

Loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure (LOPPSI 2) 14 mars 2011

Raccordement des forces de police et de gendarmerie aux systèmes de vidéosurveillance mis en place dans les parties communes des immeubles - Article 23

L'article 23 permet aux propriétaires et exploitants d'immeubles collectifs à usage d'habitation de transmettre aux forces de police et de gendarmerie **les images prises par les caméras installées dans les parties communes**, non ouvertes au public, des immeubles, lorsque des circonstances font redouter la commission d'atteintes aux biens ou aux personnes.

En premier lieu, la transmission aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation **lors de circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes** doit être autorisée :

- par les copropriétaires de l'immeuble, sur une **décision prise à la majorité des copropriétaires** dans les conditions fixées à **l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965** ;
- par le gestionnaire, dans les immeubles sociaux.

Cette **transmission s'effectue en temps réel et est strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention** des services de police ou de gendarmerie nationales ou, le cas échéant, des agents de la police municipale.

Une **convention conclue entre le gestionnaire de l'immeuble et le préfet** précise les conditions et les modalités de ce transfert. Cette convention est en outre signée par le maire si elle a pour but de permettre également la transmission des images aux services de police municipale. Un **affichage sur place** de l'existence du système de prise d'images et de la possibilité de leur transmission aux forces de l'ordre sera, en particulier, mis en place. Enfin, cette convention est transmise à la commission départementale de vidéoprotection mentionnée à l'article 10 de la loi du 21 janvier 1995 afin qu'elle apprécie la pertinence des garanties prévues et en demande, le cas échéant, le renforcement au représentant de l'Etat dans le département.

Le paragraphe II de **l'article 23 modifie l'article 25 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965** par coordination avec les nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation.

Siège
17, rue du
Sergent Bauchat
75012 Paris

Téléphone
01 44 74 68 40

Télécopie
01 44 74 36 89

Rejoignez-nous sur
notre
site Web !
www.la-cnec.org

Directeur de la
publication
Jean-Marc Le Masson
Président de la CNEC

Rédacteur en chef
Catherine Rousselet

Article 23

I. – Après l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 126-1-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 126-1-1. – La transmission aux services chargés du maintien de l'ordre des images réalisées en vue de la protection des parties communes des immeubles collectifs à usage d'habitation lors de circonstances faisant redouter la commission imminente d'une atteinte grave aux biens ou aux personnes est autorisée sur décision de la majorité des copropriétaires dans les conditions fixées à l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et, dans les immeubles sociaux, du gestionnaire. Les images susceptibles d'être transmises ne doivent concerner ni l'entrée des habitations privées ni la voie publique.

« Cette transmission s'effectue en temps réel et est strictement limitée au temps nécessaire à l'intervention des services de police ou de gendarmerie nationales ou, le cas échéant, des agents de la police municipale.

« Une convention préalablement conclue entre le gestionnaire de l'immeuble et le représentant de l'État dans le département précise les conditions et modalités de ce transfert. Cette convention prévoit l'information par affichage sur place de l'existence du système de prise d'images et de la possibilité de leur transmission aux forces de l'ordre.

« Lorsque la convention a pour objet de permettre la transmission des images aux services de police municipale, elle est en outre signée par le maire.

« Cette convention est transmise à la commission départementale de vidéo-protection mentionnée à l'article 10 de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation relative à la sécurité qui apprécie la pertinence des garanties prévues et en demande, le cas échéant, le renforcement au représentant de l'État dans le département.

« Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article les systèmes utilisés dans des traitements automatisés ou contenus dans des fichiers structurés selon des critères permettant d'identifier, directement ou indirectement, des personnes physiques, qui sont soumis à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés. »

II – L'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée est complété par un p ainsi rédigé:

« p) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation. »

La jurisprudence

Action en justice - syndic - action en responsabilité civile extracontractuelle - prescription de dix ans à compter de la manifestation du dommage - dommage né d'une condamnation judiciaire - manifestation au jour de cette condamnation

Cass. 2^{ème} civ. 10 février 2011 pourvoi n° 10-11775

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu l'article 2270 du code civil applicable en l'espèce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, que M. X... a édifié une véranda, après avoir obtenu l'autorisation du syndic de sa copropriété, le cabinet Espargillière ; que, le syndicat des copropriétaires, ayant demandé la démolition de cette véranda, a été débouté par un tribunal ; que par arrêt du 15 avril 2004, le jugement a été infirmé et la démolition ordonnée ; que M. X... a alors engagé la responsabilité du syndic et obtenu sa condamnation à lui payer une certaine somme ;

Attendu que, pour déclarer irrecevable l'action comme prescrite, l'arrêt énonce que, si à la date à laquelle est engagée une action en justice, le fait dommageable consistant en une condamnation n'est pas consacré, il n'en demeure pas moins qu'il est réalisé, en sorte que le défendeur ne peut prétendre que ce fait dommageable n'est pas réalisé et ne lui est pas révélé ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le dommage ne s'était manifesté à M. X... qu'à compter de la décision du 15 avril 2004 ordonnant la démolition de la véranda**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

Charges - documents comptables notifiés aux copropriétaires avant l'assemblée générale - distinction entre les charges générales et les charges spéciales - défaut de - approbation des comptes - annulation

Cass. 3^{ème} civ. 9 février 2011 pourvoi n° 09-70951

Sur le moyen unique :

Vu l'article 10, alinéas 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble les articles 18 de cette loi et 11 du décret du 17 mars 1967, dans sa rédaction applicable à la cause ;

Attendu que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 de la loi ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Douai, 23 octobre 2007), que M. X..., propriétaire de lots de copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Les Quatre Vents à Liévin, notamment en annulation de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 3 mai 2003 qui avait approuvé les comptes de l'exercice 2002 et en désignation, avant-dire droit, d'un expert chargé de les vérifier ;

Attendu que pour débouter M. X... de cette demande, l'arrêt retient qu'aucune disposition légale n'exige que les "charges générales" soient distinguées des "charges spéciales" pour l'approbation des comptes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la participation des copropriétaires aux charges implique une présentation des documents comptables qui leur sont communiqués en vue d'approuver les comptes annuels permettant de distinguer les différentes charges selon leur nature**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

Fusion de la profession d'avocat et d'avoué

"Cette réforme vise à simplifier et à moderniser les règles de représentation devant les juridictions"

La loi n° 2011-94 du 25 janvier 2011 portant réforme de la représentation devant les cours d'appel fusionne les professions d'avoué et d'avocat. Interview croisée des deux magistrats qui ont suivi le texte.

Interview de Ludovic Jarriel et de François Connault :

Ludovic Jarriel, magistrat, chef du bureau de la réglementation des professions juridiques et judiciaires, et François Connault, magistrat, chef du bureau de la prospective et de l'économie des professions, présentent les grandes lignes de ce texte.

La loi du 25 janvier 2011 portant réforme de la représentation devant la cour d'appel fusionne les professions d'avoué et d'avocat. Quel est l'intérêt de cette fusion ?

LJ : Cette réforme vise à simplifier et à moderniser les règles de représentation devant les juridictions en permettant au justiciable d'être représenté par un seul auxiliaire de justice tant en première instance qu'en appel : par exemple, si un divorce vient en appel, les époux n'auront plus besoin de payer à la fois un avocat et un avoué. Leur avocat, qui connaît déjà le dossier, pourra désormais assurer tout le suivi de la procédure en appel. C'est l'accès à la justice qui sera facilité.

La réforme achève ainsi un mouvement amorcé par la loi du 31 décembre 1971 qui a unifié les professions d'avocat et d'avoué près des tribunaux de grande instance. Elle permet également à la France d'assurer le respect de ses engagements européens.

Au 1^{er} janvier 2012, tous les offices d'avoués seront supprimés. Cela signifie-t-il que tous les avoués deviendront automatiquement avocats ?

LJ : Cette réforme unifie deux professions dont les champs d'activités sont très proches. Dès lors les avoués, sauf s'ils y renoncent au plus tard le 1^{er} octobre 2011, deviendront automatiquement avocats.

En cette qualité, ils continueront à traiter les affaires dont ils sont d'ores et déjà saisis. Ils seront inscrits de plein droit au tableau du barreau établi auprès du tribunal de grande instance dans lequel se situe leur office. Ils pourront toutefois choisir d'être inscrits auprès de n'importe quel barreau de France.

Pour ceux qui ne souhaiteraient pas entrer dans la profession d'avocat, l'accès vers les autres professions du droit leur sera très largement ouvert.

Comment se déroule l'indemnisation des avoués ?

FC : Les avoués près la cour d'appel, en exercice à la date de la publication de la loi, ont droit à une indemnité à la suite de la fusion de leur profession avec celle d'avocat.

La loi met en place une commission nationale d'indemnisation présidée par un haut magistrat de l'ordre judiciaire. Elle comprend en outre deux représentants de l'Etat et deux représentants des avoués près les cours d'appel. Cette commission est chargée de formuler une offre d'indemnisation à l'avoué qui cesse son activité.

En cas d'acceptation, l'indemnité sera versée dans les trois mois par un fond d'indemnisation mis en place par la loi. A défaut d'acceptation, il appartiendra à l'avoué de saisir le juge de l'expropriation auprès du Tribunal de grande instance de Paris.

Le président de cette commission, qui a eu connaissance d'une demande d'acompte, peut aussi statuer sur des demandes de remboursement anticipé et des emprunts souscrits pour l'acquisition de l'office. Dans ce cas, le capital remboursé sera déduit de l'acompte. Toutes les sommes ainsi accordées seront imputées sur le montant de l'indemnisation finale.

Les offices d'avoués seront donc supprimés au 1^{er} janvier 2012. Or, la loi date de janvier 2011. Qu'est-ce qui a été prévu pour faciliter la transition ?

LJ : Pour faciliter la transition, le législateur a principalement prévu deux mesures : les avoués pourront, à compter du 1^{er} octobre 2011, exercer simultanément leur profession et celle d'avocat. Ce double exercice leur permettra de développer une clientèle en première instance avant même l'entrée en vigueur de la réforme.

Depuis la publication de la loi, ils peuvent également bénéficier d'un acompte égal à 50% de leur dernière recette nette. Cet acompte facilitera leur reconversion.

Par ailleurs, le fonctionnement des cours d'appel ne doit pas être affecté par l'accroissement du nombre de professionnels appelés à intervenir devant elle. La fusion des professions s'accompagne dès lors d'une importante réforme de la procédure d'appel, s'appuyant notamment sur le développement de la communication électronique.

Le texte contient également des dispositions en faveur des salariés des offices d'avoués. Quelles sont ces mesures ?

FC : Pour les salariés, le premier objectif est qu'ils puissent conserver leur place auprès de leur employeur devenu avocat. Pour ceux qui ne le pourront pas, le Gouvernement a pris l'engagement de mettre en place des mesures particulières d'indemnisation, de reconversion et d'accompagnement.

Tout d'abord, la loi prévoit des indemnités pour les salariés licenciés qui comptent un an de travail sans interruption dans la profession. Elles sont calculées à hauteur d'un mois de salaire par année d'ancienneté dans la profession, dans la limite de 30 mois.

Par ailleurs, à la suite de concertations approfondies avec la Chambre nationale des avoués et les organisations syndicales, l'Etat va initier, en complément des dispositifs existants, un programme exceptionnel pour accompagner le reclassement et la reconversion des personnels des études d'avoués dont l'emploi sera impacté par la réforme.

Une cellule nationale de reclassement, déclinée dans chaque cour d'appel et dotée de moyens spécifiques, sera mise en place très rapidement pour aider les salariés à trouver des solutions d'emploi durable.

Toutes ces indemnités seront versées directement au salarié concerné et prises en charge par le fond d'indemnisation.

Enfin, pour les collaborateurs salariés, la loi a prévu un certain nombre de passerelles et de dispenses partielles ou totales de stages, de formations professionnelles, d'examens professionnels, de titres ou de diplômes ; cela va faciliter leur accès aux professions judiciaires et juridiques, telles que celles d'avocat au Conseil d'Etat et à la Cour de cassation, de notaires, de commissaires priseurs judiciaires, de greffiers de tribunal de commerce, d'huissiers de justice ou d'avocats.

Les réponses ministérielles

Copropriété - gestion - transmission électronique des documents

M. Philippe Goujon appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur l'intérêt que représenterait une adaptation du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 (décret d'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis). En effet, ce décret précise que toutes les notifications et mises en demeure prévues par ces textes sont faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé. Or, à l'heure d'Internet, il semblerait pertinent d'ajouter à ces moyens traditionnels de communication la possibilité de recourir à un dispositif électronique visant à garantir la preuve d'envoi, l'intégrité du document, l'identité du destinataire et la preuve de réception, dans le respect de l'article 1361-1 du code civil. Ce dispositif électronique ne serait pas forcément le courriel, qui ne garantit pas l'identité de l'émetteur, la date de l'envoi, la date de réception, l'intégrité du document, mais pourrait reposer sur d'autres technologies permettant la signature de l'accusé de réception électronique à l'aide d'un certificat électronique de signature. La possibilité d'y recourir permettrait de faciliter les échanges tout en garantissant l'opposabilité juridique des transactions à faible coût, permettant ainsi de réaliser des économies de l'ordre de 300 millions d'euros par an. Aussi, il lui demande de lui indiquer s'il envisagerait favorablement, compte tenu des avantages qu'elle présenterait, une telle modification du décret n° 67-223 du 17 mars 1967.

Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 18 janvier 2011 page 561)

La possibilité de recourir, pour les notifications en matière de copropriété, à un dispositif électronique permettant de garantir la preuve d'envoi, l'intégrité du document, l'identité du destinataire et la preuve de réception constitue un **champ essentiel de l'évolution du droit de la copropriété**. C'est pourquoi **une réflexion sur cette question est actuellement menée avec les acteurs de la copropriété**, à laquelle le ministère de la justice et des libertés, ainsi que le secrétariat d'État chargé du logement, sont associés.

Logement - vente - performance énergétique - affichage

M. François Loos interroge Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le contenu du futur décret d'application de la loi portant engagement national pour l'environnement. Celle-ci a en effet entériné l'obligation, pour les propriétaires vendeurs ou loueurs, d'annoncer le niveau de performance énergétique du bien qu'ils mettent sur le marché. Or cette obligation ne sera suivie d'effet que si ce décret d'application de loi prévoit une sanction spécifique en cas de non-respect. Dans le cas contraire, la règle édictée risquerait de rester un simple vœu pieu.

Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 11 janvier 2011 page 292)

La généralisation de l'affichage de la performance énergétique dans les annonces immobilières au 1er janvier 2011 est prévue par la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle 2 ». Elle s'inscrit dans la continuité de la convention d'engagements volontaires signée par les professionnels de l'immobilier en mai 2008. Cette mesure vise à améliorer, le plus en amont possible, l'information des acquéreurs et loueurs de biens immobiliers, de sorte que la performance énergétique du bien devienne un des éléments constitutifs du choix. Elle permettra en outre : d'amener le propriétaire à faire réaliser un diagnostic de performance énergétique par un professionnel certifié dès l'annonce de la mise en vente et de la location de son bien immobilier, comme le prévoit déjà la loi ; d'encourager le locataire potentiel à demander le diagnostic de performance énergétique ; d'inciter les propriétaires et les bailleurs à réaliser des travaux d'économie d'énergie ; de valoriser le bien du propriétaire si celui-ci est performant énergiquement. **En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière**, les dispositions de droit commun s'appliquent : au plan civil, **le dol** (art. 1116 du code civil) peut résulter de la dissimulation d'un fait qui, s'il avait été connu, aurait conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre ; la sanction est la nullité de l'acte ou la réduction du prix ; au plan pénal, **le grief de publicité de nature à induire en erreur** (art. L. 121-1 du code de la consommation) peut être relevé par les services des fraudes et faire l'objet des sanctions de l'article L. 213-1 du même code : 2 ans de prison et 37 500 euros d'amende. Au-delà de ces dispositions, **la sanction sera surtout celle du marché immobilier : une annonce présentant des informations incomplètes ne sera pas considérée comme fiable par les candidats à l'acquisition ou à la location**. Cette mesure s'applique aux 600 000 transactions et aux millions de locations réalisées chaque année. Le fait de ne pas avoir clairement mentionné de sanction dans les textes d'application est une volonté du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement qui, ne souhaite pas surcharger les textes relatifs au diagnostic de performance énergétique qui font aujourd'hui l'objet de confusions et de mauvaises interprétations. Dans tous les cas, lorsqu'une disposition existe, il semble judicieux de la mettre à profit, et il suffit de la faire connaître pour que les personnes concernées appliquent les textes.

Charges communes - pose de fenêtres à double vitrage - frais de chauffage - calcul

M. Philippe Meunier attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le problème des copropriétés dotées d'un chauffage collectif. En effet, lorsqu'une personne fait l'effort de changer ses fenêtres contre du double vitrage, son investissement n'est pas financièrement récompensé dans la mesure où elle paie le même montant que les autres copropriétaires, puisque la facture est supportée de manière égale pour chaque logement quel que soit son niveau d'isolation thermique. C'est aussi pour cette raison que de nombreux co-propriétaires, habitant des logements avec chauffage collectif, préfèrent n'engager aucune dépense malgré les possibilités offertes pour permettre l'amélioration de l'habitat en France. Aussi, il lui demande quelles dispositions il conviendrait de prendre afin de ne pas décourager les personnes souhaitant faire des économies et, partant, de respecter l'environnement.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 1^{er} mars 2011 page 2002)

La réalisation par un copropriétaire de travaux sur ses parties privatives, par exemple la pose de fenêtres à double vitrage, ne lui permet de bénéficier des économies attendues en termes de consommation de chaleur que si la répartition des charges de chauffage collectif, prévue au règlement de copropriété, tient déjà compte de la consommation individuelle de chacun. Si tel n'est pas le cas, la seule réalisation de travaux d'isolation thermique par un copropriétaire ne peut avoir pour effet de modifier la répartition des charges entre tous les copropriétaires prévue par le règlement de copropriété. En effet, la loi pose le principe selon lequel la répartition des charges fixée par le règlement de copropriété ne peut être modifiée que par l'assemblée générale, à l'unanimité de tous les copropriétaires. Ce principe se justifie d'abord par le fait que le règlement de copropriété est un document contractuel fondamental liant tous les copropriétaires, dont la répartition des charges constitue une clause essentielle, porteuse d'enjeux financiers majeurs. Afin de garantir les intérêts et les droits de tous les copropriétaires, les conditions de modification de la répartition des charges doivent donc être strictement encadrées. Ce principe se justifie également, dans un souci de sécurité juridique et de bon fonctionnement des syndicats de copropriétaires, par la nécessité de limiter les risques d'impayés de charges et de contentieux consécutifs au désaccord de copropriétaires en cas de modification de la répartition des charges. Si le législateur, conscient de la nécessité de ne pas figer excessivement les situations, a assorti le principe d'intangibilité de la répartition des charges de plusieurs tempéraments, en permettant notamment la modification de la répartition des charges par l'assemblée générale à la même majorité que celle requise pour le vote de travaux sur parties communes qui rendraient nécessaire cette modification, il n'est en revanche pas envisageable de prévoir dans la loi que les travaux réalisés individuellement par un copropriétaire sur ses parties privatives, notamment les travaux d'économie d'énergie, permettraient la modification de la répartition des charges. Toutefois, la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II », a apporté des modifications importantes au régime des travaux d'économie d'énergie en copropriété. D'une part, l'assemblée générale vote désormais tous les travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, quelle que soit la durée de leur amortissement économique pour les copropriétaires, à la majorité prévue à l'article 25, à savoir la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires. Si cette majorité n'est pas atteinte mais que la décision a recueilli le vote favorable d'un minimum de copropriétaires, l'article 25-1 permet un second vote de l'assemblée générale à la majorité simple des voix exprimées des seuls copropriétaires présents et représentés, prévue à l'article 24. Cela concerne non seulement les travaux sur les parties et équipements communs, mais aussi les travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, dont la liste doit être définie par décret. Ainsi, **et sous réserve du contenu du décret à venir, l'assemblée générale pourrait voter des travaux d'économie d'énergie sur les parties privatives des copropriétaires, et par exemple imposer à ceux qui ont encore des fenêtres à simple vitrage de les remplacer par des fenêtres à double vitrage, et ce à leurs frais**. En application de ce qui a été exposé ci-dessus, si ces travaux rendent nécessaire une modification de la répartition des charges, l'assemblée générale pourra voter cette modification à la même majorité que celle requise pour le vote des travaux. D'autre part, l'assemblée générale vote désormais les travaux d'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage à la majorité prévue à l'article 25, avec possibilité, dans les conditions prévues à l'article 25-1, d'un second vote à la majorité prévue à l'article 24. L'installation de tels dispositifs permet de tenir compte, dans la répartition des charges, de la consommation de chaque lot. La jurisprudence estime même qu'une décision formelle de l'assemblée générale modifiant la répartition des charges de chauffage n'est pas nécessaire suite au vote de travaux d'installation de compteurs conformément aux articles R. 131-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation, puisque ces articles dérogent au principe d'intangibilité de la répartition des charges et prévoient une nouvelle répartition, qui tient compte de la consommation de chacun (cass. civ. 3e, 17 novembre 2004). Dès lors, le vote par l'assemblée générale de l'installation de compteurs ou de répartiteurs au niveau de chaque lot permet au copropriétaire qui a également fait installer des fenêtres à double vitrage dans son lot de bénéficier, au titre de ses charges, des économies attendues de ces travaux en termes de consommation de chaleur. Dans ces conditions, l'efficacité des travaux d'économie d'énergie en copropriété est suffisamment assurée, qu'il s'agisse de travaux sur parties et équipements communs ou de travaux sur parties privatives, sans qu'il soit nécessaire de remettre en cause l'équilibre des textes en vigueur pour permettre la modification de la répartition des charges de chauffage collectif suite à la réalisation par un copropriétaire de travaux d'isolation thermique sur ses parties privatives.