

Diagnostic de performance énergétique Durée de validité

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

Le décret du 13 avril 2011 détermine la durée de validité du diagnostic de performance énergétique des bâtiments.

Il fixe à **dix ans** cette durée de validité. En conséquence, il modifie les articles du code de la construction et de l'habitation relatifs à ce diagnostic.

Les nouvelles dispositions sont immédiatement entrées en vigueur.

Décret n° 2011-413 du 13 avril 2011 relatif à la durée de validité du diagnostic de performance énergétique JO du 19 avril 2011 page 6840

NOR: DEVL1106889D

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,

Vu la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 134-1, R. 134-4-2, R. 134-4-3 et R. 271-5,

Décète :

Article 1^{er}

L'article R. 134-4-2 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. R. 134-4-2.- La durée de validité du diagnostic de performance énergétique est fixée à dix ans. »

Article 2

L'article R. 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

Article 3

L'article R. 271-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « , 4° et 6° » sont remplacés par les mots : « et 4° » ;

2° Le cinquième alinéa est supprimé.

Article 4

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

La jurisprudence

Conseil syndical - syndic - réunions du conseil syndical se déroulant chez le syndic et en présence de celui-ci - validité

Cass. 3^{ème} civ. 2 mars 2011 pourvoi n° 09-72455

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 30 janvier 2009), rendu sur renvoi après cassation (2^e civile, 18 novembre 2004, pourvoi n° 03-14. 784), que la société civile immobilière Imezzo (la SCI Imezzo), propriétaire d'un appartement, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Monteverdi à Nice en annulation des décisions n° V, VII, IX et XIII de l'assemblée générale des copropriétaires du 8 décembre 1994 ;

Sur le premier moyen :

Attendu que la SCI Imezzo fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande d'annulation du point 4 de la décision IX de l'assemblée générale des copropriétaires qui rejetait sa demande de faire interdiction au conseil syndical de tenir ses réunions dans les locaux du syndic et en sa présence, alors, selon le moyen que dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion ; qu'en outre, 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 ; qu'il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné copie au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété ; que le syndic ne peut être membre du conseil syndical ; que celui-ci doit donc pouvoir jouer pleinement son rôle de contrôle de la gestion du syndic et être en mesure de le faire effectivement, en sorte qu'en cas d'anomalie ou de difficulté grave, il n'hésite pas à convoquer l'assemblée générale conformément à l'article 8 du décret du 17 mars 1967 ; que par suite, en s'abstenant de rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, si le fait que toutes les réunions du conseil syndical se déroulent chez le syndic et en présence de celui-ci n'étaient pas de nature à priver le conseil syndical de toute efficacité dans le fonctionnement de la copropriété, la cour d'appel a privé son arrêt de base légale au regard de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant retenu à bon droit que, **si l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 interdit au syndic de faire partie du conseil syndical, aucun texte ne s'oppose à ce qu'il assiste aux séances** et énoncé que la mission du conseil syndical était d'assister et de contrôler la gestion du syndic et de donner son avis sur toutes les questions concernant le syndicat, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision ;

Sur le troisième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu que le litige opposait la SCI Imezzo à son vendeur et que la difficulté ne relevait pas de la compétence de l'assemblée générale, la cour d'appel a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

Sur le quatrième moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant retenu, par motifs propres et adoptés, que le procès-verbal de l'assemblée générale de 1993 n'était versé aux débats par aucune des parties et qu'il convenait de considérer qu'en l'état des seules pièces produites, il s'agissait d'un litige qui ne pouvait opposer que Mme X... à son vendeur, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision ;

Sur le cinquième moyen, ci-après annexé :

Attendu que sous le couvert d'un grief de défaut de réponse à conclusions, le moyen critique une omission de statuer ; que l'omission de statuer pouvant être réparée par la procédure prévue par l'article 463 du code de procédure civile, le moyen n'est pas recevable ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le deuxième moyen qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi...

- 1) Syndic - obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat - méconnaissance par le syndic de cette obligation à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation - mandat - nullité de plein droit**
- 2) Assemblée générale - pouvoir - faculté de subdélégation du mandataire - validité dès lors que cette faculté ne lui a pas été interdite par son mandant**

Cass. 3^{ème} civ. 16 mars 2011 pourvoi n° 10-14005 10-14591

Joint, en raison de leur connexité, les pourvois n° S 10-14. 591 et E 10-14. 005 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 8 janvier 2010), que les époux X..., propriétaires de lots dans un immeuble en copropriété, ont assigné le syndicat des copropriétaires de la " résidence La Maurelle " à Marseille (le syndicat) et son syndic M. D..., exerçant sous l'enseigne Gespac, en annulation de l'assemblée générale du 19 décembre 2003, en constatation de la nullité de plein droit du mandat du syndic et en condamnation de celui-ci à des dommages-intérêts ;

Sur la recevabilité des pourvois n° E 10-14. 005, contestée par la défense :

Attendu que le syndicat, représenté par M. D..., s'est pourvu en cassation le 8 mars 2010 contre un arrêt n° 2010/ 8 prononcé le 8 janvier 2010 par la cour d'appel d'Aix-en-Provence ;

Mais attendu que cet arrêt, signifié le 3 mars 2010, a constaté la nullité de plein droit du mandat de syndic de M. D... ;

D'où il suit que le pourvoi formé au nom du syndicat par une personne n'ayant plus qualité pour le représenter n'est pas recevable ;

Et attendu que le pourvoi provoqué formé par M. D... le 8 septembre 2010, après expiration du délai donné pour agir à titre principal, n'est pas non plus recevable ;

Sur les premiers moyens du pourvoi principal et du pourvoi provoqué n° S 10-14. 591, réunis :

Attendu que le syndicat et M. D... font grief à l'arrêt d'annuler l'assemblée générale du 19 décembre 2003 et de constater la nullité de plein droit du mandat du syndic lors de cette assemblée, alors, selon le moyen, que s'il n'expose pas succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens, le juge doit viser les dernières conclusions déposées avec l'indication de leur date ; qu'en l'espèce l'arrêt attaqué se borne à rappeler les prétentions des parties et à viser " les moyens développés par les parties au soutien de leurs prétentions ", sans exposer ces moyens, même succinctement, ni viser les dernières conclusions des parties ; qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les articles 455, 458 et 954 du code de procédure civile ;

Mais attendu que l'arrêt ayant rappelé dans sa motivation les prétentions et moyens des parties en y répondant, le moyen est inopérant ;

Sur les troisièmes moyens du pourvoi principal et du pourvoi provoqué n° S 10-14. 591, réunis :

Attendu que le syndicat et M. D... font grief à l'arrêt de constater la nullité de plein droit du mandat du syndic lors de l'assemblée générale du 19 décembre 2003, alors, selon le moyen :

1°/ que les époux X... ne contestaient pas, dans leurs conclusions d'appel, que les attestations de la Société marseillaise de crédit et du Crédit agricole produites par le syndicat des copropriétaires, respectivement datées des 23 et 31 mars 2004, concernaient des comptes déjà ouverts au nom du syndicat à la date de l'assemblée générale ; qu'en retenant, pour constater la nullité du mandat du syndic, qu'il n'était pas établi que le syndicat des copropriétaires disposait d'un compte bancaire ouvert à son nom à la date de l'assemblée générale litigieuse, dès lors que les attestations des banques produites par le syndicat étaient en date des 23 et 31 mars 2004, sans rechercher à quelle date ces comptes avaient été ouverts, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 ;

2°/ que pour prononcer la nullité du mandat du syndic, la cour d'appel s'est bornée à relever qu'il n'était pas établi que le syndicat des copropriétaires disposait d'un compte bancaire séparé à la date de l'assemblée litigieuse, car les attestations bancaires dataient des 23 et 31 mars 2004, c'est-à-dire avaient été établies après l'assemblée du 19 décembre 2003 ; que la seule constatation que les deux attestations bancaires étaient postérieures à l'assemblée litigieuse ne permettait pas aux juges d'appel de déduire que ces comptes séparés n'étaient pas ouverts le 19 décembre 2003 ; que la cour d'appel, qui devait rechercher à quelle date ces comptes bancaires séparés avaient été ouverts, a privé sa décision de base légale au regard de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction issue de la loi du 13 décembre 2000 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les époux X... démontraient par la production d'un relevé de compte du 31 octobre 2002, qu'un compte était ouvert au nom de " Gespac immobilier M. Lucien D... syndic " à la Société marseillaise de crédit qui recevait les fonds et sur lequel étaient émis des paiements pour le syndicat, et qu'il n'était pas justifié par le syndic de l'ouverture d'un compte séparé au nom de la copropriété le 19 décembre 2003, date de l'assemblée générale, les attestations de banques produites par le syndicat étant datées des 23 et 31 mars 2004, la cour d'appel, qui en a déduit à bon droit, sans être tenue de procéder à une recherche qui ne lui était pas demandée, qu'il y avait lieu de constater par application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa rédaction applicable à la cause que le mandat du syndic, désigné depuis plus de trois mois, à la date de l'assemblée, était nul de plein droit, a légalement justifié sa décision ;

Mais sur les deuxièmes moyens du pourvoi principal et du pouvoir provoqué n° S 10-14. 591, réunis :

Vu l'article 22, alinéa 3, de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 1994 du code civil ;

Attendu que tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ;

Attendu que pour annuler l'assemblée générale du 19 décembre 2003, l'arrêt retient par motifs propres et adoptés que M. Y... a donné, le 18 décembre 2003, pouvoir à M. Z... pour le représenter à l'assemblée générale convoquée à une date non mentionnée, qu'il est indiqué au procès-verbal, que M. Z..., muni du pouvoir de M. Y... est arrivé à 18 h 50 et a quitté l'assemblée à 19 h, en confiant son pouvoir à Mme A..., que si en application de l'article 22, tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, M. Y... n'avait pas choisi de donner un mandat " en blanc " et n'avait pas confié de pouvoir à Mme A..., mais seulement à M. Z..., dès lors ce mandat n'étant pas valide, l'assemblée générale doit être annulée, que si la subdélégation n'est pas en elle-même prohibée par la loi, encore convient-il que le mandat ait accordé à son mandataire cette faculté, alors que tel n'est pas le cas en l'espèce ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote** et qu'elle **n'avait pas constaté que toute faculté de subdélégation était interdite au mandataire**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : DECLARE IRRECEVABLES les pourvois n° E 10-14. 005 ;

Sur les pourvois n° S 10-14. 591 : CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il a annulé l'assemblée générale du 19 décembre 2003, l'arrêt rendu le 8 janvier 2010, entre les parties, par la cour d'appel d'Aix-en-Provence...

Conseil syndical - copropriétaire n'étant ni présent ni représenté à l'assemblée générale et n'ayant pas fait acte exprès de candidature - élection - nullité

Cass. 3^{ème} civ. 16 mars 2011 pourvoi n° 10-10553

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 19 juin 2008) que la SCI la Providence (la SCI), propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, situé ... à Paris, a assigné le syndicat des copropriétaires de cet immeuble (le syndicat) en annulation des décisions n° 2 et 11 de l'assemblée générale du 6 avril 2001, ainsi qu'en annulation de l'assemblée générale du 30 avril 2004 et subsidiairement de certaines décisions de cette assemblée ;

Attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur les premier, troisième et quatrième moyens qui ne seraient pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

Mais sur le deuxième moyen :

Vu l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que pour rejeter la demande de la SCI en annulation de la décision n° 5. 2 de l'assemblée générale du 30 avril 2004 relative à l'élection de Mme X... en qualité de membre du conseil syndical, l'arrêt retient, par motifs adoptés, que l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 impose la désignation des membres du conseil syndical parmi les copropriétaires, les associés, leurs conjoints ou leurs représentants, qu'aucun texte n'exige la présence du copropriétaire lors de l'assemblée générale qui procède à sa désignation et qu'en l'absence de contestation de Mme X... elle-même, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande d'annulation ;

Qu'en statuant ainsi, **sans rechercher**, comme il le lui était demandé, **si Mme X... avait fait acte de candidature**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

Actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales - usufruit d'un lot - absence de mandataire commun désigné - notification du procès-verbal de l'assemblée générale - usufruitier - validité

Cass. 3^{ème} civ. 30 mars 2011 pourvoi n° 10-14381

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 13 janvier 2010), rendu sur renvoi après cassation (Civ. 3, 24 avril 2007, pourvoi n° 06-13. 813), que M. X..., nu-propiétaire d'un lot dont sa mère était usufruitière, dans une résidence en copropriété, a assigné le syndicat secondaire des bâtiments B, C et D de l'immeuble... à Paris 15^e, en annulation des assemblées générales du 23 juin 2000, du 5 juillet 2001 et du 7 mars 2003, que sa mère est intervenue volontairement à l'instance ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu que la cour d'appel a exactement énoncé, d'une part, que les moyens invoqués à l'appui de l'inexistence de l'assemblée du 23 juin 2000 ne démontraient pas de vices d'une gravité de nature à la priver d'existence juridique, qu'il s'agissait de causes ordinaires d'annulation telles que l'absence de votes séparés pour la désignation du président de séance et des membres du bureau ou l'irrégularité de la convocation et, d'autre part, que la nullité de la convocation à la supposée établie était sans incidence sur le délai de l'action en contestation de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 qui est de deux mois à compter de la notification de la décision ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

Vu l'article 23, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire du règlement de copropriété, être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic ;

Attendu que pour déclarer forclos l'action en annulation de l'assemblée générale du 23 juin 2000 introduite par M. X..., l'arrêt retient que la notification du procès verbal de l'assemblée aux parties opposantes ou absentes doit être faite aux mêmes personnes que celles à convoquer, que selon l'article 7-2 du règlement de copropriété, les nus-propiétaires et l'usufruitier devront également déléguer l'un d'eux pour les représenter et à défaut de délégation, qu'ils seront valablement représentés par l'usufruitière à qui les convocations seront adressées, que la convocation à l'assemblée appelée à statuer sur la création d'un syndicat secondaire, était, en l'absence de délégation, à adresser à la seule dame X..., usufruitière et que le procès-verbal de cette assemblée était par voie de conséquence à notifier à cette seule même personne ;

Qu'en statuant ainsi, **alors que l'article 7-2 du règlement de copropriété ne vise que les convocations à l'assemblée générale et qu'en l'absence de mandataire commun désigné conformément aux dispositions de l'article 23 alinéa 2 susvisé, la notification du procès-verbal de l'assemblée générale ne pouvait être faite à la seule usufruitière**, la cour d'appel a violé ce texte ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

Rénovation énergétique des bâtiments : 16 propositions pour doper les économies d'énergies

Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement

11 mars 2011 - ÉNERGIES ET CLIMAT

Pour créer une nouvelle dynamique autour des contrats de performance énergétique, Olivier Ortega a été chargé, en juillet 2010, de recenser les freins juridiques, économiques et techniques à leur réalisation, et de formuler des propositions pour développer leur attractivité. Il remet ses conclusions au ministre aujourd'hui.

Fruit d'une large concertation, le rapport propose 16 recommandations. L'une des principales est la création d'une mission d'appui qui permettrait d'accompagner et de soutenir les acteurs dans l'élaboration de leurs projets de contrats de performance énergétique. **Le rapport explore également les moyens de faciliter leur financement, en tenant compte des spécificités du logement social comme de la copropriété.** Il préconise aussi la rédaction d'une documentation de référence sur le sujet.

Le contrat de performance énergétique est un instrument pour aider à la réalisation des objectifs en matière d'économies d'énergie dans les bâtiments. Pour ce secteur, le Grenelle de l'Environnement fixe la réduction de la consommation d'énergie à 38 % d'ici 2020 et prévoit notamment la rénovation de 400.000 logements par an à partir de 2013.

Novateur, le contrat de performance énergétique repose sur une garantie de résultat. Il permet aux maîtres d'ouvrage publics ou privés (propriétaires, mais aussi parfois bailleurs ou locataires) de recourir à des prestataires qui s'engagent sur une diminution chiffrée de la consommation énergétique. Si cet objectif, inscrit dans le contrat, n'est pas atteint à l'issue des travaux, les prestataires devront alors indemniser leurs clients.

Résumé du chapitre 5 : Adaptations du cadre juridique

Sept propositions d'adaptation du cadre juridique sont formulées.

La première est d'ordre général en ce qu'elle recommande, lors de la rédaction de l'un des différents décrets d'application de la loi Grenelle 2, de fixer une définition des contrats de performance énergétique.

Quatre propositions concernent les pouvoirs adjudicateurs et entités adjudicatrices de la commande publique en vue de sécuriser les contrats de performance énergétique s'agissant notamment de leur caractère global.

Cinq autres mesures visent à faciliter le financement des contrats de performance énergétique dans le secteur de l'habitat, en tenant compte des spécificités du logement social comme de la copropriété.

...“ 5.5. Adaptations sectorielles - Mesures spécifiques aux copropriétés

Les mesures susceptibles de faciliter la passation de contrats de performance énergétique dans les copropriétés figurent pour partie dans les mesures relatives à l'habitat ainsi que dans celles relatives au financement. Une mesure complémentaire peut en outre être imaginée.

Proposition n°12 : Préciser l'étendue du vote des copropriétaires et le contenu de l'audit énergétique prévus à l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

298. Le dispositif de l'article 24-4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement doit faire l'objet d'un décret en Conseil d'Etat.

299. Ce décret devrait préciser que le vote sur la « question » d'un plan de travaux ou d'un contrat de performance énergétique est bien un vote sur un projet de contrat établi en application de l'alinéa 2 dudit article 24-4 et non le vote sur le « principe » d'un contrat de performance énergétique.

300. Une telle clarification est, au demeurant, appelée de ses vœux par la doctrine juridique.*

301. En outre, ce décret pourrait utilement préciser que les audits énergétiques prévus par cette disposition comportent nécessairement des scénarios d'amélioration de la performance énergétique, de telle sorte que ces scénarios puissent faire l'objet de la mise en concurrence prévue à l'alinéa 2 et offrir aux copropriétaires un véritable choix.

*Cf. par exemple, P. Capoulade, *La copropriété dans la loi Grenelle II*, AJDI 2010, p. 777 et s.”...

Les réponses ministérielles

Immeubles collectifs - frais de chauffage - individualisation

M. Michel Havard appelle l'attention de Mme la ministre du logement et de la ville sur la nécessité d'accélérer la généralisation de l'individualisation des coûts de chauffage dans les logements collectifs. Selon une étude parrainée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe), il serait en effet possible d'économiser 2 millions de tonnes de CO₂, l'un des principaux gaz à effet de serre, en individualisant les frais de chauffage dans les logements collectifs. La démarche se traduirait en outre par une économie d'énergie de 20 % dans les immeubles collectifs par rapport à leur consommation actuelle, a estimé l'Ademe en présentant l'étude commanditée par le syndicat de la mesure, qui regroupe les entreprises assurant l'installation de ce type de service. Près de 5 millions de logements pourraient être équipés de répartiteurs, qui permettent de relever la consommation de chauffage par appartement et même par radiateur. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser quelles sont les mesures qu'elle envisage pour généraliser cette individualisation des frais de chauffage dans les logements collectifs.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 22 mars 2011 page 2870)

L'article 5 de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement prévoit la réduction de 38 % des consommations des bâtiments d'ici à 2020. Cet objectif ambitieux ne peut être concrétisé que grâce aux efforts de chacun. En responsabilisant les occupants à leur consommation réelle, **l'individualisation des frais de chauffage dans les immeubles chauffés collectivement constitue l'une des pistes permettant d'économiser l'énergie**. Elle concernerait un parc de 5,1 millions de logements avec un gain potentiel, entre 10 et 15 %, de la consommation de chauffage. L'article R. 131-2 du code de la construction et de l'habitation (loi n° 74-908 du 29 octobre 1974) prévoit déjà une obligation d'installer des appareils de mesure de chaleur - compteurs ou répartiteurs - afin d'individualiser les charges de chauffage dans les immeubles chauffés collectivement telles les copropriétés. Cependant, des difficultés dans l'application de cette mesure ont vu le jour. En effet, **les textes réglementaires actuels sont obsolètes**, puisqu'il faut comparer la consommation de l'immeuble avec un seuil en francs qui n'a pas été actualisé depuis la sortie des textes en 1991 ; en outre, ces textes ne rendent plus compte de la réalité et des connaissances sur le parc des bâtiments. C'est pourquoi **une actualisation de cette réglementation est en cours au sein du ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement**. Une large concertation a eu lieu entre les différents acteurs concernés par la mesure : le Syndicat de la mesure, le Centre d'études et de formation pour le génie climatique et l'équipement technique du bâtiment (COSTIC), l'ARC, les associations de locataires, l'Union sociale pour l'habitat (USH), l'Union des syndicats de l'immobilier (UNIS), les distributeurs d'énergie, la Chambre de l'ingénierie et du conseil de France (CICF), la Fédération des services énergie environnement (FEDEME), la Fédération nationale des agents immobiliers (FNAIM). Les projets de textes sont en cours de finalisation pour une parution prévisionnelle à la fin du deuxième trimestre 2011.

Assemblées générales - délibérations - handicapés - accessibilité des locaux

M. André Vallini attire l'attention de Mme la ministre du logement sur l'accessibilité des personnes handicapées aux immeubles dont elles sont copropriétaires. En effet, les personnes handicapées se heurtent régulièrement au refus de l'assemblée générale des copropriétaires d'aménager l'accès de l'immeuble qu'ils détiennent. Il lui demande donc quelles mesures entend prendre le Gouvernement pour que les droits des personnes handicapées prévalent sur les délibérations des copropriétaires, lors d'une assemblée générale de copropriétaires.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 12 avril 2011 page 3714)

La réglementation relative à l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs aux personnes handicapées, prévue par le code de la construction et d'habitation, ne prévoit pas d'obligation de mise en accessibilité de ces bâtiments dans un délai fixé et sous peine de sanctions. Néanmoins, le législateur a facilité cette mise en accessibilité dans les immeubles existants soumis au statut de la copropriété. **Si les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels**, l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que ces travaux soient votés par l'assemblée générale à la majorité simple des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés. De plus, **l'assemblée générale qui refuse de décider les travaux d'accessibilité pour des considérations autres que l'intérêt collectif du syndicat commet un abus de droit**, et sa décision peut être annulée par le juge sur ce fondement, à la demande du copropriétaire qui s'estime lésé. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier la loi de 1965 précitée.

Diagnostics énergétiques - décrets d'application - publication

M. Jean Dionis du Séjour attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur la mise en place d'un audit énergétique sur les copropriétés de plus de cinquante lots. Dans le cadre de la loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, le chapitre 1^{er} traite de l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Dans son article 1^{er}, elle définit la mise en oeuvre d'un diagnostic de performance énergétique qui doit être réalisé dans les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement avant le 31 décembre 2016. Pour les copropriétés de plus de cinquante lots, la loi va plus loin en demandant "un audit énergétique" dont le contenu et les modalités doivent être définis par un décret en Conseil d'État. Il voudrait connaître les calendriers pour la publication et l'application de ces décrets et quelles seront les modalités d'habilitation des personnes-organismes qui contrôleront la réalisation des DPE.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 22 mars 2011 page 2774)

La loi du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement dite Grenelle I fixe l'objectif de réduire de 38 % la consommation énergétique du parc de bâtiments existants et de rénover complètement 400 000 logements par an à compter de 2013. Afin d'y répondre, la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle II définit, entre autres, des mesures d'incitation à la rénovation énergétique des bâtiments existants. Elle introduit notamment dans le code de la construction et de l'habitation l'article L. 134-4-1 qui impose aux bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement de réaliser un diagnostic de performance énergétique dans un délai de 5 ans à partir du 1^{er} janvier 2012. Ce même article exempte de cette obligation 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^{er} juin 2001. En revanche, un audit énergétique doit être réalisé sur ces bâtiments. Cet article introduit donc deux nouveaux outils relatifs à la performance énergétique des bâtiments : **1. Le diagnostic de performance énergétique dit « collectif » qui vient compléter le panel existant des diagnostics de performance énergétique.** C'est un outil de sensibilisation à la performance énergétique des biens immobiliers. Le cadre réglementaire des diagnostics de performance énergétique étant déjà fixé par les articles R. 134-1 à R. 134-4 du code de la construction et de l'habitation, **seul un arrêté devra définir le contenu et les modalités de réalisation de ce nouveau diagnostic** : en cohérence avec l'échéancier du plan de fiabilisation du DPE, **ce nouvel arrêté devrait être publié à l'automne 2011.** **2. L'audit énergétique est un outil incitatif qui a pour but d'éclairer les copropriétaires sur la qualité énergétique de leur bien et de leur apporter des solutions performantes et pertinentes d'amélioration de la performance énergétique de leur bâtiment.** L'une de ses volontés est donc bien de débloquer les situations en copropriété dont le mode de fonctionnement ne conduit que trop rarement à faire voter des travaux d'amélioration énergétique, pourtant essentiels à un entretien et à une valorisation efficace du patrimoine immobilier. **Cet audit énergétique fait l'objet d'un décret et d'un arrêté** dont les travaux de rédaction ont fortement mis à contribution le monde professionnel. Le décret est déjà passé en Commission consultative d'évaluation des normes le 3 mars 2011 avec avis favorable. La saisine du Conseil d'État est en cours. **Le texte ainsi que l'arrêté d'application devraient donc être publiés avant l'été.** Les personnes amenées à réaliser des diagnostics de performance énergétique collectifs (DPE) doivent, comme pour tous les volets du DPE, respecter les conditions mentionnées à l'article L. 271-6, à savoir : présenter des garanties de compétence et disposer d'une organisation et de moyens appropriés ; souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de leurs responsabilités en raison de leurs interventions ; elles ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elles, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements ; le diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 134-4 affiché à l'intention du public peut être réalisé par un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment, dans les conditions prévues au premier alinéa du présent article. Les diagnostiqueurs et les DPE qu'ils ont réalisés font l'objet d'une surveillance régulière par les organismes certificateurs régis par l'arrêté du 16 octobre 2006 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques réalisant le DPE et les critères d'accréditation des organismes de certification. Les compétences envisagées pour la réalisation des audits énergétiques correspondent à un niveau d'ingénieur en thermique du bâtiment attestant d'une activité principale au cours des trois dernières années correspondant à cette qualification. Les auditeurs auront par ailleurs à justifier d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits énergétiques par au moins trois références sur des prestations similaires.

Syndics - facturation - contrôle - mise en oeuvre

M. Jean-Yves Le Bouillonec attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les abus des syndicats de copropriété dans la fixation de leurs honoraires. Chargés de la gestion et de la conservation des parties communes d'une copropriété, les syndicats facturent leurs services à des tarifs au delà de ceux du marché sans que les copropriétaires puissent contrôler efficacement la réalité de ces dépenses. Le 19 mars 2010, le secrétaire d'État chargé du commerce a signé un arrêté visant à rendre plus transparente la gestion des syndicats mais cela n'a pas mis un terme à la « surfacturation » de certains services comme les courriers, les photocopies ou encore la présence aux réunions d'un représentant du syndicat. Cette opacité est également renforcée par le refus de certains syndicats d'ouvrir un compte séparé pour chaque copropriété qui le demande comme la loi en donne la possibilité. Par conséquent, les copropriétaires continuent de payer des services sans pouvoir véritablement contrôler qu'ils en ont effectivement bénéficié. Il souhaite donc connaître ses intentions pour mettre un terme à ces abus et lui demande notamment de renforcer les contrôles sur les syndicats de copropriété qui refusent de se conformer à leurs obligations de transparence.

Réponse du Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (publiée dans le JO Ass. Nat. du 29 mars 2011 page 3122)

Les prix et honoraires des syndicats de copropriété sont libres. Toutefois, les syndicats sont tenus d'informer les copropriétaires, notamment dans leurs contrats, des modalités et de la teneur de leurs forfaits annuels. L'arrêté du 19 mars 2010 fixant la liste des prestations de gestion courante incluses dans le forfait annuel des syndicats de copropriété précise les modalités de ces informations nécessaires à l'amélioration de la transparence des pratiques tarifaires dans ce secteur. Ce texte a été publié au Journal officiel du 21 mars 2010. Toutefois, il est exact que certaines pratiques commerciales peuvent susciter un certain nombre de difficultés. C'est la raison pour laquelle la commission des clauses abusives (CCA) a été saisie par le ministre chargé de la Consommation afin de réaliser une expertise des contrats de syndicats. Les conclusions de la CCA permettront de prendre les dispositions appropriées afin de mettre un terme aux pratiques abusives en matière de facturation de certaines prestations. S'agissant du refus de certains syndicats d'ouvrir un compte séparé pour chaque copropriété, comme prévu par la loi, **un projet de loi** portant réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilières **prévoit des dispositions permettant de renforcer l'information du copropriétaire sur la gestion comptable de la copropriété et un encadrement du choix du compte séparé**. En tout état de cause, **les contrôles renforcés** de la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes **seront maintenus**.

Electricité et gaz - consommateur non professionnel - champ d'application

M. Gérard Hamel appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la situation des syndicats de copropriétaires au regard de l'ouverture des marchés de l'énergie. En effet, alors qu'aux termes de nombreuses dispositions du code de la consommation le syndicat des copropriétaires est assimilé à un non-professionnel et bénéficie des prérogatives du consommateur personne physique, il est considéré, dans le cadre de l'ouverture des marchés de l'énergie, comme un client non résidentiel soit comme une personne morale achetant de l'électricité ou du gaz naturel non destinés à son usage domestique lié au fournisseur par un contrat « professionnel ». Il lui demande donc de lui préciser si des adaptations à ce principe sont envisagées compte tenu du fait que l'énergie consommée par les syndicats, tant par les chaufferies collectives, l'éclairage ou le fonctionnement des ascenseurs, bénéficie directement aux copropriétaires de l'immeuble qui en assument le coût.

Réponse du Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie (publiée dans le JO Ass. Nat. du 29 mars 2011 page 3103)

Les dispositions du code de la consommation concernant les contrats de fourniture d'électricité ou de gaz naturel sont applicables aux consommateurs aux termes de l'article L. 121-86 du code de la consommation et, pour la plupart d'entre elles, aux consommateurs finals non domestiques, c'est-à-dire aux « petits professionnels » souscrivant une puissance électrique égale ou inférieure à 36 kilovoltampères ou consommant moins de 30 000 kilowattheures par an de gaz naturel, ainsi qu'il est prévu à l'article 43 de la loi n° 2006-1537 du 7 décembre 2006 relative au secteur de l'énergie. La loi n° 2010-1488 du 7 décembre 2010 portant nouvelle organisation du marché de l'électricité (NOME) a modifié l'article L. 121-86 du code de la consommation. Elle a étendu le champ d'application des articles L. 121-87 à L. 121-94 aux contrats souscrits par un non-professionnel pour une puissance électrique égale ou inférieure à 36 kilovoltampères ou pour une consommation de gaz naturel inférieure à 30 000 kilowattheures par an. Désormais, une insécurité juridique est levée en ce qui concerne les personnes morales. Ainsi, **les syndicats de copropriété bénéficient de cette protection, dès lors que leurs contrats se situent dans les limites fixées de puissance électrique souscrite ou de consommation annuelle de gaz naturel**. Par conséquent, en tant que de besoin, ils peuvent également saisir le Médiateur national de l'énergie. **Pour ce qui concerne les tarifs réglementés d'électricité et de gaz, les syndicats de copropriétaires bénéficient de la réversibilité** c'est-à-dire de la possibilité de bénéficier de ces tarifs après avoir souscrit une offre de marché dès lors qu'ils souscrivent une puissance électrique égale ou inférieure à 36 kilovoltampères ou consomment moins de 30 000 kilowattheures par an de gaz naturel (articles 66 et 66-1 de la loi du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique modifiés par la loi NOME).

Gestion des copropriétés - réforme - bilan

Mme Anne Grommerch attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la réforme du décret de 1967 qui porte sur la copropriété. En effet, depuis le 1er juin 2010, de nouvelles règles sont applicables dans les copropriétés, elles résultent du décret du 20 avril 2010 qui a modifié, sur de nombreux points, le décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété. En conséquence, elle lui demande de bien vouloir lui indiquer les changements qui sont entrés en vigueur à partir de juin 2010.

Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 9 avril 2011 page 4025)

Le décret n° 2010-391 du 20 avril 2010 apporte trois séries de modifications au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Outre des modifications concernant les dispositions générales du décret de 1967, le décret de 2010 précise également les conditions d'application des dispositions législatives relatives, d'une part, aux résidences services, d'autre part, à la procédure préventive de désignation d'un mandataire à cet effet. **Les modifications de fond apportées par le décret de 2010 aux dispositions générales du décret de 1967** concernent essentiellement : la mutation d'un lot de copropriété ; les convocations des assemblées générales, s'agissant des copropriétés en difficulté ; les conditions dans lesquelles un copropriétaire ou le conseil syndical peut demander l'inscription d'une question à l'ordre du jour ; la liste des documents à joindre à l'ordre du jour sous peine de nullité de la décision à prendre par l'assemblée générale, dans le cadre de l'article 29-1 de la loi de 1965 ; la modification de la liste des documents à joindre à l'ordre du jour pour la seule information des copropriétaires, qui comprend désormais le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical, le bilan du conseil syndical sur le fonctionnement des services en résidence-service, ainsi que le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire en vue de l'approbation des comptes du syndicat ; l'obligation pour le syndic de mettre en concurrence tous les contrats passés au nom du syndicat, et non plus les seuls contrats de fourniture ; l'obligation, concernant le conseil syndical, de respecter pour le syndic le formalisme lors d'une communication au conseil syndical, selon que cette communication est requise par les textes ou demandée par le conseil syndical, et selon que l'ordre du jour de l'assemblée générale est élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical ; la limitation à un an de la durée des fonctions du syndic pendant le délai de responsabilité décennale des constructeurs, au cas où le partenaire PACSE du syndic a participé directement ou indirectement dans la construction de l'immeuble ; l'obligation pour le contrat de syndic de préciser sa durée ; les mentions devant être renseignées par le syndic dans la liste des copropriétaires qu'il a l'obligation d'établir et de tenir à jour ; l'élargissement de la liste des archives du syndicat devant être détenues par le syndic à l'ensemble des diagnostics techniques éventuellement réalisés pour le compte du syndicat, la conservation et la gestion des archives du syndicat faisant partie intégrante de la mission ordinaire du syndic ; en cas de changement de syndic, lorsque l'ancien syndic a confié tout ou partie des archives du syndicat à un prestataire, l'obligation d'informer le prestataire du changement de syndic ne libère pas l'ancien syndic de son obligation personnelle de transmettre les documents et archives du syndicat au nouveau syndic ; la clarification du régime des appels de fonds effectués par le syndic provisoire lors de la mise en copropriété de l'immeuble et enfin plusieurs dispositions ayant trait aux modalités d'action en justice dans le cadre de la demande de désignation d'un mandataire adéquat ou de la demande de désignation d'un administrateur provisoire, ainsi que dans le cadre de la procédure de carence prévue à l'article L. 615-6 du code de la construction et de l'habitation. S'agissant des **résidences-services**, le décret modificatif crée un chapitre IV bis nouveau. Dans ce chapitre, sont précisés le contenu de la convention de services lorsque ces derniers sont fournis par un tiers, le contenu du rapport du conseil syndical sur l'exécution de la convention de services, ainsi que l'obligation pour le syndicat, lorsqu'il fournit lui-même les services, de tenir une comptabilité auxiliaire conforme au décret comptable. Il est également précisé divers points de procédure concernant les litiges relatifs à la convention de services et à la demande de suppression judiciaire de services. Il est enfin créé par ce même décret une sous-section spécifique à la **procédure préventive prévue aux articles 29 1-A et B de la loi de 1965 permettant la désignation d'un mandataire en cas d'impayés importants.**
