

TRAVAUX EN COPROPRIÉTÉ

Comment sont prises les décisions ?



Des règles différentes en fonction des travaux

Entreprendre des travaux en copropriété nécessite souvent de suivre un processus assez long : il faut convaincre une grande partie des copropriétaires, réaliser des études et choisir des professionnels compétents. Toutes ces étapes doivent être décidées en commun. Certains travaux peuvent aussi être réalisés par les propriétaires sans démarche préalable quand ils concernent les parties privatives.

Cette fiche vous aide à faire le point.

Préparation et convocation DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'inscription des projets à l'ordre du jour

REPÈRES

Le syndic peut être un professionnel ou un non professionnel (un copropriétaire). Il est le représentant légal du syndicat des copropriétaires. Il est chargé de la gestion de l'immeuble.

Le syndicat est composé de l'ensemble des copropriétaires. Il se réunit en assemblée générale au moins une fois par an.

Le conseil syndical est composé des copropriétaires élus par l'assemblée générale. Il assiste le syndic, contrôle sa gestion, fait le lien entre les copropriétaires et le syndic.

BON À SAVOIR

• **La loi n°65-557 du 10 juillet 1965** fixe le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

• **Le décret n°67-223 du 17 mars 1967** permet l'application de la Loi du 10 juillet 1965.

• **À noter :** la loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014 a modifié certaines règles de fonctionnement de la copropriété. Certaines de ces nouvelles dispositions sont intégrées à la loi du 10 juillet 1965, d'autres figurent dans le code de la construction et de l'habitation.

POUR ALLER PLUS LOIN

Consultez la page vosdroits.service-public.fr/particuliers/N357.xhtml
www.loi-alur.fr/copropriete/

ARTICLES RÉFÉRENTS

1. Article 18 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
2. Article 26 du décret n°67-223 du 17 mars 1967
3. Article 21 al. 2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
4. Article 10 du décret n°67-223 du 17 mars 1967
5. Articles 9 et 13 du décret n°67-223 du 17 mars 1967
6. Article 21 de la loi du 10 juillet 1965

L'inscription à l'initiative du syndic

C'est au syndic qu'il revient, notamment, d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien¹ ; il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires le ou les projets de travaux à envisager. Cet ordre du jour doit être établi en concertation avec le conseil syndical².

Le conseil syndical peut être force de proposition pour le syndic. Il peut, en effet, apporter une aide précieuse au syndic dans la mesure où il « donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même »³.

Ainsi, en informant le syndic du mauvais état d'entretien d'une partie commune ou du mauvais fonctionnement d'un élément d'équipement commun, ou encore de malfaçons constatées dans l'exécution de travaux, le conseil syndical permet au syndic de prendre les mesures appropriées.

N'hésitez donc pas à informer le conseil syndical des problèmes que vous pouvez constater dans votre immeuble.

L'inscription à l'initiative du conseil syndical ou des copropriétaires

Tout copropriétaire, ou membre du conseil syndical, peut « à tout moment » notifier au syndic la ou les questions dont il demande qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale »⁴.

Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale.

Si la demande est notifiée suffisamment tôt avant la convocation de l'assemblée générale - la convocation devant intervenir au moins 21 jours avant la date de l'assemblée⁵ - le syndic doit compléter l'ordre du jour qu'il a préparé.

Si ces questions sont notifiées trop tardivement pour pouvoir être inscrites en temps utile à l'assemblée générale, le syndic doit les porter à l'ordre du jour de l'assemblée suivante. Il peut s'agir aussi bien de l'assemblée générale ordinaire appelée à statuer sur les comptes, que d'une assemblée extraordinaire convoquée initialement pour ne porter que sur un point précis.

La mise en concurrence et la consultation du conseil syndical

L'assemblée générale peut, à la majorité absolue (Article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965), arrêter deux montants pour les marchés et contrats (autres que le contrat du syndic*) :

le premier à partir duquel la saisine préalable du conseil syndical est obligatoire,

le second au-delà duquel la mise en concurrence de plusieurs devis ou contrats est obligatoire⁶.

Ces montants peuvent être identiques ou différents, au choix de l'assemblée générale.

**A noter : Lorsqu'il s'agit d'un contrat de syndic, la mise en concurrence de plusieurs contrats est obligatoire sauf en l'absence de conseil syndical ou d'impossibilité de mettre en concurrence du fait du marché local (article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965).*

BON À SAVOIR

Le règlement de copropriété est obligatoire. Il s'agit d'un document écrit qui définit l'organisation et le fonctionnement de l'immeuble, notamment :

- les conditions de jouissance des parties privatives : autorisation ou interdiction d'accrocher du linge aux fenêtres, limitation de travaux à certains jours et horaires...,
- les conditions d'utilisation des parties communes : usage (garage, local à vélo...), jouissance exclusive de certaines parties, horaires d'ouvertures de certains locaux...,
- la destination de l'immeuble : usage d'habitation (clause d'habitation bourgeoise par exemple), usage professionnel ou usage mixte, limites éventuelles à certaines activités...,
- la répartition des charges entre copropriétaires et la méthode de calcul pour établir les quotes-parts de chacun,
- les règles relatives à l'administration des parties communes,
- l'état descriptif de division de l'immeuble identifiant chaque lot par numéro suivi des informations relatives à chacun d'eux (inventaire des lots privatifs).

ARTICLES RÉFÉRENTS

1. Article 19-2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
2. Article 11, I, 3° du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
3. Article 11, I, 3° et article 21 al.2 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
4. Par exemple : Cass. 3° civ., 4 janv. 2006, n° 04-19771 ; CA Bastia, 4 avr. 2012 : JurisData n° 2012-012512
5. Article 30 al.2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
6. Article 18 I A al. 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
7. Article 30 al. 3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Lorsque ces montants n'ont pas été fixés par l'assemblée générale la mise en concurrence des entreprises sera systématique quel que soit le montant du marché ou du contrat. Dans ce cas, les copropriétaires se voient soumettre soit plusieurs devis, soit un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises¹. Les devis ainsi obtenus permettront à l'assemblée générale de voter en connaissance de cause.

La notification préalable à l'assemblée générale

Pour la validité des décisions, le syndic doit notifier au plus tard en même temps que l'ordre du jour de l'assemblée :

le ou les projets de résolution portant sur les travaux à exécuter ;

les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés pour la réalisation des travaux² ;

l'avis rendu par le conseil syndical si le coût des travaux atteint le seuil à partir duquel la consultation du conseil est obligatoire³ ;

le cas échéant, le projet de résolution d'une éventuelle délégation de pouvoirs confiant à l'un des copropriétaires ou au conseil syndical le soin de choisir l'entrepreneur pour des travaux soumis aux modalités de vote à la majorité simple.

La délibération et l'accord de principe

L'assemblée générale a parfois besoin de délibérer sur la nature et l'étendue des travaux ainsi que sur le montant des devis proposés avant de voter les dépenses.

Le syndicat de copropriétaires peut alors prendre une première décision de principe pour permettre au syndic et au conseil syndical de recueillir les informations complémentaires nécessaires par exemple auprès d'un architecte, d'un bureau d'études ou d'entreprises. L'assemblée générale sera alors en mesure de se prononcer définitivement sur les marchés à conclure.

La première décision de principe n'a donc pas de valeur obligatoire pour les copropriétaires. Elle doit être normalement suivie d'une seconde étape consistant à soumettre à une nouvelle assemblée générale les études et devis obtenus à la suite de la première réunion⁴.

La répartition des dépenses

La participation de chaque copropriétaire au coût des travaux est faite en fonction : des tantièmes de copropriété pour les travaux sur les parties communes de l'immeuble ou du degré d'utilité procuré à chaque lot pour les travaux concernant les éléments d'équipement commun.

Ces règles sont définies dans le règlement de copropriété ainsi que dans l'état descriptif de division.

L'assemblée générale, après avoir voté le principe des travaux, doit procéder à un vote distinct sur la répartition du coût des travaux et les éventuelles frais supplémentaires, en proportion des avantages qui résulteront des travaux pour chaque copropriétaire, sauf exception de l'accord obligatoire d'un copropriétaire⁵.

La rémunération supplémentaire du syndic au titre de la réalisation des travaux (suivi, compte-rendu...) doit être décidée lors de la même assemblée générale au cours de laquelle les travaux ont été votés. Ces honoraires doivent être exprimés en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon leur importance⁶.

Il est opportun que le vote sur la répartition du coût ait lieu au cours de la même assemblée générale pour que les copropriétaires décident en pleine connaissance de cause.

Au besoin, l'assemblée générale doit aussi délibérer sur la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de modification des parties communes ou des éléments transformés ou créés⁷.

Des règles de vote particulières EN FONCTION DES TRAVAUX

BON À SAVOIR

Les articles à connaître

L'article 24 concerne le vote à la majorité simple (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés). La résolution est donc adoptée lorsque le nombre de voix des « pour » est supérieur à celui des « contre ».

L'article 25 concerne le vote à la majorité absolue (majorité des voix des copropriétaires composant le syndicat). Les voix « pour » (présentes ou représentées) à l'AG doivent représenter plus de la moitié des tantièmes, par exemple 501/1000^e.

L'article 26 concerne la double majorité qui s'applique pour les décisions les plus importantes. La majorité des copropriétaires qui valide le projet doit représenter au moins les deux tiers des voix du syndicat, soit 667/1000^e.

EXEMPLES DE TRAVAUX VOTÉS À LA MAJORITÉ SIMPLE

- Travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la prévention de la santé et la sécurité physique des occupants.
- Remplacement d'un équipement vétuste par un équipement du même type : ascenseur, chauffage collectif.
- Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par la loi, le règlement ou un arrêté de police.
- Travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et handicapées n'affectant pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels : pose d'une rampe...
- Travaux d'accessibilité aux handicapés et autorisation donnée à un copropriétaire de les faire à ses frais.

Certains travaux ne nécessitent pas de vote en assemblée générale, tandis que les autres sont soumis à des règles de majorité plus ou moins importantes selon leur nature. Quatre majorités sont applicables.

La majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés : pour les travaux d'entretien, de conservation ou d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite... Il suffit que le nombre de voix « pour » dépasse le nombre de voix « contre » pour que la décision soit acquise, les absentions n'ayant pas d'incidence.

La majorité absolue des voix de l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat, pour les travaux énumérés par le législateur tels que les travaux d'économies d'énergie, l'autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser des travaux affectant les parties communes, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration ou l'individualisation des contrats de fournitures d'eau. La décision est votée lorsque plus de la moitié des tous les copropriétaires (y compris les absents) ont voté « pour ».

La double majorité, notamment pour la suppression du poste de concierge ou de gardien ou la modification du règlement de copropriété concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes. La décision est adoptée si la majorité de tous les copropriétaires votent « pour » et qu'ils représentent au moins deux tiers des voix ;

L'unanimité pour l'aliénation des parties communes : tous les copropriétaires doivent voter en faveur de la décision pour qu'elle soit adoptée.

Une fois autorisés, les travaux doivent être réalisés conformément aux modalités prévues par la décision de l'assemblée générale.

La majorité simple

C'est la majorité des voix (en tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes « pour » ou une majorité de votes « contre », majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.

Exemple :

- un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000^e
- Sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000^e
- S'abstiennent : 150/1000^e
- Votent pour : 250/1000^e
- Votent contre : 200/1000^e } soit 450/1000^e exprimés
- Majorité requise $[450 : 2] + 1 = 226 / 1000^e$: La décision est adoptée.

**EXEMPLES DE TRAVAUX VOTÉS
À LA MAJORITÉ ABSOLUE**

- Travaux d'économie d'énergie dont travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives d'un copropriétaire.
- Ravalement imposé par l'administration ou installation d'une porte de cabine sur un ascenseur à paroi lisse.
- Autorisation donnée à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux affectant les parties communes de l'immeuble : passage d'une canalisation, apposition d'une enseigne sur façade.
- Installation ou modification d'une antenne collective permettant de bénéficier d'une meilleure réception ou installation du câble.
- Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires, compteurs d'énergie thermique, répartiteurs de frais de chauffage.
- Suppression d'un vide-ordures pour raison d'hygiène.
- Installation de dispositifs de fermeture de l'immeuble : interphone, digicode (...).
- Travaux de transformation, addition ou amélioration : installation d'un ascenseur, d'un tapis dans les escaliers, d'un adoucisseur d'eau, d'un chauffage central collectif, de boîtes aux lettres, création d'espaces verts.
- Individualisation des contrats de fourniture d'eau froide : réalisation des études et travaux.

ARTICLES RÉFÉRENTS

1. Article 25-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965
2. Article 19 al. 2 du décret n°67-223 du 17 mars 1967
3. Article 25-1 du 10 juillet 1965 (modifié par l'article 59 I 8° de la Loi ALUR)

**EXEMPLES DE TRAVAUX VOTÉS
À LA DOUBLE MAJORITÉ**

Organisation des périodes d'ouverture et de fermeture des portes compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée dans l'immeuble.

La majorité absolue

C'est la majorité des voix (en tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses (article 25-1) :

La possibilité d'un second vote immédiat

Lorsque le projet soumis à l'assemblée générale n'a pas permis d'atteindre la majorité absolue mais a tout de même recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut procéder **immédiatement à un second vote**¹ qui ne requiert que la **majorité simple sauf si l'assemblée décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure**.

Toutefois, quand la décision de l'assemblée consiste à choisir un devis ou un marché après mise en concurrence de plusieurs candidats, le second vote, à la majorité simple, ne peut être mis en œuvre qu'après que l'assemblée se soit prononcée sur chacune des candidatures à la majorité absolue.

Un vote distinct sur chacune des entreprises candidates est donc obligatoire. Si aucune d'entre elles n'obtient la majorité absolue, il est possible de passer à un second vote à la majorité simple².

La convocation d'une nouvelle assemblée générale

À défaut de l'obtention du tiers des voix de tous les copropriétaires lors du vote à l'assemblée, une assemblée générale extraordinaire peut statuer à la majorité simple, si elle est convoquée dans le délai maximum de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée.

Cette passerelle de majorité ne s'applique pas lorsque le vote concerne des travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration, des travaux d'individualisation des contrats de fournitures d'eau (y compris les études)³.

Exemple :

- Un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000°
- Sont présents et représentés à l'assemblée 600/1000°
- Sont absents : 400/1000°
- S'abstiennent : 150/1000°
- Votent pour : 350/1000°
- Votent contre : 100/1000°
- Majorité requise $[1000 : 2] + 1 = 501 / 1000°$: La décision n'est pas adoptée

Le projet ayant recueilli au moins 1/3 des voix (soit plus de 333/1000°), la décision peut faire l'objet d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art 24) lors de la même assemblée générale.

La double majorité

C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

Exemple :

- Un syndicat composé de 12 copropriétaires et dont le total des voix est de 1200/1200°.
- Sont présents et représentés à l'assemblée 10 copropriétaires, soit 1000/1200° des voix.
- S'abstient : 1 copropriétaire, soit 100/1200°
- Votent pour : 10 copropriétaires, soit 1000/1200°
- Votent contre : 1 copropriétaire, soit 100/1200°
- Majorité requise :
 - majorité de tous les copropriétaires = 12 copropriétaires : 2 = 6 + 1 = 7.
 - détenant les 2/3 des voix = 2/3 de 1200 = 800.
- La décision est adoptée.

EXEMPLES DE TRAVAUX VOTÉS À L'UNANIMITÉ

- Suppression d'un équipement collectif : ascenseur, chauffage.
- Cession de parties communes.
- Suppression du poste de concierge ou gardien lorsqu'il porte atteinte à la destination de l'immeuble en vertu du règlement de copropriété.
- Modification de la répartition des charges (sauf en cas de travaux, d'actes d'acquisition ou de disposition décidés par l'assemblée générale).
- Suppression des conduits de cheminée².
- Passage d'une canalisation par le lot d'un copropriétaire qui ne peut être contraint à une restriction de jouissance³.

ARTICLES RÉFÉRENTS

1. Article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 591 9° de la loi ALUR)
2. CA Aix-en-Provence, 4^e ch. A, 15 mai 2009, n° 2009/1189 : JurisData n° 2009-019819
3. CA Paris, 23^e ch. B, 27 mars 2008, n° 07/03795 : JurisData n° 2008-363113

L'unanimité

Les décisions les plus importantes requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

En cas d'atteinte à la destination de l'immeuble et aux modalités de jouissance des parties privatives, l'ensemble des copropriétaires composant le syndicat (et non les seuls copropriétaires présents ou représentés) est requise¹.

Exemple :

- Un syndicat dont le total des voix est de 1000/1000^e
- Sont présents et représentés à l'assemblée 1000/1000^e
- S'abstiennent : 0/1000^e
- Votent pour : 1000/1000^e
- Votent contre : 0/1000^e
- Majorité requise 1000 /1000^e : La décision est adoptée.

Le fonds de travaux : vote à l'unanimité

A partir du 1^{er} janvier 2017, chaque copropriété doit mettre en place un fond destiné à financer les travaux décidés par l'assemblée générale ou les travaux obligatoires (mise aux normes par exemple). Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle d'au moins 5 % du budget prévisionnel.

Les copropriétés de moins de 10 lots peuvent décider de ne pas constituer

de fonds de travaux par une décision unanime de tous les copropriétaires.

Par ailleurs, si le diagnostic technique global (DTG) a été réalisé et qu'il montre qu'il n'est pas nécessaire de réaliser de travaux pendant dix ans, la copropriété n'a pas l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant 10 ans.

La contestation des décisions

Vous pouvez contester les décisions prises en assemblée générale si vous étiez absent ou que vous avez voté « contre ». Vous avez deux mois à compter de la réception du procès-verbal de l'assemblée générale pour saisir le tribunal. Si votre contestation est recevable, la décision sera annulée.

Focus sur CERTAINS TYPES DE TRAVAUX

Maintenance : pas de vote nécessaire

Ces travaux ne nécessitent pas de vote en assemblée générale car leur coût est inclus dans le budget prévisionnel voté chaque année par l'assemblée générale. Les travaux de maintenance concernent :

l'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance des éléments d'équipements communs (ceux de la chaudière par exemple),

les menues réparations, les travaux de remplacement d'éléments d'équipements communs lorsque le prix de ce remplacement est compris dans le contrat d'entretien y afférent,

les vérifications périodiques imposées par la réglementation sur les éléments d'équipements communs.

Conservation et entretien des parties communes : vote à la majorité simple (article 24)

La majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés suffit pour voter les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physiques des occupants (stabilité de l'immeuble, clos, couvert, travaux de mise aux normes).

La difficulté est parfois de distinguer les travaux d'entretien des travaux dits « d'amélioration », car la remise en l'état initial d'une installation vétuste peut apporter une amélioration matérielle certaine par rapport à la situation antérieure, grâce à la pose d'équipements ou matériaux différents de ceux d'origine. Or les majorités diffèrent ainsi que les règles de contribution aux dépenses selon la qualification des travaux. La jurisprudence apparaît assez hésitante sur la distinction mais deux critères semblent essentiels :

le critère de la finalité : il convient de déterminer dans quel but les travaux ont été entrepris. S'il s'agit de remplacer un élément d'équipement vétuste ou dangereux au regard des nouvelles normes, on est en présence d'un travail d'entretien, même si une amélioration est objectivement apportée.

le critère du caractère prédominant entre la réfection et l'amélioration : les travaux imposés par la vétusté ou l'usure restent des travaux d'entretien, même s'il y a objectivement amélioration, tandis qu'en cas d'adjonctions nouvelles ou d'extensions d'équipement l'amélioration l'emporterait sur l'entretien.

Le cas particulier des travaux urgents

Le syndic a l'obligation, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble¹.

Par exemple :

la remise en état de canalisations d'eau ;

la réfection d'un mur pour prévenir un risque d'écroulement ;

la remise en route d'un chauffage défaillant.

ARTICLES RÉFÉRENTS

1. Articles 18 I de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965

Sous peine d'engager sa responsabilité, le syndic doit¹:

informer les copropriétaires de son initiative (par lettre simple ou recommandée, affichage dans les parties communes, note déposée dans les boîtes aux lettres...);

convoquer immédiatement une assemblée générale pour qu'elle entérine l'exécution des travaux.

Le syndic peut également demander, sans délibération de l'assemblée générale mais après avis du conseil syndical, le versement d'une première provision pour que puissent débiter les travaux urgents. Son montant est cependant limité au tiers du devis estimatif des travaux.

Il devra ensuite soumettre toute nouvelle demande de provision au vote de l'assemblée générale².

Travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre: vote à la majorité absolue (article 25)

Depuis le décret n°2012-1342 du 3 décembre 2012, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ne sont plus listés limitativement.

Par exemple, se votent à la majorité absolue, les travaux :

d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur,

d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes,

de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid,

d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable...

Ces travaux d'amélioration de l'efficacité énergétique de l'immeuble peuvent résulter des recommandations figurant sur le diagnostic de performance énergétique (DPE) ou des conclusions d'un audit énergétique. Ils peuvent également être réalisés suite à un diagnostic technique global (voir page 9).

Lorsque des travaux d'intérêts collectifs ont été votés, ces derniers doivent être réalisés par les copropriétaires concernés dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents au cours des dix dernières années (code de la construction et de l'habitation : R.138-3).

Le point sur le diagnostic de performance énergétique (DPE³) et l'audit énergétique⁴

Un **DPE** doit être établi au plus tard le 1^{er} janvier 2017 dans les immeubles à usage principal d'habitation équipés d'une installation de chauffage ou de climatisation collective, sauf lorsqu'ils sont soumis à l'obligation de réaliser un audit énergétique (cf. ci-dessous). Il s'agit d'un document précisant notamment la quantité d'énergie consommée ou estimée par la copropriété, l'évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations, la classification énergétique du bâtiment (7 classes de A à G, A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise). Il est également accompagné de recommandations permettant d'améliorer cette performance.

Un **audit énergétique** doit être établi dans les copropriétés à usage principal d'habitation construites avant le 1^{er} janvier 2001, lorsqu'elles comprennent **plus de 50 lots et qu'elles sont équipées d'une installation de chauffage ou de climatisation collective**. L'audit vise notamment à établir le classement énergétique du bâtiment

BON À SAVOIR

Ces travaux sont aussi soumis au vote à la majorité absolue:

- L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif. Ces travaux rendent possible la recharge des véhicules électriques ou hybrides et permettent d'effectuer un comptage individuel pour ces mêmes véhicules.
- L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
- L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.

ARTICLES RÉFÉRENTS

1. Cass. 3^e civ., 9 mai 2012, n° 11-26226
2. CA Aix-en-Provence, ch. A, 2 mars 2006 : JurisData n° 2006-311030
3. CCH : L.134-4-1
4. CCH : L.134-4-1 / R.134-14 et s.

(7 classes de A à G, A correspondant à la meilleure performance, G à la plus mauvaise) et à apporter des propositions de travaux pour améliorer sa performance énergétique. Il comprend notamment une enquête auprès des occupants et des propriétaires non-occupants, l'estimation de la consommation annuelle d'énergie du bâtiment (chauffage, climatisation, eau chaude sanitaire, éclairage et ventilation), la simulation énergétique de la copropriété, des préconisations, recommandations et propositions de travaux et le classement énergétique du bâtiment.

À l'issue du DPE ou de l'audit énergétique, les copropriétaires doivent se prononcer sur l'adoption d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou la conclusion d'un contrat de performance énergétique à la majorité simple (article 24) ainsi que sur des travaux d'économie d'énergie contenus dans le plan, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Le diagnostic technique global (DTG)¹

À compter du 1^{er} janvier 2017, tout immeuble de plus de dix ans mis en copropriété ou tout immeuble en copropriété, à destination partielle ou totale d'habitation fait l'objet d'un diagnostic technique global (DTG). Ce diagnostic permet de renseigner les copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux.

Il comporte l'examen de la situation patrimoniale de l'immeuble, à savoir les informations essentielles relatives au bâti :

l'analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,

l'état de la situation du syndicat,

l'analyse des améliorations possibles en terme de gestion technique et patrimoniale, le DPE ou l'audit énergétique.

Le DTG doit également comporter la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, notamment ceux qui pourraient être menés au cours des dix prochaines années, ainsi que leur coût.

Les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives²

Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Ce sont :

les 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 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 ;

la mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

ARTICLES RÉFÉRENTS

1. CCH : L.731-1 à L.731-5

2. CCH : R.138-3

Transformation, addition ou amélioration du bâti

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014 (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové), la majorité requise pour voter des travaux de transformation, d'addition ou d'amélioration ont été abaissées. Ces travaux sont aujourd'hui soumis au vote à la majorité absolue (article 25).

Un service public de la rénovation énergétique pour vous accompagner

Pour être accompagné dans votre projet et connaître toutes les possibilités de financement de vos travaux, contactez le service public de la rénovation énergétique.

 renovation-info-service.gouv.fr
0 810 140 240
PRIX D'UN APPEL LOCAL DEPUIS UN POSTE FIXE

L'ANIL

L'Agence nationale d'information sur le logement (ANIL) est membre du service public de la rénovation énergétique. Ses agences départementales (ADIL) offrent aux particuliers un conseil complet, neutre et gratuit sur toutes les questions juridiques, financières et fiscales concernant votre logement.

www.anil.org

L'ADEME

L'Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable. Afin de leur permettre de progresser dans leur démarche environnementale, l'Agence met à disposition des entreprises, des collectivités locales, des pouvoirs publics et du grand public, ses capacités d'expertise et de conseil. Elle aide en outre au financement de projets, de la recherche à la mise en œuvre et ce, dans les domaines suivants: la gestion des déchets, la préservation des sols, l'efficacité énergétique et les énergies renouvelables, la qualité de l'air et la lutte contre le bruit.

L'ADEME est un établissement public sous la tutelle du ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie et du ministère de l'Éducation nationale de l'Enseignement supérieur et de la Recherche.

www.ademe.fr

