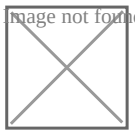

Audit énergétique en copropriété

Par **Fischer Jacques**, le **25/06/2017** à **16:43**

Bonjour,
1) Dans une copropriété de plus de cinquante lots le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique, pour autant, l'assemblée générale est t'elle en droit de s'opposer à la réalisation de cet audit ?
2) Le règlement de copropriété indique impérativement la destination, (usage d'habitation,commercial, professionnel ou mixte), les conditions de jouissance des parties privatives des copropriétés, et un état descriptif de division définissant les lots de copropriétés dont chacun correspond à un espace d'habitation dans les immeubles correspondant. L'article R134-14 alinéa 1 du code de la construction stipule que sont soumis à l'audit énergétique les bâtiments à usage principal d'habitation, logements et annexes rattachés à ces logements,doit représenter plus de la moitié de la surface hors oeuvre net du bâtiment. Peut on en déduire que les celliers, caves débarras,etc. sont considérés à usage d'habitation,(ces lots étant d'ailleurs imposables à la taxe d'habitation) ?
3) Des casiers à skis individuels, issus de la division d'un grand local situé au rez-de-chaussé de l'immeuble, division réalisée avec des lattes de bois et dont chacun fait environ 1 M2, et répertoriés comme lots dans le règlement de copropriété doivent ils être comptabilisés dans les 50 lots nécessitant l'inscription à l'ordre du jour de l'AG. la réalisation d'un audit énergétique, ces lots n'étant pas construit en dur ?
4) En cas de rejet par l'assemblée générale de la réalisation de l'audit énergétique est il quand même obligatoire de constituer un fond pour travaux tel que prévu par la loi Alur, ce dernier n'ayant plus aucune raison d'être ?
Merci beaucoup pour vos réponses.

Par **santaklaus**, le **27/06/2017** à **17:20**

Bonjour,

1- Pour autant, l'assemblée générale est t'elle en droit de s'opposer à la réalisation de cet audit ?

NON , l'audit énergétique est obligatoire pour les immeubles en copropriété de 50 lots et plus à usage principal d'habitation,incluant parking et cave équipés d'un système collectif de chauffage ou de refroidissement. Le système est considéré comme collectif si 90% des logements y sont raccordés.

2- Quid des celliers, caves et débarras ?

Article R134-14 Créé par Décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 - art. 1

Dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles 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 1er juin 2001, le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique conformément aux dispositions des articles R. 134-15 à R. 134-17 dans des délais compatibles avec ceux prévus par l'article R. 134-18.

DONC : quelle que soit l'affectation des lots : Caves, Greniers et celliers.

3- Casiers à ski : Je ne sais pas.

4- En cas de rejet.

Sauf erreur de ma part, la loi ne prévoit pas de sanction si l'audit est rejeté. Par contre, le fond travaux est obligatoire de part la loi ALUR.

SK

SK

Par **Fischer Jacques**, le **27/06/2017** à **18:04**

Bonjour et merci pour votre réponse.
En fait j'ai du mal à comprendre pour quelles raisons il faut mettre à l'ordre du jour une résolution qui doit être voté à la majorité de l'article 24 si on n'a pas le droit de refuser, c'est un non sens.
D'ailleurs les uns prétendent que ce n'est pas obligatoire les autre que si. Allez y comprendre quelque chose. D'autre prétendent que l'audit énergétique se nome officiellement DTG ?
En fait ce qui m'intéresse c'est de savoir si les caves, celliers, WC situés sur les paliers etc. divisés en lots dans le réglement de copropriété son considérés comme des lots à usage d'habitation ?

Par **santaklaus**, le **27/06/2017** à **19:04**

RE:
J'ai tout faux, excusez moi, je recommence.

Les obligations réglementaires

1- Audit Énergétique :

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Tous les bâtiments en copropriété à usage principal d'habitation de 50 lots ou plus, 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 1er juin 2001 sont concernés par l'obligation de réaliser un audit énergétique avant le 1er janvier 2017 (articles L134-4-1 et R134-14 du Code de la construction et de l'habitation).

Il est à noter que la limite du nombre de lots concerne tous les lots de la copropriété : par exemple, une copropriété de 30 logements et 30 caves est donc soumise à cette obligation. De plus, seule la réalisation de l'audit énergétique est obligatoire, il n'y a donc aucune obligation de voter les travaux préconisés par cet audit.

2- Le DPE :

Pour les bâtiments en chauffage collectif de moins de 50 lots, l'obligation concerne la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif. Cette étude, beaucoup plus succincte, est à l'image des DPE individuels obligatoires en cas de vente ou de location d'un logement : peu fiable.

Aucune sanction n'est prévue en cas de non-application de ces obligations, mais elles peuvent représenter une réelle opportunité de faire un bilan de la copropriété et d'estimer les besoins de travaux et de rénovation.

3- Le DTG :

À partir du 1er janvier 2017, les copropriétés devront mettre au vote à la majorité simple (article 24) la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global (DTG), qui traite des points suivants :
- 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 ses obligations légales et réglementaires ;
- une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique (donc, si vous voulez faire un DTG, mais que vous avez déjà fait l'audit ou le DPE collectif, ce n'est pas un problème : l'audit et le DPE seront automatiquement inclus au DTG) ;
- une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment sur les 10 prochaines années).

Le décret d'application, est paru, précisant les compétences des prestataires : les corps de métiers concernés seront les architectes et les bureaux d'études thermiques.

4-Le DTG devra être réalisé obligatoirement :

- pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété, le DTG devra être réalisé avant la mise en copropriété ;

- pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.

Dans les autres cas, il est possible pour l'assemblée générale de refuser la réalisation du

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

DTG en votant contre. Le DTG n’étant pas obligatoire.

5- - Quid des celliers, caves et débarras ? Je ne peux ici que me répéter.

Article R134-14 Créé par Décret n°2012-111 du 27 janvier 2012 - art. 1
Il s'agit bien du nombre de lots de la copropriété (et non des logements).
Ainsi, pour ce qui concerne le cas d'une copropriété de 72 lots, dont 36 lots à usage d'habitation et 36 lots à usage de celliers accolés à ces habitations, le nombre de lots à considérer est le nombre total de lots, soit 72 lots.

Interrogée, par le sénateur (PS) Jean-Pierre Sueur, la ministre du Logement et de l’Egalité des territoires explique quels sont les lots à prendre en considération pour déterminer si le seuil de réalisation d’un audit énergétique est atteint.

Pour consulter la réponse ministérielle du 8 mai 2014 (question écrite n° 07305), Recopiez ce lien. ici

http://www.senat.fr/questions/base/2013/qSEQ130707305.html

voilà la messe est dite.

SK

Par **Fischer Jacques**, le **27/06/2017** à **20:34**

RE.
Comme le décret précise qu'une installation de chauffage est dite collective lorsqu'elle dessert à minima plus de 90% des lots à usage d'habitation, J'en déduis que si les 36 caves ne sont pas déservies par le chauffage collectif la réalisation de l'audit n'est pas obligatoire.
Merci pour votre réponse

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés