

## COPROPRIÉTÉ

### AUDIT ÉNERGÉTIQUE : PARUTION DU DÉCRET

Si l'alinéa 1<sup>er</sup> de l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction issue de la loi « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010, impose la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) avant le 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, les alinéas 2 et 3 de ce texte prévoient une dérogation. En effet, le texte exempte de DPE les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante 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 1<sup>er</sup> juin 2001.

Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit toutefois être réalisé. Selon l'article 24-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (égal. issu de la loi « Grenelle 2 »), une fois ce DPE ou cet audit réalisés, le syndic est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivante la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (qui fera l'objet d'un autre décret : V. p. 81 *Parution imminente du décret relatif aux travaux d'économies d'énergie et aux DPE dans les copropriétés*, par A. Hego Deveza-Barrau).

Le décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 (JO, 29 janv.), qui renvoie à un arrêté d'application, insère notamment les articles R. 134-14 à R. 134-18 dans le code de la construction et de l'habitation, précisant le contenu de l'audit énergétique, ainsi que les modalités de sa réalisation (annonçant ce décret, V. Hego Deveza-Barrau, AJDI 2011. 755).

#### Les bâtiments concernés

Il s'agit des 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 1<sup>er</sup> juin 2001 (CCH, art. R. 134-14).

#### Ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires

Il incombe au syndic de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique. Par ailleurs, lors de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de cet audit, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour la présentation, par la personne en charge de la réalisation de cet audit, du rapport synthétique (défini au i de l'article R. 134-15). Ce rapport est préalablement joint à la convocation.

Toutefois, les syndicats de copropriétaires ayant fait réaliser, au cours des cinq années précédant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, un audit énergétique, ne sont contraints que de l'actualiser et de le compléter afin d'obtenir un audit énergétique conforme aux dispositions du texte nouveau (CCH, art. R. 134-14).

#### Contenu de l'audit énergétique

L'article R. 134-15 du CCH précise les neuf éléments qui, *a minima*, doivent constituer cet audit.

Dans les grandes lignes, il s'agit :

- d'un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment ;
- d'une enquête visant à évaluer les consommations énergétiques des occupants ou des propriétaires non occupants, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement ;
- de la visite d'un échantillon de logements ;
- de l'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants ;
- de la mention du classement énergétique du bâtiment ;
- de la mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment ;

- des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements ;
- des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment ;
- d'un rapport de synthèse permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

#### Les éléments à fournir à l'auteur de l'audit

Il s'agit (CCH, art. R. 134-16) :

- de la quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour le chauffage ou le refroidissement et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire ;
- des documents relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, et à leur mode de gestion ;
- des contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie ;
- du dernier rapport de contrôle périodique de la (des) chaudière(s).

Par ailleurs, le syndic doit fournir à la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique tout autre document en sa possession nécessaire à son établissement.

#### Qualification requise pour la personne réalisant l'audit énergétique

Aux termes de l'article R. 134-17 du CCH, l'auteur de l'audit doit justifier :

- soit de l'obtention d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de trois ans dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans dans un bureau d'études thermiques ;
  - soit d'une expérience professionnelle d'au moins huit ans dans un bureau d'études thermiques.
- Il doit, par ailleurs, justifier d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits énergétiques par au moins trois références sur des prestations similaires.

Il doit, en outre, justifier de sa souscription à une assurance de responsabilité professionnelle, ainsi que de son impartialité et de son indépendance à l'égard des syndicats, des fournisseurs d'énergie et des entreprises pouvant intervenir sur le bâtiment et les équipements sur lesquels porte l'audit énergétique.

#### Délai de réalisation de l'audit

L'audit énergétique est réalisé dans un délai maximum de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 (CCH, art. R. 134-18).

Yves Rouquet