



DPE et travaux économies d'énergie dans les copropriétés : les modalités d'exécution sont fixées

publié le **02/05/2013**, vu **900 fois**, Auteur : [Jean-Yves ROCHMANN](#)

Un décret précise les conditions de réalisation du DPE dans les bâtiments collectifs, les modalités d'adoption du plan de travaux d'économies d'énergie dans les copropriétés et la liste des travaux d'économie d'énergie d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives.

[Décret 2012-1342 du 3 décembre 2012 \(JO 5 p. 19017\)](#)

La loi 2010-788 du 12 juillet 2010, dite Grenelle II, a étendu le contrôle de la performance énergétique aux *bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement*. Elle a ainsi prévu la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant le 1er janvier 2017 (CCH art. L 134-4-1, al. 1) – ou d'un audit énergétique pour certaines copropriétés exemptées (CCH art. L 134-4-1, al. 2 et 3) – ainsi que la mise en place d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 24-4, al. 1).

L'*entrée en vigueur* de ce nouveau dispositif supposait la fixation par décret des modalités de réalisation de ces nouveaux contrôles. Après le décret 2012-111 du 27 janvier 2012 dédié à l'audit énergétique, le décret du 3 décembre, applicable depuis le 6 décembre 2012, vise les DPE et les travaux d'économies d'énergie (CCH art. R 134-4-3 et R 138-1 à R 138-3 nouveaux).

S'agissant du *DPE*, ses modalités de réalisation sont identiques à celles en vigueur pour les DPE devant être établis en cas de vente.

Lorsque l'immeuble est en copropriété, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le DPE puis, lors d'une nouvelle assemblée, sa présentation par le diagnostiqueur. Les copropriétés ayant déjà effectué un DPE conforme aux normes en vigueur ne sont pas soumises à cette obligation.

En cas de vente ou de location d'un lot, ce DPE « collectif » peut être produit par le propriétaire s'il est en cours de validité (10 ans).

Concernant les *plans de travaux d'économies d'énergie et les contrats de performance énergétique*, le syndic de copropriété doit porter la question devant l'assemblée générale des copropriétaires en joignant à la convocation le DPE ou l'audit énergétique (CCH art. R 138-1, al. 1 nouveau). Si le choix se porte sur des travaux d'économies d'énergie, une nouvelle assemblée doit, après mise en concurrence d'entreprises et sur la base de devis, voter en faveur soit d'un plan de travaux

d'économies d'énergie soit d'un contrat de performance énergétique. Si le plan de travaux est adopté, la même assemblée se prononce sur les travaux à réaliser, par un vote distinct et à la majorité des voix de tous les copropriétaires (« majorité de l'article 25 »).

Le décret fixe enfin la nature et les conditions de réalisation des *travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions à effet de serre d'intérêt collectif* sur les parties privatives. Ces travaux comprennent (CCH art. R 138-2, I-2° nouveau sur renvoi de R 138-3 nouveau) :

- les travaux d'isolation thermique des fenêtres extérieures comprenant, le cas échéant, l'installation de volets ;
- la pose ou remplacement de thermostats 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.

Une fois votés, les travaux doivent être réalisés par les copropriétaires concernés dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils peuvent prouver la réalisation de travaux équivalents (CCH art. R 138-3 nouveau). Le syndicat des copropriétaires doit procéder à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés et, en cas de réserves, en assurer le suivi. Après réception définitive des travaux, le syndic de copropriété adresse aux copropriétaires concernés, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie de remise contre émargement, les pièces et documents relatifs aux travaux (contrat de l'entreprise, procès-verbaux de réception et, le cas échéant, attestations d'assurances pour que chaque copropriétaire puisse utilement mettre en œuvre les garanties à la charge de l'entreprise).

Source: Editions Francis Lefebvre