs pour améliorer la performance énergétique des copropriétés. Ainsi, la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique doit logiquement aboutir à la mise en place d'un contrat de performance énergétique ou à l'élaboration d'un plan de travaux d'économies d'énergie.

En effet, depuis l'entrée en vigueur de la loi Grenelle II, la loi du 10 juillet 1965 prévoit désormais que *« pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L.134-4-1 du même code la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique »*<sup>78</sup>.

---

<sup>78</sup> Article 24-4 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Le législateur propose donc le contrat de performance énergétique ou le plan de travaux d'économies d'énergie pour réaliser des économies d'énergie, même si leur mise en œuvre est à l'appréciation de l'assemblée générale des copropriétaires.

En effet, dans un premier temps, l'assemblée générale doit se positionner sur le principe de travaux d'économies d'énergie en se basant sur le diagnostic de performance énergétique ou le rapport synthétique de l'audit énergétique joints à la convocation<sup>79</sup>.

Si la première assemblée a voté en faveur des travaux d'économies d'énergie, le syndic réalise une mise en concurrence et convoque de nouveau l'assemblée générale pour voter un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique selon les devis recueillis<sup>80</sup>.

Le contrat de performance énergétique et le plan de travaux d'économies d'énergie sont deux dispositifs bien distincts et alternatifs. Ainsi, les copropriétaires peuvent décider d'établir un plan de travaux d'économies d'énergie, de souscrire un contrat de performance énergétique, de réaliser des travaux d'économies d'énergie sans plan de travaux ni contrat de performance énergétique, ou encore de ne rien entreprendre.

S'ils décident de conclure un contrat de performance énergétique avec leur fournisseur d'énergie, ils sont garantis de la réduction de leur consommation énergétique et, dès lors, de l'amélioration de la performance énergétique de leur copropriété.

En effet, défini par la directive européenne du 25 octobre 2012<sup>81</sup>, le contrat de performance énergétique est « *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* ».

---

<sup>79</sup> Article R.138-1, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation

<sup>80</sup> Article R.138-1, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>81</sup> Directive 2012/27/UE du Parlement européen et du Conseil du 25 octobre 2012 relative à l'efficacité énergétique, modifiant les directives 2009/125/CE et 2010/30/UE et abrogeant les directives 2004/8/CE et 2006/32/CE

Le contenu du contrat de performance énergétique a été fixé par Maître Olivier ORTEGA<sup>82</sup>, avocat, chargé par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer de rendre un rapport<sup>83</sup> destiné à analyser les contrats de performance énergétique, et qui a donc rédigé les clauses des contrats de performance énergétique<sup>84</sup>.

Tout d'abord, l'objet du contrat de performance énergétique doit porter sur la réalisation d'économies d'énergie et non pas sur les travaux qui seront effectués pour aboutir à ces économies.

Ensuite, l'utilisateur, la société de services énergétiques ou un tiers doit réaliser un investissement, matériel ou immatériel, visant à modifier les caractéristiques énergétiques du bâtiment et à rendre possible une amélioration de la performance énergétique de celui-ci.

La société de services énergétiques a par ailleurs une obligation de résultat dans la mesure où les économies d'énergie réalisées, au moyen des investissements effectués, doivent être conformes aux objectifs fixés dans le contrat.

Enfin, la performance énergétique des copropriétés doit être évaluée à chaque étape du contrat, c'est-à-dire avant, pendant et après les travaux.

Si les copropriétaires ne font pas le choix de souscrire un contrat de performance énergétique, ils peuvent toutefois s'orienter vers un plan de travaux d'économies d'énergie dont le contenu est fixé par le décret du 3 décembre 2012<sup>85</sup>.

Ainsi, le plan doit comprendre la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée ainsi qu'une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur des devis<sup>86</sup>.

---

<sup>82</sup> Avocat associé, Lefèvre Pelletier & associés

<sup>83</sup> O. ORTEGA, « *Les contrats de performance énergétique* », Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, mars 2011 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/rapport\\_contrats\\_de\\_performance\\_energetique\\_ortega\\_mars\\_2011.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/rapport_contrats_de_performance_energetique_ortega_mars_2011.pdf) [consulté le 05 août 2017]

<sup>84</sup> O. ORTEGA, préc., pages 20-21

<sup>85</sup> Décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété

<sup>86</sup> Article R138-2 du Code de la construction et de l'habitation

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique peuvent notamment être des travaux d'isolation thermique performants des toitures, des murs ou des parois vitrées, des travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes, des travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire ou encore des travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable<sup>87</sup>.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique portent donc sur les parties communes ou les équipements communs. Néanmoins, les travaux peuvent être d'intérêt collectif portant sur les parties privatives.

C'est une nouveauté de la loi Grenelle II : l'assemblée générale peut imposer à un copropriétaire de faire des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans ses parties privatives dans la mesure où ces travaux sont d'intérêt collectif.

Dans ce cas, les travaux sont des travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs, la pose ou le remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid, l'équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ou encore la mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées<sup>88</sup>.

Si ces travaux sont votés en assemblée générale, le copropriétaire concerné doit les réaliser dans un délai raisonnable<sup>89</sup> et supporter le coût de leur réalisation<sup>90</sup>. Celui-ci ne peut en effet pas aller à l'encontre de la décision ayant voté en faveur de ces travaux, sauf s'il fournit la preuve de la réalisation de travaux équivalents<sup>91</sup>.

Néanmoins, si le décret du 3 décembre 2012 impose au copropriétaire concerné de réaliser les travaux d'intérêt collectif sur ses parties privatives, la loi du 10 juillet 1965 en dispose autrement puisqu'elle prévoit que la réalisation de ces travaux est à la charge du syndicat qui exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux<sup>92</sup>.

---

<sup>87</sup> Article R.138-2, I., 1° du Code de la construction et de l'habitation

<sup>88</sup> Article R.138-2, I., 2° du Code de la construction et de l'habitation

<sup>89</sup> Article R.138-3, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>90</sup> Article 10-1, c) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>91</sup> Article 25, f) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>92</sup> Article 9 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Un copropriétaire non coopératif pourrait très bien se méprendre de cette rédaction pour ne pas réaliser les travaux votés. En effet, comme le relèvent Christian MICHELET et Maurice FEFERMAN, « *il est à craindre que la rédaction retenue puisse ruiner la philosophie du dispositif légal où des travaux d'intérêt collectif indispensables (on pense en particulier au changement des fenêtres), portant sur parties privatives, puissent être contrariés par un copropriétaire qui n'entend pas les réaliser* »<sup>93</sup>.

D'ailleurs, aucun moyen n'est mis à la disposition du syndicat et du syndic pour contraindre ce copropriétaire récalcitrant à réaliser les travaux d'intérêt collectif sur ses parties privatives. Il faut dès lors espérer que le copropriétaire concerné par de tels travaux soit ouvert aux enjeux énergétiques.

Si le copropriétaire concerné est conciliant, les travaux font l'objet d'un plan de travaux d'économies d'énergie, comme pour les travaux sur les parties communes.

Le plan de travaux d'économies d'énergie peut coexister avec le plan pluriannuel de travaux dont la création résulte de la loi ALUR. Cette loi a en effet instauré une nouvelle obligation en matière d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés. De même, la loi de transition énergétique a mis en place de nouveaux dispositifs pour réaliser des économies d'énergie.

### **Paragraphe 2 : Dispositifs issus des lois ALUR et de transition énergétique**

Les lois ALUR et de transition ont poursuivi le mouvement de la rénovation énergétique des copropriétés en instaurant respectivement le plan pluriannuel de travaux, ainsi que la performance énergétique embarquée et l'obligation d'individualisation des frais de chauffage.

Ainsi, la loi ALUR qui a créé le diagnostic technique global pour les immeubles « dégradés », a prévu que ce diagnostic mène à l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux. En effet, la décision d'élaborer un plan pluriannuel de travaux et les modalités de sa mise en œuvre doivent être prises à l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation du diagnostic technique global<sup>94</sup>.

---

<sup>93</sup> C. MICHELET et M. FEFERMAN, « Décret DPE et économies d'énergie dans les copropriétés », AJDI 2013, page 89

<sup>94</sup> Article L.731-2, I. du Code de la construction et de l'habitation

Le plan pluriannuel de travaux est semblable au plan de travaux d'économies d'énergie dans la mesure où il détermine les travaux à réaliser à l'appui de devis, contient une échéance approximative de réalisation des travaux et fixe le calendrier des appels de fonds servant à payer les travaux.

Par ailleurs, la loi de transition énergétique a créé le concept de performance énergétique embarquée en insérant l'article L.111-10 dans le Code de la construction et de l'habitation<sup>95</sup>. Il s'agit, à l'occasion de travaux importants, d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique.

Le décret du 30 mai 2016<sup>96</sup> définit les modalités de réalisation des travaux embarqués. Ainsi, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017, lorsqu'un bâtiment fait l'objet de travaux importants de ravalement ou de réfection de toiture, des travaux d'isolation thermique doivent être réalisés sur les parois et/ou la toiture concernées<sup>97</sup>.

Les travaux de ravalement doivent comprendre la réfection de l'enduit existant, le remplacement d'un parement existant ou la mise en place d'un nouveau parement, pour au moins 50% d'une paroi d'un bâtiment.

Quant aux travaux de réfection de toiture, il doit s'agir du remplacement ou du recouvrement d'au moins 50% de l'ensemble de la couverture.

Cette obligation de travaux embarqués est écartée dans certaines situations déterminées par le décret du 30 mai 2016. Ainsi, les travaux embarqués sont exclus lorsqu'il existe un risque de pathologie du bâti liée à tout type d'isolation ; lorsque les travaux ne sont pas conformes aux prescriptions juridiques telles que les servitudes ; lorsque les modifications apportées sont incompatibles avec les prescriptions prévues pour les sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques et les sites inscrits et classés ; lorsque le bâtiment a reçu un label « Architecture contemporaine remarquable » ; ou encore lorsqu'il y a une disproportion manifeste entre les avantages de l'isolation et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale<sup>98</sup>.

---

<sup>95</sup> Article 14 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>96</sup> Décret n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables

<sup>97</sup> Articles R.131-28-7 et R.131-28-8 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>98</sup> Article R.131-28-9, I. du Code de la construction et de l'habitation

Concernant ce dernier point, la disproportion manifeste peut être une isolation par l'extérieur qui dégraderait significativement la qualité architecturale<sup>99</sup>. Ce peut également être le fait que le temps de retour sur investissement du surcoût induit par l'isolation, déduction faite des aides financières publiques, est supérieur à dix ans<sup>100</sup>.

En somme, lorsque des travaux importants portant sur le ravalement ou sur la réfection de la toiture sont votés à l'assemblée générale, le syndic doit informer les copropriétaires de l'obligation d'engager la performance énergétique en même temps.

Avec l'obligation de performance énergétique embarquée, c'est réellement la première fois que les copropriétés doivent réaliser des travaux de rénovation énergétique. En effet, les travaux d'économies d'énergie liés à un plan de travaux ou à un contrat de performance énergétique ne sont pas obligatoires puisqu'ils sont soumis à l'approbation de l'assemblée générale. C'est donc une avancée supplémentaire dans la rénovation énergétique des copropriétés.

Cette avancée se transcrit également avec le renforcement de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles pourvus d'un chauffage commun. En effet, la loi de transition énergétique prévoit que « *tout immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif* »<sup>101</sup>.

Les décrets du 30 décembre 2015<sup>102</sup> et du 30 mai 2016<sup>103</sup>, pris en application de la loi de transition énergétique, complètent cette définition en prévoyant que « *tout immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé 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 est muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif* »<sup>104</sup>.

---

<sup>99</sup> Article R. 131-28-9, II., 1° du Code de la construction et de l'habitation

<sup>100</sup> Article R. 131-28-9, II., 2° du Code de la construction et de l'habitation

<sup>101</sup> Article L.241-9 du Code de l'énergie

<sup>102</sup> Décret n°2015-1823 du 30 décembre 2015 relatif à la codification de la partie réglementaire du code de l'énergie

<sup>103</sup> Décret n°2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

<sup>104</sup> Article R.241-7 du Code de l'énergie

L'individualisation des frais de chauffage permet de maîtriser les consommations de chaque occupant aux fins de réduire la facture énergétique de l'immeuble et ainsi améliorer sa performance énergétique. En effet, il peut s'avérer difficile, pour un copropriétaire, qui vit dans un immeuble chauffé collectivement, de surveiller sa consommation énergétique. Il s'agit alors, grâce à l'individualisation des frais de chauffage, de responsabiliser les copropriétaires afin que ceux-ci adaptent leur consommation en fonction de leurs besoins réels, et ainsi éviter une surconsommation.

C'est au syndic de s'assurer que l'immeuble comporte une installation répondant à cette obligation. En effet, lorsque l'immeuble est soumis à l'obligation d'individualisation des frais de chauffage, le syndic doit inscrire 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 et la présentation des devis<sup>105</sup>.

La mise en service des appareils d'individualisation devait avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017<sup>106</sup>. Toutefois, le délai d'installation de ces appareils dépend de la moyenne des consommations annuelles de chauffage de combustible ou d'énergie nécessaires au chauffage de l'immeuble, hors eau chaude sanitaire, relevées sur les trois dernières années, divisée par la surface habitable des logements<sup>107</sup>.

Ainsi, si la consommation en chauffage de l'immeuble est comprise entre 120 kWh/m<sup>2</sup>SHAB/an et 150 kWh/m<sup>2</sup>SHAB/an, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2017. Et si la consommation en chauffage de l'immeuble est inférieure à 120 kWh/m<sup>2</sup>SHAB/an, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le 31 décembre 2019<sup>108</sup>.

Certains immeubles sont exonérés de cette obligation. Il s'agit des immeubles pour lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément.

---

<sup>105</sup> Article 24-9 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>106</sup> Article R.241-10 du Code de l'énergie

<sup>107</sup> Article 2, alinéa 1<sup>er</sup> - Arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

<sup>108</sup> Article 2, alinéa 3 - Arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

Ce sont notamment ceux pour lesquels l'émission de chaleur se fait par dalle chauffante sans mesure possible par local, ou pour lesquels l'installation de chauffage est équipée d'émetteurs de chaleur montés en série, de systèmes de chauffage à air chaud, d'émetteurs fonctionnant à la vapeur ou encore de batteries ou de tubes à ailettes, de convecteurs à eau chaude ou de ventilo-convecteurs dès lors que chaque local ne dispose pas de boucle individuelle de chauffage<sup>109</sup>.

Les immeubles soumis à l'individualisation des frais de chauffage ont deux possibilités concernant le type d'appareils de mesure des consommations. Les répartiteurs de frais de chauffage, installés sur chaque radiateur du logement, mesurent la différence de température entre le radiateur et la pièce pour connaître la quantité de chaleur réellement consommée. Les compteurs individuels d'énergie thermique, installés à l'entrée des logements, mesurent directement la consommation énergétique des logements.

En réalité, seuls ces derniers répondent à l'article R.241-7 qui impose l'installation « *d'appareils de mesure permettant de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local* ». En effet, les répartiteurs ne sont pas aussi précis que les compteurs individuels puisqu'ils relèvent une température ponctuelle et ne donnent donc pas la véritable consommation thermique pour chaque logement.

Néanmoins, les compteurs individuels ne s'installent que sur des réseaux de distribution de chauffage horizontaux, or la plupart des immeubles en copropriété ont des réseaux de distribution de chauffage verticaux, ce qui ne rend possible que l'installation de répartiteurs.

Par ailleurs, ces appareils de mesure doivent être munis d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment de robinets thermostatiques en état de fonctionnement<sup>110</sup>.

Dans les immeubles équipés d'appareils de mesure, les frais de chauffage sont répartis entre les frais de combustible ou d'énergie et les autres frais de chauffage, à savoir ceux liés à l'entretien des installations de chauffage et à l'utilisation d'énergie électrique pour le fonctionnement des appareils<sup>111</sup>.

---

<sup>109</sup> Article 1 - Arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

<sup>110</sup> Article R.241-9 du Code de l'énergie

<sup>111</sup> Article R.241-12 du Code de l'énergie

Les frais de combustible ou d'énergie concernent les frais communs et les frais individuels. Les frais communs représentent 30% des frais totaux. Les frais individuels correspondent à la différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs, répartie en fonction des données relevées par les appareils de mesure<sup>112</sup>.

Le relevé de la consommation est effectué par le syndic au moins une fois par an. Celui-ci doit également transmettre, chaque année, à chaque copropriétaire le relevé de son local. Il doit par ailleurs afficher la moyenne des consommations annuelles de chauffage sur les trois dernières années dans les parties communes de l'immeuble<sup>113</sup>.

Dans l'engagement de la rénovation énergétique des copropriétés, l'individualisation des frais de chauffage représente une étape majeure de l'amélioration de l'efficacité énergétique, au même titre que la réalisation concrète de travaux d'économies d'énergie dont la réalisation peut découler d'un plan de travaux d'économies d'énergie, d'un contrat de performance énergétique, d'un plan pluriannuel de travaux ou de la conclusion de travaux embarqués.

La mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique est une mission à part entière que le syndic doit relever et pour laquelle il engage sa responsabilité.

---

<sup>112</sup> Article R.241-13 du Code de l'énergie

<sup>113</sup> Article 3 - Arrêté du 27 août 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

## **Section 2 : Responsabilité du syndic dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique en copropriété**

Etant clairement identifié par le législateur comme un acteur majeur de la copropriété, la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés sont de la responsabilité du syndic. Ce dernier doit en effet remplir des obligations préalables à la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique, et il a également des obligations de suivi et de contrôle de ces travaux.

### **Paragraphe 1 : Obligations préalables à la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique**

Préalablement à la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique, le syndic a deux missions principales. Tout d'abord, il a une mission de conseil à l'égard du syndicat des copropriétaires sur les travaux d'économies d'énergie. Ensuite, il doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation de ces travaux.

En effet, pour permettre aux copropriétaires de prendre une décision sur la question de la réalisation des travaux de rénovation énergétique, il est indispensable que le syndic informe les copropriétaires des enjeux d'une telle rénovation<sup>114</sup>.

Le syndic n'a certes aucune obligation légale relative au travail préparatoire d'information des copropriétaires. Néanmoins, la rénovation énergétique ne peut être engagée en l'absence de cette information, car les copropriétaires sont souvent réticents à effectuer des travaux dont l'investissement peut leur apparaître important. Une information préalable permet aux copropriétaires de se projeter et ainsi de mieux préparer la décision en faveur de la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

La rénovation énergétique des copropriétés n'est donc possible que si le syndic est pleinement investi dans sa mission de conseil.

---

<sup>114</sup> Fédération des Agences Locales de Maîtrise de l'Energie et du climat, « Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété », avec le soutien de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie, 2016 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.federation-flame.org/wp-content/uploads/2016/04/Guide-m%C3%A9thodo-LEAF\\_FLAME\\_mars-2016\\_HD.pdf](http://www.federation-flame.org/wp-content/uploads/2016/04/Guide-m%C3%A9thodo-LEAF_FLAME_mars-2016_HD.pdf) [consulté le 18 août 2017]

Pour ce faire, le syndic peut d'ores et déjà aborder la question des travaux d'économies d'énergie avec quelques copropriétaires, tels que les membres du conseil syndical qui sont plus investis dans la copropriété et dès lors plus à même d'être convaincus par un projet de rénovation énergétique. Travailler avec le conseil syndical permet d'être plus persuasif auprès des autres copropriétaires.

Par la suite, lorsque le groupe de travail est prêt à exposer le projet de rénovation énergétique à l'ensemble des copropriétaires, le syndic peut organiser des réunions d'information préalable à l'assemblée générale des copropriétaires votant les travaux.

Lors de ces réunions, différents arguments en faveur de la rénovation énergétique peuvent être présentés aux copropriétaires, à savoir maîtriser les charges grâce aux économies d'énergie, répondre à un besoin de réparations, augmenter le confort et la sécurité, valoriser le patrimoine, bénéficier des aides publiques, etc.<sup>115</sup>.

Le syndic peut faire appel à des professionnels du bâtiment, tels qu'un maître d'ouvrage ou un ingénieur financier, pour appuyer sa démarche.

Il s'agit ensuite d'être à l'écoute des copropriétaires en prenant en compte leurs attentes et leurs réticences. Cette étape permet d'adapter le projet de travaux afin qu'il soit en cohérence avec les besoins des copropriétaires.

Au terme des réunions d'information, le syndic peut élaborer un rapport dans lequel il résume les échanges et répond aux questions des copropriétaires. Il le diffuse alors à l'ensemble des copropriétaires avant d'envoyer la convocation à l'assemblée générale ayant à voter les travaux d'économies d'énergie.

En effet, la loi impose au syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, la question de la réalisation de travaux d'économies d'énergie<sup>116</sup> puis, à l'occasion d'une nouvelle assemblée, celle de l'élaboration d'un plan de travaux sur la base de devis établis à cet effet<sup>117</sup>.

La décision d'engager des travaux d'économies d'énergie devrait être prise facilement grâce au travail d'information effectué en amont.

---

<sup>115</sup> Association des Responsables de Copropriété, *Rénovation en copropriété : comment mobiliser les copropriétaires ?*, ARC-Vuibert, Octobre 2014

<sup>116</sup> Article R.138-1, alinéa 1<sup>er</sup> du Code de la construction et de l'habitation

<sup>117</sup> Article R.138-1, alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation

Si l'assemblée générale des copropriétaires est complètement libre quant à la suite à donner au projet de rénovation énergétique, le syndic ne peut pas se soustraire à l'obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de la réalisation d'économies d'énergie.

En effet, dans l'exercice de sa mission, le syndic agit dans le strict respect des lois et des textes réglementaires en vigueur<sup>118</sup>. Il doit donc, en application des dispositions du Code de la construction et de l'habitation, inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale les travaux d'économies d'énergie, sous peine de faire l'objet de poursuites disciplinaires par le conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Le conseil national de la transaction et de la gestion immobilière est chargé de veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités immobilières<sup>119</sup>. A ce titre, la formation restreinte du conseil sanctionne les manquements aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le code de déontologie<sup>120</sup>.

Les sanctions sont fonction de la gravité des faits reprochés. Ainsi, le syndic qui manque à ses obligations peut faire l'objet d'un avertissement, d'un blâme, d'une interdiction temporaire ou définitive d'exercer l'activité de syndic.<sup>121</sup>

Le syndic qui ne respecterait pas son obligation d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux pourrait se voir puni par l'une de ces sanctions, de même que s'il n'assurait pas le suivi et le contrôle des travaux d'amélioration de la performance énergétique en cas de vote favorable à l'assemblée générale des copropriétaires.

---

<sup>118</sup> Article 3 du Code de la déontologie des agents immobiliers, des administrateurs de bien, des syndics de copropriété et marchands de listes

<sup>119</sup> Article 13-1 - Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

<sup>120</sup> Article 13-4 - Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

<sup>121</sup> Article 13-4-1 - Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce

**Paragraphe 2 : Obligations de suivi et de contrôle**  
**des travaux d'amélioration de la performance énergétique**

Dès lors que l'assemblée générale vote la réalisation de travaux, le syndic doit engager ces travaux en signant le devis avec l'entreprise retenue. L'entreprise peut alors commencer les travaux sous le contrôle du syndic qui en assure la bonne exécution. A la fin du chantier, le syndic réceptionne les travaux et émet éventuellement des réserves. Ces étapes constituent le schéma classique pour la réalisation de travaux de petites et moyenne importance<sup>122</sup>.

Dans le cadre de travaux conséquents, tels que la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique, les missions du syndic sont à la fois moins nombreuses car le recours à un maître d'œuvre s'impose en principe, mais tout aussi considérables dans la mesure où les conséquences de la mauvaise réalisation de ces travaux peuvent être très dommageables au syndicat des copropriétaires. En effet, le syndic est le maître d'ouvrage délégué pour le compte du syndicat des copropriétaires, et en cette qualité, il a une large responsabilité à l'égard du syndicat.

Il est à noter que le syndic peut toutefois assurer la maîtrise d'œuvre s'il se trouve être également architecte. En effet, l'assemblée générale peut confier la maîtrise d'œuvre au syndic alors même que celui-ci représente aussi le maître de l'ouvrage<sup>123</sup>.

Si la maîtrise d'œuvre est effectuée par un tiers, le syndic a, dans un premier temps, une mission de suivi administratif et comptable des travaux. A ce titre, il perçoit une rémunération, équivalente à un pourcentage du montant hors taxes des travaux, qui sera votée en assemblée générale. Il doit alors vérifier que le devis qu'il s'apprête à signer en sa qualité de maître de l'ouvrage délégué est conforme au plan de travaux voté lors de l'assemblée générale.

En effet, il engage sa responsabilité si les travaux qu'il commande sont différents de ceux votés par l'assemblée générale ou si le coût de ces travaux est plus élevé que le montant de travaux fixé par l'assemblée générale.

---

<sup>122</sup> Agence Nationale sur l'Information pour le Logement, « Travaux : de la prise de décision à la réalisation » [en ligne]. Disponible sur : <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/copropriete/travaux-de-la-prise-de-decision-a-la-realisation/> [consulté le 20 août 2017]

<sup>123</sup> CA Paris 19 déc. 2002 : AJDI 2003, page 519 ; Loyers et Copropriété n° 4, Avril 2003, comm. 98

Si le syndic doit transmettre son « bon pour travaux » à l'entreprise retenue pour la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique, seul, en théorie, le versement d'un acompte engage l'exécution des travaux. Le syndic doit donc envoyer un acompte, généralement 30% ou 40% du montant total du devis signé.

Dans un second temps, le syndic a une mission de contrôle des travaux d'amélioration de la performance énergétique. C'est un contrôle minimum puisque le suivi du chantier et le contrôle de la qualité des travaux sont de la responsabilité du maître d'œuvre. Néanmoins, en sa qualité de maître d'ouvrage délégué, le syndic assiste aux réunions de chantier pour permettre de suivre et d'établir un compte rendu sur l'état des travaux en cours et leur avancement.

Il peut d'ailleurs engager sa responsabilité si les fautes qu'il a commises en sa qualité de maître d'ouvrage délégué sont préjudiciables au syndicat des copropriétaires qu'il représente, c'est-à-dire qu'elles sont en relation directe et certaine avec le dommage<sup>124</sup>.

Si le syndic n'a pas une mission de contrôle des travaux au sens de la maîtrise d'œuvre, il est tout de même tenu de surveiller les différentes étapes du chantier. C'est notamment le cas de la réception, puisque même si elle est assurée par le maître d'œuvre, le syndic engage sa responsabilité dans la mesure où si les travaux sont mal exécutés, il doit bloquer le règlement, au titre de son obligation de suivi administratif et comptable et engager la responsabilité de l'entreprise ayant réalisé les travaux, en sa qualité de maître d'ouvrage délégué.

En présence d'un maître d'œuvre, le syndic remplit ses missions habituelles de mandataire et représentant des copropriétaires, et doit donc dénoncer tout ce qui, à son sens professionnel, lui paraît être préjudiciable au syndicat des copropriétaires.

En effet, le syndic ne doit pas faire « *une confiance excessive au maître d'œuvre* », auquel cas il engagerait sa responsabilité contractuelle à l'égard du syndicat des copropriétaires ayant subi un préjudice<sup>125</sup>.

---

<sup>124</sup> CA Paris 25 juin 2003 : AJDI 2003, page 692

<sup>125</sup> CA Paris 21 févr. 2003 : AJDI 2003, page 530

En somme, si le législateur a clairement encadré la rénovation énergétique en copropriété grâce aux différents dispositifs qu'il a créés pour sa mise en œuvre – plan de travaux d'économies d'énergie, plan pluriannuel de travaux, contrat de performance énergétique – la réalisation de cette rénovation énergétique peut toutefois être entravée.

En effet, le statut propre de la copropriété représente une modalité lourde dans le processus. Les résistances de ce statut peuvent compromettre la mise en œuvre de la rénovation énergétique.

## **Partie 2 : Limites de la rénovation énergétique des copropriétés**

Engager une rénovation énergétique en copropriété n'est pas de toute simplicité et implique certaines limites en pratique. En effet, la rénovation énergétique d'une copropriété peut être compromise à plusieurs titres.

D'une part, il faut adapter la notion de rénovation énergétique aux spécificités de la copropriété. Et d'autre part, des difficultés méthodologiques et financières peuvent apparaître.

### **Chapitre 1 : Adaptation de la notion de rénovation énergétique aux spécificités de la copropriété**

La rénovation énergétique doit être adaptée au régime particulier de la copropriété. En effet, la copropriété est une organisation collective dont les spécificités liées à l'existence de parties communes d'une part, et celles liées à l'existence d'une assemblée générale d'autre part, doivent être prises en considération dans le processus de rénovation énergétique.

#### **Section 1 : Spécificités liées à l'existence de parties communes**

Les spécificités liées à l'existence de parties communes doivent être incluses dans le projet de rénovation énergétique. La rénovation énergétique des copropriétés est donc influencée par ces parties communes et limitée par les contraintes qu'elles génèrent.

##### **Paragraphe 1 : Définition des parties communes**

Les parties communes sont une particularité de la copropriété. La loi du 10 juillet 1965 prévoit que « *sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux* »<sup>126</sup>. Les parties communes sont alors la propriété indivise de tous les copropriétaires<sup>127</sup>.

A contrario, les parties privatives sont les bâtiments et les terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé<sup>128</sup>.

---

<sup>126</sup> Article 3 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>127</sup> Article 4 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>128</sup> Article 2 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

La loi du 10 juillet 1965 énumère les différents éléments considérés comme des parties communes. Ainsi, le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ; le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ; les coffres, gaines et têtes de cheminées ; les locaux des services communs ; ainsi que les passages et corridors sont des parties communes<sup>129</sup>.

La loi précise que cette liste prévaut dans « *le silence ou la contradiction des titres* ». En effet, c'est avant tout le règlement de copropriété qui fixe quels éléments sont les parties communes et en détermine la destination. Mais il peut arriver que le règlement ne prévoie rien ou contienne des clauses incompatibles. Dans ce cas, il y a lieu de se référer à la liste de la loi du 10 juillet 1965.

Par ailleurs, cette loi énumère également les droits accessoires aux parties communes. Il s'agit du droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ; du droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ; du droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ; ou encore du droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes sont indivises entre tous les copropriétaires. Néanmoins, chaque copropriétaire dispose d'une quote-part de parties communes. Cette quote-part est proportionnelle à la valeur de la partie privative par rapport à la valeur de toutes les parties privatives. La valeur d'une partie privative est calculée selon plusieurs paramètres tels que la consistance, la superficie ou encore la situation des lots<sup>130</sup>.

L'usage et la jouissance des parties communes par les copropriétaires est libre mais ceux-ci ne doivent pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble<sup>131</sup> dont la définition est prévue par le règlement de copropriété<sup>132</sup>.

---

<sup>129</sup> Article 3 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>130</sup> Article 5 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>131</sup> Article 9 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>132</sup> Article 8 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Ainsi, et selon une jurisprudence constante, un copropriétaire ne peut s'approprier les parties communes à quelque titre que ce soit et cela s'applique également au copropriétaire titulaire d'un droit de jouissance privatif sur les parties communes<sup>133</sup>.

En effet, le règlement de copropriété peut attribuer à un copropriétaire un droit de jouissance privative sur les parties communes. C'est le cas lorsqu'un jardin est affecté à un lot situé au rez-de-chaussée ou encore lorsqu'une terrasse en toiture est affectée au lot situé au dernier étage.

Qu'il s'agisse d'une partie commune ou d'une partie commune à usage privatif, les copropriétaires ne peuvent s'en saisir, notamment pour édifier un ouvrage ou engager quelconques travaux, tels que des travaux de rénovation énergétique.

### **Paragraphe 2 : Rénovation énergétique des parties communes**

Les travaux de rénovation énergétique sont particuliers lorsqu'ils concernent la copropriété puisqu'il faut réfléchir en termes de parties communes. En effet, les parties communes sont indivises entre tous les copropriétaires, ce qui rend plus complexe la mise en œuvre de la rénovation énergétique par rapport aux parties privatives pour lesquelles la décision de réaliser des travaux d'économies d'énergie appartient à une seule personne.

Entreprendre une rénovation énergétique des parties communes nécessite une préparation en plusieurs étapes et sur plusieurs années. C'est en cela que le concept de rénovation énergétique doit être adapté à la particularité qui réside en l'existence de parties communes.

En effet, lorsqu'il s'agit d'effectuer des travaux sur les parties communes, tels qu'un ravalement de façade ou une réfection de toiture, la question se pose d'engager une rénovation énergétique simultanément. Dès lors, le projet doit être réfléchi et mûri.

---

<sup>133</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janv. 2017, n°15-25144 : AJDI 2017, page 291 ; Ann. loyers, mars 2017, p. 61, obs. J.-M. Roux – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 14 avr. 2016, n°13-24969 : AJDI 2016, page 774 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 16 oct. 2013, n° 12-23.252 : AJDI 2014, page 48 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 21 mars 2000, n°98-20.043 : AJDI 2000, page 713 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 26 janv. 2000, n°98-14.798 : AJDI 2000, page 712 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 nov. 1998, n°96-20863 : AJDI 1999, page 526 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 25 janv. 1995, n°92-19.600 : AJDI 1995, page 891 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 oct. 1994, n°93-11020 : D. 1997, p. 243 – Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 déc. 1990 : Bull. civ. III, n° 267

Comme le conseille l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie<sup>134</sup>, il s'agit avant tout d'analyser la situation, de faire adhérer les différents organes de la copropriété que sont le syndic, le conseil syndical et le syndicat des copropriétaires, de fixer un programme de travaux adapté, d'adopter un plan de financement et de se faire accompagner durant la réflexion, la décision et la réalisation des travaux.

La rénovation énergétique des parties communes est nécessairement un projet conséquent qui mérite d'être encadré pour être réussi.

Dès lors, comme susmentionné, il faut convaincre les organes de la copropriété, en menant des réunions d'informations<sup>135</sup>. Ces réunions peuvent avoir lieu la première année du projet de rénovation énergétique, avant que le syndic n'inscrive la décision de travaux d'économies d'énergie à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires.

Dans les faits, organiser des réunions d'informations avec l'ensemble des copropriétaires paraît difficile, voire impossible, d'autant si ceux-ci ne sont pas investis dans la copropriété ou s'ils ont déjà des réticences à la mise en œuvre de travaux d'économies d'énergie avant même d'être informés sur l'intérêt et les avantages d'entreprendre une rénovation énergétique des parties communes.

Dans cette mesure, obtenir un vote favorable à l'assemblée générale ayant à voter les travaux d'économies d'énergie est compromis. La rénovation énergétique des copropriétés risque donc d'être longue et parfois limitée, surtout si la décision d'engager des travaux d'économies des parties communes reste soumise au vote de l'assemblée générale sans être réellement obligatoire.

---

<sup>134</sup> Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, « *Mener une rénovation énergétique en copropriété* », Édition octobre 2016, pages 10-11 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-mener-renovation-energetique-en-copropriete.pdf> [consulté le 27 août 2017]

<sup>135</sup> Cf. page 33

## **Section 2 : Spécificités liées à l'existence d'une assemblée générale**

Les travaux de rénovation énergétique sont soumis à un vote en assemblée générale des copropriétaires dont les règles de majorité seront fonction de la nature des travaux, objet du vote.

### **Paragraphe 1 : Définition de l'assemblée générale**

L'assemblée générale est définie comme « *une réunion périodique de tous les membres d'une association ou d'une société (civile ou commerciale) pour approuver la gestion et prendre les décisions les plus importantes* »<sup>136</sup>.

Plus particulièrement, l'assemblée générale des copropriétaires est un organe décisionnaire à part entière qui se réunit chaque année pour approuver la gestion du syndic, les comptes de la copropriété, et prendre toutes les décisions qui concernent l'organisation, l'entretien et la conservation des parties communes<sup>137</sup>.

En réalité, c'est le syndic qui a pour obligation de convoquer annuellement l'assemblée générale, dans une limite de six mois à compter de la clôture de l'exercice comptable<sup>138</sup>. Le syndic peut aussi convoquer l'assemblée générale toutes les fois que cela lui paraît nécessaire. C'est le cas lorsque des travaux devant faire l'objet d'un vote en assemblée générale sont urgents et impérieux.

L'assemblée générale peut également être convoquée soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de l'ensemble des copropriétaires<sup>139</sup>.

Dans tous les cas, la convocation à l'assemblée générale des copropriétaires doit contenir un ordre du jour, c'est-à-dire établir les questions qui seront débattues et feront l'objet d'un vote le jour de l'assemblée. A défaut, les questions non inscrites à l'ordre du jour ne pourront donner lieu à un vote<sup>140</sup>.

---

<sup>136</sup> T. DEBARD et S. GUINCHARD, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 25ème édition, 2017-2018

<sup>137</sup> Article 17 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>138</sup> Article 14-1 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>139</sup> Article 8 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>140</sup> Article 13 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

La tenue de l'assemblée générale débouche sur la rédaction d'un procès-verbal qui reprend les questions inscrites à l'ordre du jour et le résultat du vote pour chaque question<sup>141</sup>.

Les questions sont votées selon des règles de majorité bien précises définies aux articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965, c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés, à la majorité des voix de tous les copropriétaires, à la majorité des voix des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix ou encore à l'unanimité.

Lorsque les questions portent sur des travaux, les règles de majorité dépendent de la nature des travaux. Les travaux de rénovation énergétique font particulièrement l'objet de règles de majorité spécifiques en fonction du type de travaux.

### **Paragraphe 2 : Règles de majorité pour la rénovation énergétique en copropriété**

La décision d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique doit être prise à l'assemblée générale des copropriétaires selon des règles de majorité définies par la loi du 10 juillet 1965 et qui varient en fonction de la nature des travaux.

A l'origine, les travaux de rénovation énergétiques sont soumis soit à la majorité absolue, soit à la majorité qualifiée, c'est-à-dire soit à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires, soit à la majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix.

Néanmoins, pour faciliter les opérations de rénovation énergétique, le législateur modifie les règles de majorité. Tout d'abord, la loi ALUR<sup>142</sup> baisse les règles de majorité jusqu'alors requises.

Ainsi, des décisions relevant de la majorité absolue sont désormais soumises à la majorité simple, c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés.

---

<sup>141</sup> Article 17 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>142</sup> Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

Il s'agit notamment des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement<sup>143</sup>.

Il s'agit aussi des modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic<sup>144</sup>.

La loi ALUR qui a créé le diagnostic technique global insère par ailleurs une nouvelle disposition, l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965, pour prendre la décision d'engager un tel diagnostic et prévoir les modalités de sa réalisation. Le diagnostic technique global est donc soumis à la majorité simple<sup>145</sup>.

En outre, des décisions relevant de la majorité qualifiée sont désormais soumises à la majorité absolue. C'est le cas de l'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration<sup>146</sup> et de la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation<sup>147</sup>.

La loi ALUR élargit également le champ des travaux d'économies d'énergie votés à la majorité absolue. En effet, les travaux d'économies d'énergie devaient originellement porter sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage ou la production d'eau chaude. Depuis les modifications apportées par la loi ALUR, l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 vise l'ensemble des travaux d'économies d'énergie ainsi que les travaux de réduction des émissions de gaz à effet de serre<sup>148</sup>.

Aussi, alors que seuls étaient concernés les travaux amortissables sur une période de dix ans, il n'existe plus de délai d'amortissement.

---

<sup>143</sup> Article 24, II., a) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>144</sup> Article 24, II., b) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>145</sup> Article 24, II., g) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>146</sup> Article 25, n) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>147</sup> Article 25, o) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>148</sup> Article 25, f) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Enfin, la loi ALUR a soumis à la majorité de l'article 25 un nouveau type de travaux. Ce sont les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives aux frais du copropriétaire concerné. Il semble que cette possibilité constitue « *une entorse au principe selon lequel à chaque fois qu'il y a atteinte aux parties privatives, l'unanimité est requise* »<sup>149</sup>.

En effet, sauf si le copropriétaire en question est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédents, celui-ci peut se voir imposée une décision à laquelle il n'a pas pris part, si la majorité de l'ensemble des copropriétaires a voté en faveur de cette décision<sup>150</sup>.

Par ailleurs, les règles de majorité ont encore été bouleversées par la loi sur la transition énergétique<sup>151</sup> qui ajoute une nouvelle disposition à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. En effet, dès lors que des opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes doivent avoir lieu, celles-ci doivent faire l'objet d'un vote à la majorité des voix des copropriétaires présents et représentés<sup>152</sup>.

Dès lors, si la majorité des travaux de rénovation énergétique relève de la majorité simple, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre restent soumis à la majorité absolue.

En somme, l'abaissement des règles de majorité permet d'engager plus aisément des travaux de rénovation énergétique. Toutefois, cela signifie également qu'une minorité de copropriétaires pourra décider de réaliser des travaux dont l'ampleur technique et financière sera conséquente.

Cette situation est dommageable dans la mesure où la majorité des copropriétaires n'aura pas été entendue. Le projet de rénovation énergétique sera dès lors compromis, puisque les copropriétaires réticents risqueront de ne pas payer leur quote-part de charges de travaux.

Ces difficultés méthodologiques et financières représentent une réelle entrave à la mise en œuvre de la rénovation énergétique des copropriétés.

---

<sup>149</sup> N. FIGUIERE-BROCARD, « *Cinétique de la rénovation énergétique en copropriété* », Gazette du Palais, 26 juillet 2016, n°28, page 57

<sup>150</sup> Article 25, f) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>151</sup> Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>152</sup> Article 24, II., h) - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

## **Chapitre 2 : Difficultés méthodologiques et financières dans la mise en œuvre de la rénovation énergétique des copropriétés**

La mise en œuvre de la rénovation énergétique des copropriétés peut être compromise à plusieurs titres. En effet, des difficultés méthodologiques et financières peuvent entraver le bon déroulement de la rénovation énergétique.

D'une part, le syndic peut se trouver face à un syndicat de copropriétaires peu intéressé et impliqué dans la réalisation de travaux de rénovation énergétique, ce qui ne facilite pas le rôle d'incitation du syndic.

D'autre part, même si les copropriétaires sont favorables à engager de tels travaux, ceux-ci n'ont pas forcément les moyens pour financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

### **Section 1 : Difficultés d'incitation du syndic et d'implication du syndicat dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration**

Si le syndic peut avoir des difficultés à inciter le syndicat des copropriétaires, ce dernier peut aussi être très peu impliqué dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique.

#### ***Paragraphe 1 : Difficultés d'incitation du syndic dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration***

La réalisation de travaux de rénovation énergétique repose avant tout sur le syndic. En effet, celui-ci a pour mission, en sa qualité de professionnel et représentant des copropriétés, d'inciter les copropriétaires à réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans leur immeuble<sup>153</sup>.

S'il a pour obligation d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la question de la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique selon les cas, le syndic doit se montrer persuasif et présenter les travaux de rénovation énergétique comme une nécessité à l'égard des copropriétaires.

---

<sup>153</sup> P. DECHELETTE-TOLOT et P. PELLETIER, « La transition énergétique en copropriété », Loyers et Copropriété, n°10, octobre 2015, dossier 8, pages 2-3

A défaut, le projet de rénovation énergétique risque de rester au stade de l'évaluation de la performance énergétique sans réalisation de travaux d'économies d'énergie. Or le but ultime des différents dispositifs instaurés au fur et à mesure du temps – lois Grenelle, loi ALUR, loi de transition énergétique – est bien de réduire la consommation énergétique des bâtiments, si bien que la rénovation énergétique des copropriétés qui n'est pour l'instant qu'à l'appréciation des copropriétaires leur sera, à terme, imposée, comme on peut déjà le constater avec la performance énergétique embarquée<sup>154</sup>.

C'est pourquoi il est nécessaire que le syndic se mobilise dans le projet de rénovation énergétique des copropriétés. Pour éviter aux copropriétaires de se trouver face à l'obligation d'entreprendre des travaux pour améliorer la performance énergétique de leur immeuble, le syndic doit inciter les copropriétaires à anticiper la rénovation énergétique car « *ceux qui ne prendront pas le train en marche verront leurs immeubles devenir obsolètes* »<sup>155</sup>.

Le syndic doit en effet faire prendre conscience aux copropriétaires, et notamment les propriétaires bailleurs qui n'habitent pas sur place et ne se rendent donc pas compte de l'état de leur immeuble, que leur patrimoine perdra de la valeur s'ils n'engagent pas des travaux de rénovation énergétique.

Toutefois, l'incitation des copropriétaires par le syndic reste assez théorique. En effet, le syndic n'est pas toujours averti en matière de rénovation énergétique des copropriétés, d'autant que les obligations concernant l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments sont de plus en plus nombreuses. De plus, souvent, il n'est pas formé pour mener une rénovation énergétique, ce qui ne lui permet pas d'expliquer clairement le processus de rénovation énergétique aux copropriétaires.

Plusieurs dispositifs ont été mis en place pour aider les syndics. Tout d'abord, en 2014, une première charte de mobilisation des syndics a été signée par la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) et le Syndicat National des Professionnels de l'Immobilier (SNPI). Ces derniers se sont engagés à promouvoir l'efficacité énergétique en mettant à disposition des outils et en formant leurs membres à la rénovation énergétique.

---

<sup>154</sup> Cf. pages 27-28

<sup>155</sup> N. JACQUET, « *L'enjeu du changement climatique dans l'immobilier résidentiel et tertiaire est certainement le plus grand défi des décennies à venir* », Entretien par J.-L. SILICANI, Énergie - Environnement - Infrastructures n° 11, Novembre 2015, dossier 13, page 2

En 2015, sous l'impulsion du Plan Bâtiment Durable et de l'Agence Parisienne du Climat, une seconde charte de mobilisation a été signée par une trentaine de syndicats qui se sont une nouvelle fois engagés à se former pour permettre d'engager une rénovation énergétique dans les copropriétés dont ils ont la gestion<sup>156</sup>.

Enfin, suite à l'adoption de la loi de transition énergétique, un appel à projets pour les copropriétés à énergie positive a été lancé avec le soutien de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) et certaines associations de syndicats. L'objectif est double, il s'agit de former les syndicats et les copropriétaires à la rénovation énergétique grâce aux acteurs locaux et aux associations, et d'accompagner les copropriétaires pour qu'ils engagent des travaux d'économies d'énergie plus facilement et plus rapidement<sup>157</sup>.

Ces dispositifs fonctionnent plutôt bien pour les syndicats référencés auprès des grands réseaux de syndicats professionnels mais qu'en est-il des syndicats gérant peu de copropriétés et dont les copropriétés sont plutôt rurales ? On peut douter que ces derniers soient bien informés et formés à l'épreuve de la rénovation énergétique.

Ces difficultés d'incitation des syndicats sont souvent accentuées par le manque d'implication des syndicats des copropriétaires qui sont peu sensibles à la question de la rénovation énergétique.

### **Paragraphe 2 : Difficultés d'implication du syndicat dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration**

Le syndicat des copropriétaires peut être réticent à l'idée de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein de son immeuble. L'origine de cette réticence est multiple.

En effet, les copropriétaires ne sont pas tous impliqués de la même façon pour leur immeuble et a fortiori pour réaliser des travaux de rénovation énergétique dans leur immeuble.

---

<sup>156</sup> Ministère de la transition écologique et solidaire – Ministère de la cohésion des territoires, « *Charte de mobilisation pour la rénovation énergétique des copropriétés* », 07 août 2015 (actualisation : 09 février 2017) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.planbatimentdurable.fr/charte-de-mobilisation-pour-la-renovation-r205.html> [consulté le 27 août 2017]

<sup>157</sup> Min. Env., Min. Logement, communiqué de presse 1<sup>er</sup> juill. 2016 – Min. Logement, communiqué de presse 30 juin 2016, « *De nouvelles mesures pour la rénovation énergétique et l'encadrement des loyers* », Defrénois, 15 juillet 2016, n°13-14, page 782

Leur implication dépend de leur âge, de leur situation de propriétaire, à savoir primo-accédant, bailleur, etc., de leur situation financière ou encore de leur intérêt pour les questions environnementales<sup>158</sup>.

Tout d'abord, les copropriétaires bailleurs sont souvent plus opposés à réaliser de tels travaux que les copropriétaires résidents. En effet, ils n'ont pas les mêmes intérêts à engager des travaux. Soucieux de vivre dans une copropriété entretenue et énergiquement performante, le copropriétaire résident est plus à même de considérer l'importance d'entreprendre des travaux.

N'habitant pas sur place, le copropriétaire bailleur se sent moins concerné, d'autant que les économies d'énergie ne lui profitent pas, la facture énergétique étant payée par son locataire<sup>159</sup>. Il est donc moins favorable à la réalisation de travaux.

Pour le peu que le copropriétaire bailleur possède plusieurs biens en location dans le même immeuble, la décision d'engager des travaux d'économies d'énergie peut être mise à mal.

Par ailleurs, les copropriétaires résidents peuvent être autant réticents que les copropriétaires bailleurs du fait de l'ampleur des travaux de rénovation énergétique. En effet, la technicité et la durée des travaux ainsi que les nuisances occasionnées par ces travaux peuvent repousser les copropriétaires.

Le processus de rénovation énergétique est lourd et long puisqu'il doit être réfléchi et mûri, nécessite plusieurs étapes de préparation et enfin les travaux doivent être effectués. Les copropriétaires ne sont pas toujours très favorables pour adapter leurs habitudes à la réalisation du projet de rénovation énergétique<sup>160</sup>.

---

<sup>158</sup> N. FIGUIERE-BROCARD, préc.

<sup>159</sup> T. LIVERZAY, O. TEISSIER et G. TOGO, « *Rénovation en copropriété, Analyses des blocages et leviers, Quelles stratégies pour une massification ?* », avec la participation de l'Agence Parisienne du Climat et Efficacity, septembre 2016, page 10 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.apc-paris.com/sites/www.apc-paris.com/files/file\\_fields/2016/10/04/etudeeconomiquerenovationcoproprietes-efficacityapc-031016.pdf](http://www.apc-paris.com/sites/www.apc-paris.com/files/file_fields/2016/10/04/etudeeconomiquerenovationcoproprietes-efficacityapc-031016.pdf) [consulté le 31 août 2017]

<sup>160</sup> E. MESKEL, E. BLOSSEVILLE, M. LEGROS et P. CALBERG-ELLEN, « *Vision long terme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable (VILOTE)* », Rapport final, avec la participation de l'Agence Parisienne du Climat, Biomasse Normandie, SENZO et l'ADEME, juin 2016, page 20 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.apc-paris.com/system/files/file\\_fields/2016/10/04/vilote-rapportfinal-3-10-2016.pdf](http://www.apc-paris.com/system/files/file_fields/2016/10/04/vilote-rapportfinal-3-10-2016.pdf) [consulté le 30 août 2017]

La réalisation de travaux d'économies d'énergie dépend également de la sensibilité des copropriétaires à la question environnementale. En effet, un copropriétaire qui se préoccupe de la préservation de l'environnement sera plus facilement prédisposé à engager des travaux de rénovation énergétique dans son immeuble<sup>161</sup>.

De même, les copropriétaires peuvent ne pas voir l'intérêt de réaliser des travaux de rénovation énergétique dont les économies ne sont pas certaines. En effet, il peut apparaître à l'égard des copropriétaires que leur seul avantage de ces travaux soit la génération d'économies d'énergie et donc la diminution des dépenses liées à l'énergie. Mais dans la mesure où celles-ci ne sont pas avérées, les copropriétaires peuvent renoncer à la réalisation de ces travaux<sup>162</sup>.

Si les économies d'énergie sont certaines, les copropriétaires peuvent n'en voir les effets que longtemps après la réalisation des travaux. Le retour sur investissement est souvent long, ce qui peut également rebuter les copropriétaires.

Néanmoins, le principal frein à la rénovation énergétique reste le coût des travaux. En effet, les travaux de rénovation énergétique sont des travaux de grande envergure – ravalement et rénovation thermique de la façade par exemple – dont le coût atteint rapidement des sommes qui peuvent paraître « astronomiques » à l'égard des copropriétaires<sup>163</sup>.

Le coût des travaux de rénovation énergétique pose ainsi la question du financement et de ses limites.

---

<sup>161</sup> E. MESKEL, E. BLOSSEVILLE, M. LEGROS et P. CALBERG-ELLEN, préc., page 20

<sup>162</sup> T. LIVERZAY, O. TEISSIER et G. TOGO, préc., pages 12-13

<sup>163</sup> E. MESKEL, E. BLOSSEVILLE, M. LEGROS et P. CALBERG-ELLEN, préc., page 19

## **Section 2 : Difficultés de financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique en copropriété**

Le syndicat des copropriétaires peut être enclin à réaliser des travaux de rénovation énergétique mais il n'a pas toujours la faculté financière de le faire. En effet, alors même qu'il existe une variété de dispositifs de financement de la rénovation énergétique, il existe encore des obstacles qui empêchent de mettre en œuvre les travaux d'amélioration de la performance énergétique.

### **Paragraphe 1 : Variété des dispositifs de financement de la rénovation énergétique des copropriétés**

Pour financer la rénovation énergétique des copropriétés, le législateur a créé différents dispositifs pour aider les syndicats de copropriétaires qui n'auraient pas la faculté financière d'engager des travaux d'économies d'énergie.

Si le financement peut consister en un emprunt, des aides de l'Etat, des avantages fiscaux ou encore d'un tiers-financement, le fonds de travaux représente une part importante dans le financement des travaux de rénovation énergétique.

#### **A. Le fonds de travaux**

Le fonds de travaux a été consacré par la loi ALUR<sup>164</sup>, mais ce n'est pas une nouveauté de cette loi, puisque la loi du 21 juillet 1994 prévoyait déjà son instauration, mais celle-ci était facultative, c'était à l'assemblée générale de voter la création et l'abondement de telles provisions spéciales destinées à faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun<sup>165</sup>.

Devenu obligatoire à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, le fonds de travaux concerne les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la loi fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis<sup>166</sup>.

---

<sup>164</sup> Article 58 - Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

<sup>165</sup> Ancien Article 18, alinéa 6 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - Introduit par la Loi n°94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat et Abrogé au 31 décembre 2016

<sup>166</sup> Article 14-2, II. - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Toutefois, cette obligation échappe à certaines copropriétés. Tout d'abord, les copropriétés nouvellement construites peuvent s'exempter de cette obligation pendant cinq ans à compter de la réception des travaux<sup>167</sup>. Les copropriétés dont le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années sont dispensées de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic<sup>168</sup>. Enfin, les copropriétés de moins de dix lots peuvent décider, en assemblée générale à l'unanimité, de ne pas constituer le fonds de travaux<sup>169</sup>.

Lorsqu'il est constitué, le fonds de travaux ne peut être utilisé que pour des travaux prescrits par les lois et règlements<sup>170</sup>, des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires<sup>171</sup> ou encore des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble que le syndic a, dans un cas d'urgence, fait exécuter de sa propre initiative en application de l'article 18<sup>172</sup>.

Concernant le montant du fonds de travaux, les copropriétaires doivent l'alimenter par une cotisation annuelle dont le montant représentant un pourcentage du budget prévisionnel est décidé par l'assemblée générale à la majorité absolue, sans pouvoir être inférieur à 5% du budget prévisionnel<sup>173</sup>.

Comme le relève Philippe MALINVAUD, si l'assemblée peut aller au-delà des 5% exigés, c'est « *une liberté dont on peut penser que nulle copropriété n'en abusera* »<sup>174</sup>. Néanmoins, la constitution d'un fonds de travaux constitue une réelle avancée dans le processus décisionnel de la réalisation de travaux. Nombreuses sont les copropriétés qui n'ont pas la faculté financière d'engager des travaux importants et pourtant nécessaires. L'abondement d'un fonds de travaux est bénéfique puisque les fonds sont appelés au fur-et-à-mesure, ce qui permet d'anticiper la mise en œuvre de travaux dont le coût est conséquent, tels que les travaux de rénovation énergétique.

---

<sup>167</sup> Article 14-2, II., alinéa 1<sup>er</sup> - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>168</sup> Article 14-2, II., alinéa 6 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>169</sup> Article 14-2, III. - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>170</sup> Article 14-2, II., alinéa 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>171</sup> Article 14-2, II., alinéa 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup> - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>172</sup> Article 14-2, II., alinéa 4 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>173</sup> Article 14-2, II., alinéa 5 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>174</sup> P. MALINVAUD, « *Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse bonne idée* », AJDI 2015, page 727

Le fonds de travaux n'est pas le seul moyen de financer des travaux de rénovation énergétique. Le syndicat des copropriétaires ou les copropriétaires à titre individuel peuvent recourir à l'emprunt.

### **B. L'emprunt**

L'emprunt peut être contracté par les copropriétaires à titre individuel ou par le syndicat des copropriétaires. Lorsqu'il est contracté par le syndicat des copropriétaires, l'emprunt collectif doit financer des travaux réalisés sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, tous régulièrement votés<sup>175</sup>.

L'emprunt collectif en copropriété a vu le jour grâce à la loi WARSMANN du 22 mars 2012<sup>176</sup> « *qui comble un vide juridique en matière de copropriété des immeubles bâtis. Il s'agit de sécuriser, et donc de faciliter, les emprunts contractés par les syndicats de copropriétaires, par exemple pour réaliser des audits, des diagnostics ou des travaux d'économie d'énergie dans les parties communes* »<sup>177</sup>. Cette loi a introduit les articles 26-4 à 26-8 dans la loi du 10 juillet 1965. L'application de ces dispositions est prévue par un décret du 11 mars 2013<sup>178</sup>.

La décision de réaliser un emprunt collectif revient à l'assemblée générale des copropriétaires qui votent à l'unanimité des voix des copropriétaires. L'assemblée peut également décider, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux, de souscrire un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer<sup>179</sup>.

---

<sup>175</sup> Article 26-4 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>176</sup> Loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives

<sup>177</sup> Rapport de M. Warsmann enregistré sous le n°3706 au bureau de l'Assemblée nationale le 28 juillet 2011 ; D. TOMASIN, « *Copropriété et simplification du droit, Apport de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives* », AJDI 2012, page 329

<sup>178</sup> Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété

<sup>179</sup> Article 26-4, alinéa 3 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Dans tous les cas, à la convocation à l'assemblée générale ayant à voter sur la souscription d'un emprunt, doivent être annexées « *les conditions générales et particulières du projet de contrat (de prêt du syndicat) et la proposition d'engagement de caution mentionnée au deuxième alinéa de l'article 26-7 de la loi du 10 juillet 1965 lorsque le contrat proposé a pour objet la souscription d'un prêt bancaire au nom du syndicat dans les conditions prévues à l'article 26-4 de cette loi* »<sup>180</sup>.

A ce propos, le constat de Daniel TOMASIN<sup>181</sup> est juste. En effet, au sens des articles L.312-7 et L.312-8 du Code de la consommation, la jonction des conditions du projet de contrat de prêt semble insuffisante pour la bonne information individuelle des copropriétaires emprunteurs, seuls débiteurs des remboursements du prêt souscrit.

Par ailleurs, si les copropriétaires sont tenus de rembourser les échéances, c'est le syndicat des copropriétaires qui se trouve engagé. C'est pourquoi le syndicat doit souscrire une garantie, à savoir un cautionnement solidaire fourni par « *une entreprise d'assurances spécialement agréée, par un établissement de crédit ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du code monétaire et financier* »<sup>182</sup>.

Ainsi, si l'un des copropriétaires emprunteurs ne rembourse plus ses échéances, la caution solidaire pourra être appelée. Néanmoins, la défaillance du copropriétaire emprunteur devra au préalable être constatée par une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de trente jours<sup>183</sup>.

La caution solidaire appelée à rembourser les quotes-parts du copropriétaire défaillant bénéficie du privilège prévu au 1° bis de l'article 2374 du Code civil. Il est ainsi subrogé dans les droits du syndicat, et peut faire opposition sur le prix de vente du lot de copropriété et faire valoir un privilège immobilier spécial sur ce prix<sup>184</sup>.

---

<sup>180</sup> Article 11, I., 3° - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>181</sup> D. TOMASIN, « *Mise en application de l'emprunt collectif du syndicat des copropriétaires, A propos du décret n° 2013-205 du 11 mars 2013* », AJDI 2013, page 331

<sup>182</sup> Article 26-7, alinéa 2 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>183</sup> Article 38 - Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>184</sup> Article 26-7, alinéa 4, Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

En cas de vote favorable à l'assemblée générale, la participation ou non à l'emprunt par les copropriétaires doit être notifiée au syndic. En effet, les copropriétaires qui souhaitent souscrire l'emprunt doivent confirmer leur engagement dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale, et les copropriétaires opposants doivent également informer le syndic de leur refus de contracter l'emprunt dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal<sup>185</sup>.

La signature du contrat de prêt ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de deux mois, deux mois pendant lesquels un recours peut être porté à l'encontre de la décision de l'assemblée générale ayant voté la souscription de l'emprunt collectif. De plus, la signature du contrat de prêt ne peut intervenir qu'après vérification par le syndic de sa conformité avec l'offre de prêt annexée à la convocation de l'assemblée générale<sup>186</sup>.

Concrètement, dès lors que le contrat de prêt est signé, l'organisme bancaire transmet les fonds au syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires doivent alors verser leur quote-part auprès du syndicat qui rembourse ensuite le prêteur. La quote-part de chaque copropriétaire emprunteur est définie « *en fonction du montant pour lequel le copropriétaire participe à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30* »<sup>187</sup>.

Les copropriétaires sont par ailleurs tenus de rembourser au syndicat les intérêts, frais et honoraires afférents à l'emprunt, en fonction du montant pour lequel ils y participent et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires<sup>188</sup>.

En outre, et plus spécifiquement concernant le financement de travaux d'économies d'énergie, le syndicat peut souscrire un type particulier d'emprunt collectif, à savoir l'éco-prêt à taux zéro<sup>189</sup>.

L'éco-prêt à taux zéro consiste à avancer des fonds au syndicat des copropriétaires sans que celui-ci ne supporte d'intérêts sur les remboursements. Pour permettre un tel système, les établissements de crédit bénéficient d'un crédit d'impôt.

---

<sup>185</sup> Article 26-4, alinéa 4 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>186</sup> Article 26-5 - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>187</sup> Article 26-6, alinéa 2, 1° - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>188</sup> Article 26-6, alinéa 2, 2° - Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

<sup>189</sup> Article 244 quater U, I., 3., 3° et 4° du Code général des impôts

Si les modalités d'application de l'éco-prêt à taux zéro sont définies par le décret<sup>190</sup> et l'arrêté<sup>191</sup> tous deux du 27 décembre 2013, ce prêt destiné à financer des travaux d'économies d'énergie est également soumis aux articles 26-4 à 26-8 de la loi du 10 juillet 1965 dans la mesure où il constitue un emprunt du syndicat des copropriétaires.

Les articles R.319-23 à R.319-34, insérés dans le Code de la construction et de l'habitation par le décret du 27 décembre 2013, régissent l'octroi de l'éco-prêt à taux zéro au syndicat des copropriétaires. Ainsi, ce prêt peut être octroyé pour financer des travaux d'économies d'énergie effectués pour le compte du syndicat des copropriétaires emprunteur, sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif, dès lors que le ou les bâtiments de la copropriété concernés par ces travaux ont été achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1990<sup>192</sup>.

Les travaux financés doivent répondre à certaines exigences, à savoir correspondre à au moins une action efficace d'amélioration de la performance énergétique de chacun des bâtiments concernés par le prêt, permettre d'atteindre une performance énergétique globale minimale de chacun des bâtiments concernés par le prêt, ou constituer des travaux de réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectif par des dispositifs ne consommant pas d'énergie<sup>193</sup>.

L'emprunt pourra être contracté soit pour le compte de l'emprunteur dans un logement dont il est propriétaire, soit pour le compte du syndicat de copropriété dont est membre l'emprunteur sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives en cas de travaux d'intérêt collectif dont fait partie un logement dont est propriétaire l'emprunteur, soit enfin concomitamment pour le compte de l'emprunteur et pour le compte du syndicat de copropriété<sup>194</sup>.

---

<sup>190</sup> Décret n°2013-1297 du 27 décembre 2013 relatif aux dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

<sup>191</sup> Arrêté du 27 décembre 2013 modifiant l'arrêté du 30 mars 2009 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens

<sup>192</sup> Article R.319-24 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>193</sup> Article R.319-32 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>194</sup> Article R.319-1 du Code de la construction et de l'habitation

Certaines conditions liées à l'immeuble doivent également être remplies pour bénéficier de l'éco-prêt à taux zéro. Tout d'abord, les travaux financés doivent concerner l'immeuble dans lequel les copropriétaires possèdent leur habitation principale ou des logements qu'ils donnent en location<sup>195</sup>.

L'article R.319-2 du Code de la construction et de l'habitation précise que l'utilisation en tant que résidence principale est appréciée dans les conditions mentionnées au premier alinéa de l'article R.318-7, à savoir que constitue une résidence principale, un logement occupé au moins huit mois par an par l'emprunteur.

Ensuite, les travaux financés doivent concerner un immeuble dont au moins 75% des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation<sup>196</sup>.

Enfin, le Code général des impôts et le Code de la construction et de l'habitation prévoient les modalités de l'avance remboursable. Ainsi, le montant accordé au titre de l'éco-prêt à taux zéro varie de 10 000 € à 30 000 € en fonction du nombre d'actions, prévues au I de l'article R.319-16 du Code de la construction et de l'habitation, entreprises<sup>197</sup>. De même, la durée du prêt varie de 10 ans à 15 ans en fonction du nombre d'actions, prévues au I de l'article R.319-16 du Code de la construction et de l'habitation, entreprises<sup>198</sup>. Dès lors, plus de nombre d'actions entreprises est important, plus le montant et la durée du prêt sont élevés.

Si l'Etat a permis la mise en place de l'éco-prêt à taux zéro en offrant un crédit d'impôt aux établissements de crédit prêteur, il a également instauré des aides et des avantages fiscaux pour inciter les copropriétaires à engager des travaux de rénovation énergétique.

### **C. Les aides de l'Etat et les avantages fiscaux**

Les aides de l'Etat peuvent consister en des subventions octroyées par les collectivités territoriales – le conseil régional, le conseil départemental, l'intercommunalité ou la commune – pour financer la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique, la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique ou l'achat et l'installation d'équipements performants ou utilisant des énergies renouvelables.

---

<sup>195</sup> Article 244 quater U, I., 3., 3° et 4° du Code général des impôts

<sup>196</sup> Article 244 quater U, VI bis du Code général des impôts

<sup>197</sup> Article R.319-21 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>198</sup> Article 244 quater U, I., 3., 9° du Code général des impôts

Des subventions peuvent également être octroyées par l'Agence Nationale de l'Habitat aux copropriétaires occupants dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds de ressources, et aux copropriétaires bailleurs. Le décret du 5 mai 2017<sup>199</sup> a élargi le champ des bénéficiaires en permettant au syndicat des copropriétaires de bénéficier de ces subventions pour financer « *des travaux d'amélioration des performances énergétiques des copropriétés présentant des signes de fragilité sur le plan technique, financier, social ou juridique, identifiés à la suite d'actions de repérage et de diagnostic* »<sup>200</sup>.

Plus particulièrement, l'aide Habiter Mieux – Copropriété de l'Agence Nationale de l'Habitat peut être attribuée au syndicat de copropriétaires pour un programme de travaux permettant un gain énergétique de 35% minimum.

Dès lors, l'aide consiste en la prise en charge d'une assistance à maîtrise d'ouvrage à hauteur de 180 € par logement, ainsi qu'une subvention dont le montant peut atteindre 5250 € par logement. Pour bénéficier de cette aide, l'immeuble en copropriété doit avoir été construit avant le 1<sup>er</sup> juin 2001, comporter 75% de lots à usage d'habitation occupés à titre de résidence principale et être considéré comme fragile, c'est-à-dire que son étiquette énergétique soit évaluée entre D et G et qu'il présente un taux d'impayés de charges important<sup>201</sup>.

Par ailleurs, l'Etat incite les copropriétaires à engager une rénovation énergétique grâce à plusieurs mesures d'avantages fiscaux. Tout d'abord, le crédit d'impôt pour la transition énergétique permet de déduire de l'impôt sur le revenu, 30% des dépenses éligibles et effectivement supportées pour la contribution à la transition énergétique du logement dont les contribuables domiciliés en France sont propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit et qu'ils affectent à leur habitation principale, à condition que le logement soit achevé depuis plus de deux ans à la date de début d'exécution des travaux<sup>202</sup>.

---

<sup>199</sup> Décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence nationale de l'habitat

<sup>200</sup> Article R.321-12, I. 8° du Code de construction et de l'habitation

<sup>201</sup> Agence Nationale de l'Habitat et Ministère du logement et de l'habitat durable, « *Habiter Mieux Copropriété, Une aide collective pour la rénovation énergétique* », avec le soutien de Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer [en ligne]. Disponible sur : [http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Dossier\\_HM\\_copro.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Dossier_HM_copro.pdf) [consulté le 07 septembre 2017]

<sup>202</sup> Article 200 quater du Code général des impôts

Ensuite, les copropriétaires qui réalisent des travaux d'amélioration de la qualité énergétique des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans ainsi que sur les travaux induits qui leur sont indissociablement liés bénéficient d'un taux de TVA réduit à 5,5%<sup>203</sup>.

De même, les collectivités territoriales peuvent exonérer de la taxe foncière sur les propriétés bâties à concurrence de 50 % ou de 100 %, et ce durant cinq ans, les logements achevés avant le 1<sup>er</sup> janvier 1989 qui ont fait l'objet, par le propriétaire, de dépenses d'équipements éligibles, à condition que ces dépenses soient supérieures à 10 000 € l'année précédant l'année d'application de l'exonération ou à 15 000 € au cours des trois années précédant l'année d'application de l'exonération<sup>204</sup>.

Enfin, les fournisseurs d'énergie, qui doivent, dans le cadre du dispositif des Certificats d'Economies d'Energie instauré par l'Etat en 2006<sup>205</sup>, encourager les consommateurs à réaliser des économies d'énergie<sup>206</sup>, peuvent accorder des aides financières et techniques, telles que des primes, des bons d'achat, des prêts bonifiés ou des diagnostics. La réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique donne lieu à la délivrance de Certificats d'Economies d'Energie qui sont ensuite rachetés aux consommateurs par les fournisseurs d'énergie<sup>207</sup>.

L'Etat a par ailleurs créé un nouveau dispositif permettant de confier la réalisation et le financement des travaux de rénovation énergétique à un tiers.

#### **D. Le tiers-financement**

Le tiers-financement a été créé par la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR pour permettre la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Ce mécanisme consiste à intégrer « *une offre technique, portant notamment sur la réalisation des travaux dont la finalité principale est la diminution des consommations énergétiques, à un service comprenant le financement partiel ou total de ladite offre, en contrepartie de paiements échelonnés, réguliers et limités dans le temps* »<sup>208</sup>.

---

<sup>203</sup> Article 278-0 bis A du Code général des impôts

<sup>204</sup> Article 1383-0 B du Code général des impôts

<sup>205</sup> Loi n°2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique

<sup>206</sup> Article L.221-1 du Code de l'énergie

<sup>207</sup> Articles L.221-7 et L.221-8 du Code de l'énergie

<sup>208</sup> Article L.381-1 du Code de la construction et de l'habitation

Comme l'explique Guylain CLAMOUR, le tiers-financement est « *une technique de financement dont le caractère innovant consiste à relier non-dépense d'exploitation et autofinancement d'une dépense d'investissement* »<sup>209</sup>. En effet, un tiers s'occupe de la totalité du processus de rénovation énergétique, c'est-à-dire qu'il finance et réalise les travaux d'amélioration de la performance énergétique, et lorsque les travaux sont terminés, le tiers se rémunère ensuite sur les économies d'énergie réalisées.

Maître Olivier ORTEGA donne un exemple concret de ce montage financier. Ainsi, la société de tiers-financement se rémunère « *selon le modèle économique suivant : pour un propriétaire payant 100 de charges énergétiques par an, l'opérateur réalise des travaux coûtant 10 000 remboursés par l'écart entre la consommation ex ante et la consommation ex post : le propriétaire continue de payer 100 alors même que les travaux permettent de faire tomber la consommation énergétique à 60* »<sup>210</sup>.

Au titre de l'article R.381-9 du Code de la construction et de l'habitation, le service de tiers-financement peut bénéficier aux copropriétés lorsqu'au moins 75% des quotes-parts de cette copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation.

Ce service de tiers-financement, qui doit permettre d'atteindre une diminution de la consommation d'énergie d'au moins 25% par rapport à la consommation relevé avant la réalisation des travaux<sup>211</sup>, comprend une offre technique et une offre de financement. L'offre technique comprend au minimum la conception du programme de travaux réalisé sur la base d'un audit énergétique, l'estimation des économies d'énergie associées à un programme de travaux et l'accompagnement ou la délégation par le maître d'ouvrage de la réalisation de ces travaux<sup>212</sup>.

---

<sup>209</sup> G. CLAMOUR, « *La fièvre allure du tiers-financement* », Contrats et Marchés publics n°5, Mai 2014, comm. 129

<sup>210</sup> O. ORTEGA, in *Financement et contrats publics*, sous la direction de G. CLAMOUR et P. TERNEYRE, CREAM, 2014, p. 118

<sup>211</sup> Article R.381-10 du Code de la construction et de l'habitation ; Arrêté du 8 février 2016 pris pour l'application de l'article R. 381-10 du code de la construction et de l'habitation définissant la diminution minimale de la consommation conventionnelle d'énergie primaire du bâtiment dans le cadre de prestations de tiers-financement pour la réalisation de travaux de rénovation énergétique des logements

<sup>212</sup> Article R.381-11 du Code de la construction et de l'habitation

Et l'offre de financement comprend au minimum la détermination du plan de financement des travaux et une proposition de subrogation au maître d'ouvrage pour effectuer des demandes d'aides publiques et les percevoir<sup>213</sup>. En effet, les sociétés de tiers-financement peuvent avoir recours, pour le compte du maître d'ouvrage, aux aides à la rénovation énergétique, telles que le crédit d'impôt pour la transition énergétique, l'éco-prêt à taux zéro, etc.

Le tiers-financement constitue une innovation dans le processus de rénovation énergétique des copropriétés car la société de tiers-financement peut intervenir exclusivement à titre gratuit, tel que cela est prévu à l'article R.381-12 du Code de la construction et de l'habitation qui dispose que le service peut comprendre une offre de prêt proposée directement par la société de tiers-financement, soit via une offre de crédit, soit sous forme d'avances à titre gratuit.

Par ailleurs, la société de tiers financement doit remplir certaines conditions pour pouvoir proposer de tels services. Tout d'abord, les dirigeants de la société doivent posséder l'honorabilité, la compétence et l'expérience nécessaire à leurs fonctions<sup>214</sup> et posséder un capital minimum de deux millions d'euros<sup>215</sup>. Elle doit également avoir obtenu l'autorisation de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution<sup>216</sup>.

Le tiers-financement consacrée par la loi ALUR constitue l'une des possibilités de financement des travaux de rénovation énergétique en copropriété, outre les aides de l'Etat et les avantages fiscaux, les emprunts et le fonds de travaux. Néanmoins, des obstacles peuvent empêcher de financer la rénovation énergétique des copropriétés. En effet, les dispositifs de financement ne sont pas toujours suffisants, voire même sont limités.

---

<sup>213</sup> Article R.381-12 du Code de la construction et de l'habitation

<sup>214</sup> Article R.518-72 du Code monétaire et financier

<sup>215</sup> Article R.518-73 du Code monétaire et financier

<sup>216</sup> Article R.518-70 du Code monétaire et financier

## **Paragraphe 2 : Obstacles au financement de la rénovation énergétique des copropriétés**

La rénovation énergétique peut être entravée par l'insuffisance des dispositifs de financement. Les principales critiques peuvent être formées à l'encontre du fonds de travaux et de certains autres moyens de financement.

### **A. Un fonds de travaux insuffisant**

Le fonds de travaux est certes une innovation dans le financement de travaux importants, tels que des travaux de rénovation énergétique. Mais ce financement n'est possible que si les travaux sont anticipés des années au préalable de leur réalisation, c'est-à-dire que le fonds de travaux a pu être alimenté de manière conséquente.

En effet, en pratique, dans la mesure où le fonds de travaux doit être alimenté à hauteur de 5% du budget prévisionnel, les copropriétaires n'abondent pas au-delà du minimum légal, d'où il résulte qu'obtenir un fonds suffisant, pour permettre de financer des travaux de rénovation énergétique dont le coût est conséquent, est long.

Ce délai risque de tenter les copropriétaires à financer des travaux pour l'entretien courant de leur immeuble sans attendre de constituer un fonds suffisant nécessaire à la réalisation de gros travaux.

Dès lors, il sera souvent impossible de financer des travaux d'amélioration de la performance énergétique grâce au fonds de travaux. C'est d'ailleurs ce que fait remarquer Philippe MALINVAUD en prenant l'exemple concret d'une copropriété de 60 à 70 lots principaux avec un budget prévisionnel de 240 000 € et un fonds de travaux alimenté à 5%, soit 12 000 € : « *Si l'immeuble a déjà un certain âge, ce montant sera tout juste suffisant pour faire face aux problèmes récurrents qui ne manqueront pas d'affecter l'immeuble année après année : remplacement d'une colonne de descente des eaux (1 500 € environ par étage), remplacement de la moquette de l'escalier des trois ou quatre premiers étages (1 200 € environ par étage), etc. En revanche, ces 5 % seront sans commune mesure avec le coût des éventuels gros travaux à réaliser, et notamment de ceux obligatoires : mise aux normes des ascenseurs (entre 30 000 et 80 000 € pour chaque ascenseur), ravalement de la façade sur rue (environ 100 000 €), remplacement de la chaudière (environ 160 000 €), réfection de l'étanchéité de la toiture terrasse (environ 240 000 €), etc.* »<sup>217</sup>.

---

<sup>217</sup> P. MALINVAUD, « *Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse bonne idée* », AJDI 2015, page 727

Finalement, les copropriétaires devront recourir à d'autres moyens de financement s'ils souhaitent réaliser de tels travaux. Néanmoins, l'utilisation des autres moyens de financement n'est pas toujours possible, les conditions permettant d'en bénéficier étant limitées à certaines catégories de copropriétés.

### **B. Des autres moyens de financement aux conditions limitées**

Pour financer ses travaux d'économies d'énergie, le syndicat des copropriétaires peut recourir à l'éco-prêt à taux zéro, bénéficier des aides de l'Agence Nationale de l'Habitat ou encore favoriser le tiers-financement. Le point commun de ces dispositifs de financement réside dans leurs conditions d'éligibilité limitées.

En effet, pour pouvoir bénéficier de l'un de ces dispositifs de financement, l'immeuble pour lequel des travaux de rénovation énergétique sont envisagés doit comporter 75% minimum de lots à usage d'habitation<sup>218</sup>. Or nombreuses sont les copropriétés dont la typologie ne permet pas de répondre à cette condition.

On constate effectivement que beaucoup de copropriétés verticales situées au cœur des villes comprennent, aux étages, des lots d'habitation, et au rez-de-chaussée, des lots commerciaux dont les quotes-parts de copropriété sont plus importantes que pour les lots d'habitation.

Dès lors, ces copropriétés n'atteignent pas les 75% de lots à usage d'habitation alors que c'est la principale condition d'éligibilité à l'éco-prêt à taux zéro, aux aides de l'Agence Nationale de l'Habitat et au tiers-financement.

De plus, une question se pose concernant les lots à usage d'habitation. Convient-il d'y inclure les caves ou les greniers qui constituent les lots accessoires des lots principaux à usage d'habitation ? Peuvent-ils être considérés comme des lots à usage d'habitation ? En pratique, on se demande si les 75% de lots à usage d'habitation doivent comprendre les caves et les greniers. En effet, alors qu'il s'agit de distinguer les lots principaux et les lots accessoires, la loi n'opère pas cette distinction, elle ne donne pas de précisions concernant les lots à usage d'habitation.

---

<sup>218</sup> Pour l'éco-prêt à taux zéro : Article 244 quater U, VI bis du Code général des impôts ; Pour l'aide Mieux Habiter – Copropriété : Agence Nationale de l'Habitat et Ministère du logement et de l'habitat durable, « *Habiter Mieux Copropriété, Une aide collective pour la rénovation énergétique* », avec le soutien de Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer [en ligne]. Disponible sur : [http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Dossier\\_HM\\_copro.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Dossier_HM_copro.pdf) [consulté le 07 septembre 2017] ; Pour le tiers-financement : Article R.381-9 du Code de la construction et de l'habitation

Cette absence de précision est problématique dans la mesure où cela peut changer la donne quant à l'octroi d'un financement. En effet, dans certains cas, l'intégration des lots accessoires tels que les caves ou les greniers pourrait permettre d'atteindre les 75% de lots à usage d'habitation requis, là où l'intégration des seuls lots principaux ne pourrait pas permettre de bénéficier d'un financement.

Les conditions d'octroi d'un financement sont trop étroites pour permettre au plus grand nombre de copropriétés d'en bénéficier. Cette situation aboutit à un constat regrettable : certaines copropriétés renoncent à engager des travaux de rénovation énergétique car elles ne peuvent pas les financer.

## Conclusion

L'obstacle du financement est un point majeur qu'il faut résoudre si l'on veut que la rénovation énergétique des copropriétés puisse être opérée de façon systématique.

En effet, actuellement, les différents dispositifs de financement créés par le législateur, parmi lesquels fonds de travaux, éco-prêt à taux zéro et tiers-financement, ne sont pas toujours adaptés aux spécificités propres à chaque copropriété. C'est pourquoi des solutions doivent être trouvées pour pallier les imperfections de ces modes de financement.

Tout d'abord, face aux conditions de financement restreintes, *ne serait-il pas nécessaire de prévoir une grille de conditions plus large en fonction des différentes typologies de copropriétés* (copropriétés comprenant beaucoup ou peu de lots, copropriétés à usage unique d'habitation, copropriétés à usage mixte d'habitation et commercial, copropriétés nécessitant des travaux très ou peu coûteux, etc.) ?

En effet, si les conditions d'éligibilité au financement, notamment concernant l'éco-prêt à taux zéro, étaient ajustées en fonction de typologies de copropriétés types, il serait plus aisée d'obtenir un financement permettant la réalisation de travaux d'économies d'énergie.

Ensuite, *il pourrait être mis en place, par l'Etat, un fonds alimenté par une taxe prélevée auprès des syndicats de copropriétaires et permettant de financer les travaux de rénovation énergétique des copropriétés.*

En effet, l'obligation d'immatriculation progressive des copropriétés, prévue par la loi du 24 mars 2014 dite loi ALUR, n'est certainement pas anodine, mais permettrait peut-être à terme de pouvoir prélever une taxe à l'égard des copropriétés recensées. Le fonds constitué par cette taxe annuelle serait alors destiné à financer les travaux d'amélioration de la performance énergétique des copropriétés les plus énergivores dans un premier temps, puis de toutes les copropriétés dans un second temps.

D'ailleurs, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte avait émis une idée similaire. L'article 19 de ladite loi prévoyait en effet qu'un rapport, « *faisant état : 1° De l'ensemble des financements permettant l'attribution de subventions pour la rénovation énergétique des logements occupés par des ménages aux revenus modestes ; 2° De l'opportunité de leur regroupement au sein d'un fonds spécial concourant à la lutte contre la précarité énergétique ; 3° Des modalités d'instauration d'un tel fonds* », devait être remis par le Gouvernement au Parlement dans un délai de six mois<sup>219</sup>.

Par ailleurs, le financement n'est pas le seul obstacle à la mise en œuvre de la rénovation énergétique des copropriétés. Des difficultés apparaissent également au niveau de l'implication des copropriétaires dans un projet de rénovation énergétique.

En effet, ces derniers ne comprennent pas toujours l'intérêt de réaliser des travaux d'économies d'énergie. De plus, le contexte économique peu favorable n'arrange en rien cette situation. Et souvent, le manque d'informations sur l'enjeu de la rénovation énergétique joue beaucoup dans la décision d'entreprendre de tels travaux.

C'est pourquoi il est nécessaire de renforcer les dispositifs d'incitation à la rénovation énergétique. En effet, il existe déjà des mesures fiscales, telles que le crédit d'impôt pour la transition énergétique, l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties dans certaines communes, ou encore le taux réduit de TVA à 5,5%, qui favorisent les projets de rénovation énergétique. Néanmoins, d'autres solutions, plus spécifiques à la copropriété, pourraient être proposées pour renforcer cet arsenal fiscal.

Ainsi, ***il s'agirait d'augmenter l'attractivité fiscale des copropriétés en accordant un bonus à celles étant en avance sur la rénovation énergétique.*** A contrario, de réelles sanctions pourraient être créées à l'égard des copropriétés les plus énergivores et qui n'auraient pas l'ambition de réaliser des travaux d'amélioration de leur performance énergétique. Et comme souvent, ces sanctions seraient financières pour être véritablement efficaces.

---

<sup>219</sup> Article 19 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Cette idée était d'ailleurs envisagée par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte à propos des propriétaires bailleurs. L'article 14 de ladite loi prévoyait en effet qu'« *un rapport d'évaluation concernant la mise en place d'un mécanisme financier visant à inciter, via un bonus, les propriétaires dont le bien atteint des objectifs de performance énergétique supérieurs à un référentiel d'économie d'énergie minimale à déterminer, et à pénaliser, via un malus, ceux dont le bien présente des performances énergétiques inférieures à ce référentiel* »<sup>220</sup> devait être remis au Gouvernement par le Parlement dans un délai d'un an à compter de la promulgation de la loi, afin d'inciter les propriétaires bailleurs à procéder à des travaux de performance énergétique.

Il s'agirait toutefois de ne pas prendre en considération que les propriétaires bailleurs mais également les propriétaires occupants pour que ce dispositif de bonus-malus soit complet.

En somme, la loi de transition énergétique initiée par Madame Ségolène ROYAL constitue une réelle avancée dans le processus de rénovation énergétique, spécialement au sein des copropriétés, à l'égard desquelles de nombreuses obligations ont vu le jour pour permettre la réalisation d'économies d'énergie.

Néanmoins, il semble indispensable de continuer dans cette voie pour développer un parc immobilier énergétiquement performant tel que cela a été voulu par la loi de transition énergétique. Il est à supposer et à espérer que l'actuel ministre de la transition écologique et solidaire, Monsieur Nicolas HULOT, dont les intérêts écologiques et environnementaux sont importants, poursuive ce travail.

---

<sup>220</sup> Article 14 - Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte

# **Bibliographie**

## **I. Codes**

- S. BERTOLASO, C. DREVEAU, A. FUCHS-CESSOT, F. GARCIA et M.-C. LESERGENT, Code de la construction et de l'habitation annoté et commenté, Dalloz, 2017
- C. BOITEAU, G. LE CHATELIER, G. COGNET EZAN, R. GRANJON, J. LEPEE et M. GUILLOU, Code de l'énergie annoté et commenté, Dalloz, 2017
- Y. ROUQUET et M. THIOYE, Code de la copropriété annoté et commenté, Dalloz, 2017
- G. ZAQUIN, Code général des impôts annoté, Dalloz, 2017

## **II. Ouvrages**

- P. CAPOULADE, C. GIVERDON et F. GIVORD, *La copropriété*, Dalloz, 8<sup>e</sup> édition, 2012
- T. DEBARD et S. GUINCHARD, *Lexique des termes juridiques*, Dalloz, 25<sup>e</sup> édition, 2017-2018

## **III. Encyclopédies**

- C. ATIAS, « *Copropriété des immeubles bâtis* », Répertoire de droit immobilier, juin 2014 (actualisation : avril 2017)
- A. FOURMON, « *Fasc. 4440 : Performance énergétique des bâtiments* », Jurisclasseur Environnement et Développement durable, juin 2016
- M. SALUDEN, « *App. Art. 544 à 577 - Fasc. 50-1 : Copropriété. – Travaux et transformations. – Travaux réalisés par le syndicat* », Jurisclasseur Civil, janvier 2016

#### **IV. Articles de revues**

- P. CAPOULADE, « *La copropriété dans la loi Grenelle II* », AJDI 2010, page 777
- G. CLAMOUR, « *La fière allure du tiers-financement* », Contrats et Marchés publics n°5, Mai 2014, comm. 129
- P. DECHELETTE-TOLOT et P. PELLETIER, « *La transition énergétique en copropriété* », Loyers et Copropriété, n°10, octobre 2015, dossier 8
- N. FIGUIERE-BROCARD, « *Cinétique de la rénovation énergétique en copropriété* », Gazette du Palais, 26 juillet 2016, n°28, page 57
- N. JACQUET, « *L'enjeu du changement climatique dans l'immobilier résidentiel et tertiaire est certainement le plus grand défi des décennies à venir* », Entretien par J.-L. SILICANI, Énergie - Environnement - Infrastructures n° 11, Novembre 2015, dossier 13, page 2
- J. LAPORTE, « *Fonds de travaux en copropriété : chronique d'une naissance annoncée (au 1<sup>er</sup> janvier 2017)* », AJDI 2016, page 19
- P. MALINVAUD, « *Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse bonne idée* », AJDI 2015, page 727
- Y. MARTINET, « *L'économie d'énergie dans les copropriétés* », Gazette du Palais, 01 novembre 2012, n°306, page 13
- C. MICHELET et M. FEFERMAN, « *Décret DPE et économies d'énergie dans les copropriétés* », AJDI 2013, page 89
- J.-M. TALAU, « *Les nouvelles règles juridiques et fiscales de l'amélioration environnementale et énergétique des copropriétés* », Loyers et Copropriété n°7-8, juillet 2012, étude 10
- D. TOMASIN, « *La loi sur la transition énergétique et le droit de la copropriété* », AJDI 2015, page 671

- D. TOMASIN, « *Mise en application de l'emprunt collectif du syndicat des copropriétaires, A propos du décret n° 2013-205 du 11 mars 2013* », AJDI 2013, page 331
- D. TOMASIN, « *Copropriété et simplification du droit, Apport de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives* », AJDI 2012, page 329
- V. ZALEWSKI-SICARD, « *Transition énergétique et droit immobilier* », Gazette du Palais, 08 septembre 2015, n°251, page 16

## **V. Sources législatives et réglementaires**

### **1. Lois**

- Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
- Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
- Loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allégement des démarches administratives
- Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Loi n°2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

### **2. Décrets**

- Décret n°2017-831 du 5 mai 2017 relatif à l'organisation et aux aides de l'Agence nationale de l'habitat
- Décret n°2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables

- Décret n°2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs
- Décret n°2013-1297 du 27 décembre 2013 relatif aux dispositions particulières à l'octroi aux syndicats de copropriétaires d'avances remboursables sans intérêt destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens
- Décret n°2013-205 du 11 mars 2013 relatif à l'emprunt collectif de copropriété
- Décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété
- Décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

## **VI. Jurisprudence**

### **1. Cour de cassation**

- Cass. 3e civ., 26 janv. 2017, n°15-25144 : AJDI 2017, page 291 ; Ann. loyers, mars 2017, p. 61, obs. J.-M. Roux
- Cass. 3e civ., 14 avr. 2016, n°13-24969 : AJDI 2016, page 774
- Cass. 3e civ., 16 oct. 2013, n° 12-23.252 : AJDI 2014, page 48
- Cass. 3e civ., 21 mars 2000, n°98-20.043 : AJDI 2000, page 713
- Cass. 3e civ., 26 janv. 2000, n°98-14.798 : AJDI 2000, page 712
- Cass. 3e civ., 25 nov. 1998, n°96-20863 : AJDI 1999, page 526

- Cass. 3e civ., 25 janv. 1995, n°92-19.600 : AJDI 1995, page 891
- Cass. 3e civ., 5 oct. 1994, n°93-11020 : D. 1997, p. 243
- Cass. 3e civ., 19 déc. 1990 : Bull. civ. III, n° 267

## **2. Cour d'appel**

- CA Paris 25 juin 2003 : AJDI 2003, page 692
- CA Paris 21 févr. 2003 : AJDI 2003, page 530
- CA Paris 19 déc. 2002 : AJDI 2003, page 519 ; Loyers et Copropriété n° 4, Avril 2003, comm. 98

## **VII. Sources Internet**

- Ministère de la transition écologique et solidaire, « *Exigences réglementaires pour la construction des bâtiments* », 8 décembre 2016 [en ligne]. Disponible sur : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/exigences-reglementaires-construction-des-batiments> [consulté le 02 septembre 2017]  
⇒ *Sur la réglementation thermique 2012*
- Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, « *Mener une rénovation énergétique en copropriété* », Edition octobre 2016 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.ademe.fr/sites/default/files/assets/documents/guide-pratique-mener-renovation-energetique-en-copropriete.pdf> [consulté le 02 septembre 2017]  
⇒ *Sur la nécessité d'engager la rénovation énergétique des copropriétés et les conseils pour y parvenir*
- D. BRAYE, « *Prévenir et guérir les difficultés des copropriétés, Une priorité des politiques de l'habitat* », Agence Nationale de l'Habitat, janvier 2012, page 13 [en ligne]. Disponible sur : [file:///C:/Users/Utilisateur/Desktop/M%C3%A9moire/SITES/volume\\_1\\_Rapport\\_annexes.pdf](file:///C:/Users/Utilisateur/Desktop/M%C3%A9moire/SITES/volume_1_Rapport_annexes.pdf) [consulté le 02 septembre 2017]  
⇒ *Sur la nécessité d'engager la rénovation énergétique des copropriétés*

- Plan Transition Numérique dans le Bâtiment, « *Mise en œuvre du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement – Appel à projets d'expérimentations* », Ministère du Logement et de l'Habitat durable, 10 juin 2016, page 2 [en ligne]. Disponible sur : <http://www.batiment-numerique.fr/uploads/DOC/AAP/PTNB%20-%20AAP%20-%20Carnet%20numerique%20de%20suivi%20et%20d%20entretien%20du%20logement.pdf> [consulté le 05 août 2017]  
 ⇒ *Sur l'appel à projets concernant la faisabilité technique et économique de différentes solutions opérationnelles du carnet numérique de suivi et d'entretien*
- O. ORTEGA, « *Les contrats de performance énergétique* », Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, mars 2011 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/rapport\\_contrats\\_de\\_performance\\_energetique\\_ortega\\_mars\\_2011.pdf](http://www.planbatimentdurable.fr/IMG/pdf/rapport_contrats_de_performance_energetique_ortega_mars_2011.pdf) [consulté le 05 août 2017]  
 ⇒ *Sur les clauses du contrat de performance énergétique*
- Fédération des Agences Locales de Maîtrise de l'Énergie et du climat, « *Réaliser des travaux d'économie d'énergie en copropriété* », avec le soutien de l'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie, 2016 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.federation-flame.org/wp-content/uploads/2016/04/Guide-m%C3%A9thodo-LEAF\\_FLAME\\_mars-2016\\_HD.pdf](http://www.federation-flame.org/wp-content/uploads/2016/04/Guide-m%C3%A9thodo-LEAF_FLAME_mars-2016_HD.pdf) [consulté le 18 août 2017]  
 ⇒ *Sur la mission d'informations du syndic à l'égard des copropriétaires concernant les enjeux de la rénovation énergétique des copropriétés*
- Agence Nationale sur l'Information pour le Logement, « *Travaux : de la prise de décision à la réalisation* » [en ligne]. Disponible sur : <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-proprietaire/copropriete/travaux-de-la-prise-de-decision-a-la-realisation/> [consulté le 20 août 2017]  
 ⇒ *Sur les missions du syndic lors de la réalisation de travaux*

- Ministère de la transition écologique et solidaire – Ministère de la cohésion des territoires, « *Charte de mobilisation pour la rénovation énergétique des copropriétés* », 07 août 2015 (actualisation : 09 février 2017) [en ligne]. Disponible sur : <http://www.planbatimentdurable.fr/charte-de-mobilisation-pour-la-renovation-r205.html> [consulté le 27 août 2017]  
 ⇒ *Sur l'engagement des réseaux de syndics professionnels et des syndics d'entreprendre une rénovation énergétique dans les copropriétés*
  
- T. LIVERZAY, O. TEISSIER et G. TOGO, « *Rénovation en copropriété, Analyses des blocages et leviers, Quelles stratégies pour une massification ?* », avec la participation de l'Agence Parisienne du Climat et Efficacity, septembre 2016 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.apc-paris.com/sites/www.apc-paris.com/files/file\\_fields/2016/10/04/etudeeconomiquerenovationcoproprietes-efficacityapc-031016.pdf](http://www.apc-paris.com/sites/www.apc-paris.com/files/file_fields/2016/10/04/etudeeconomiquerenovationcoproprietes-efficacityapc-031016.pdf) [consulté le 31 août 2017]  
 ⇒ *Sur l'implication nuancée du copropriétaire bailleur dans la mise en œuvre de la rénovation énergétique*
  
- E. MESKEL, E. BLOSSEVILLE, M. LEGROS et P. CALBERG-ELLEN, « *Vision long terme de la gestion et de l'utilisation du bâtiment, vers un bâtiment responsable (VILOTE)* », Rapport final, avec la participation de l'Agence Parisienne du Climat, Biomasse Normandie, SENZO et l'ADEME, juin 2016 [en ligne]. Disponible sur : [http://www.apc-paris.com/system/files/file\\_fields/2016/10/04/vilote-rapportfinal-3-10-2016.pdf](http://www.apc-paris.com/system/files/file_fields/2016/10/04/vilote-rapportfinal-3-10-2016.pdf) [consulté le 30 août 2017]  
 ⇒ *Sur la réticence des copropriétaires à l'égard de la rénovation énergétique*
  
- Agence Nationale de l'Habitat et Ministère du logement et de l'habitat durable, « *Habiter Mieux Copropriété, Une aide collective pour la rénovation énergétique* », avec le soutien de Ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer [en ligne]. Disponible sur : [http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les\\_aides/Dossier\\_HM\\_copro.pdf](http://www.anah.fr/fileadmin/anah/Mediatheque/Publications/Les_aides/Dossier_HM_copro.pdf) [consulté le 07 septembre 2017]  
 ⇒ *Sur les conditions d'octroi de l'aide Habiter Mieux- Copropriété de l'Agence Nationale de l'Habitat*

# Table des matières

<b>Introduction</b> .....	1
<b>Partie 1 : Nécessité d'une rénovation énergétique des copropriétés</b> .....	10
<b><i>Chapitre 1 : Evaluation de la performance énergétique en copropriété</i></b> .....	10
<i>Section 1 : Moyens d'évaluation généraux par la loi Grenelle II</i> .....	10
Paragraphe 1 : Réalisation d'un audit énergétique.....	11
Paragraphe 2 : Réalisation d'un diagnostic de performance énergétique .....	13
<i>Section 2 : Moyens d'évaluation spécifiques par les lois ALUR et de transition énergétique</i> .....	17
Paragraphe 1 : Réalisation d'un diagnostic technique global .....	17
Paragraphe 2 : Mise en place d'un carnet numérique de suivi et d'entretien.....	19
<b><i>Chapitre 2 : Amélioration de la performance énergétique en copropriété</i></b> .....	22
<i>Section 1 : Dispositifs d'amélioration de la performance énergétique en copropriété ...</i>	22
Paragraphe 1 : Dispositifs issus de la loi Grenelle II .....	22
Paragraphe 2 : Dispositifs issus des lois ALUR et de transition énergétique .....	26
<i>Section 2 : Responsabilité du syndic dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique en copropriété</i> .....	32
Paragraphe 1 : Obligations préalables à la mise en œuvre des travaux d'amélioration de la performance énergétique.....	32
Paragraphe 2 : Obligations de suivi et de contrôle des travaux d'amélioration de la performance énergétique.....	35

**Partie 2 : Limites de la rénovation énergétique des copropriétés..... 38**

***Chapitre 1 : Adaptation de la notion de rénovation énergétique aux spécificités de la copropriété ..... 38***

*Section 1 : Spécificités liées à l'existence de parties communes ..... 38*

Paragraphe 1 : Définition des parties communes ..... 38

Paragraphe 2 : Rénovation énergétique des parties communes ..... 40

*Section 2 : Spécificités liées à l'existence d'une assemblée générale..... 42*

Paragraphe 1 : Définition de l'assemblée générale ..... 42

Paragraphe 2 : Règles de majorité pour la rénovation énergétique en copropriété..... 43

**Chapitre 2 : Difficultés méthodologiques et financières dans la mise en œuvre de la rénovation énergétique des copropriétés..... 46**

*Section 1 : Difficultés d'incitation du syndic et d'implication du syndicat dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration..... 46*

Paragraphe 1 : Difficultés d'incitation du syndic dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration ..... 46

Paragraphe 2 : Difficultés d'implication du syndicat dans la mise en œuvre des travaux d'amélioration ..... 48

*Section 2 : Difficultés de financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique en copropriété..... 51*

Paragraphe 1 : Variété des dispositifs de financement de la rénovation énergétique des copropriétés ..... 51

A. Le fonds de travaux ..... 51

B. L'emprunt ..... 53

C. Les aides de l'Etat et les avantages fiscaux .....	57
D. Le tiers-financement.....	59
Paragraphe 2 : Obstacles au financement de la rénovation énergétique des copropriétés .....	62
A. Un fonds de travaux insuffisant.....	62
B. Des autres moyens de financement aux conditions limitées .....	63
<b>Conclusion</b> .....	65
<b>Bibliographie</b> .....	68