

# Copropriété : devez-vous faire un diagnostic de performance énergétique collectif ?

Les bâtiments en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013 vont devoir faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE collectif) selon la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite Climat et résilience. Toutes les copropriétés sont-elles concernées ? Dans quel délai doivent-elles le faire faire ? Quelle est la durée de validité de ce DPE collectif ? Le point avec Benjamin Naudin, avocat spécialiste en droit immobilier.

## A quoi sert le DPE collectif ?

Le DPE collectif, qui existe depuis le GRENELLE II de l'environnement, n'est pas une nouveauté. Il s'imposait jadis exclusivement aux immeubles collectifs pourvus d'un système de refroidissement ou de chauffage collectif.

Cependant, le DPE, par sa méthode et son contenu, a considérablement évolué depuis 2021. Il se veut plus fiable et ainsi devient opposable.

Il a pour objectif d'informer les actuels et futurs copropriétaires sur la performance énergétique et l'impact environnemental de leur immeuble. Il va ainsi leur permettre d'engager une démarche de rénovation énergétique tout en bénéficiant, le cas échéant, de subventions et d'aides publiques.

Son objet est donc essentiellement informatif.

## Tous les logements collectifs sont-ils concernés ?

Le GRENELLE II de l'environnement (Loi du 12 juillet 2010 avait imposé la réalisation, avant le 31 décembre 2016, la réalisation d'un DPE dans **les bâtiments équipés d'un système de chauffage ou de refroidissement collectif** et comptant moins de 50 lots.

Dans les immeubles en copropriété de plus de **50 lots** et dont le permis de construire était antérieur à 2001, **ce DPE était remplacé par un audit énergétique**, examen plus minutieux de cette consommation énergétique mais aussi bien plus coûteux pour les copropriétaires.

Depuis la Loi Climat et Résilience du 24 août 2021, l'article L126-31 du code de la construction et de l'habitation dispose que :

*« Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26. »*

**Ainsi cette obligation ne concerne plus uniquement les copropriétés équipées de systèmes de refroidissement ou de chauffage collectif.**

La date du 1<sup>er</sup> janvier 2013 n'a pas été choisie par hasard, il s'agit de l'entrée en vigueur de la norme de construction RT 2012. Cette norme était déjà soucieuse de l'impact environnemental du bâti.

Une exception demeure. Il ne sera ainsi pas nécessaire de renouveler ou procéder à la mise à jour du DPE si un diagnostic énergétique, effectué après le 1er juillet 2021 (entrée en vigueur du nouveau DPE fiabilisé), montre que le bâtiment appartient à la classe énergie A, B ou C.

Certaines copropriétés sont constituées de maisons individuelles, ces bâtiments sont-ils également concernés alors même qu'ils ont des chauffages individuels au gaz différents, qu'ils ont selon les lots aménagés leurs combles ou non.... Et Dans l'affirmatif comment établir un diagnostic collectif ?

Ce type de copropriété se dénomme « copropriété horizontale »

Pour leur grande majorité, les immeubles en copropriété ne sont effectivement composés que d'un bâtiment unique, pouvant avoir plusieurs étages, divisé en plusieurs lots, on parle alors de « **copropriété verticale** ».

**La notion de groupe d'immeubles**, prévue dès le premier article de la Loi du 10 juillet 1965, bâties renvoie, quant à elle, à une copropriété composée de plusieurs bâtiments, divisés en lots, ayant pour assiette une parcelle appartenant, en indivision, à l'ensemble des propriétaires.

Utilisant cette notion de « groupe d'immeubles bâtis », la pratique notariale a créé dans les années 1970/80 la notion de « **copropriété horizontale** ». Cette forme de copropriété s'appliquait aux parcelles sur lesquelles sont édifiées plusieurs maisons individuelles, le terrain, commun, étant alors divisé en zones de jouissances attribuées à chaque maison/villa. Cette pratique se voulait être un *ersatz* aux règles propres aux lotissements.

Cette forme de copropriété, tombée aujourd'hui en désuétude, demeure néanmoins source de contentieux.

Cette question revient à se demander si en tant qu'agrégat des maisons individuelles, ces dernières se verront imposer individuellement un audit énergétique (créé l'article L. 126-28-1 du Code de la construction et de l'habitation,) ou à l'inverse si elles demeurent soumises aux obligations issues du statut de la copropriété tel qu'il est prévu par la Loi du 10 juillet 1965 dont notamment la réalisation d'un DPE collectif ?

La difficulté est entière car l'article L126-31 du code de la construction et de l'habitation vise « *Tout bâtiment d'habitation collective* », une copropriété horizontale n'est manifestement par un « bâtiment » d'habitation collective.

A l'inverse, l'article L126-28-1 de ce même code précise que l'audit énergétique réglementaire concerne « la vente des bâtiments ou parties de bâtiment à usage d'habitation qui comprennent un seul logement ou comportent plusieurs logements ne relevant pas de du statut de la copropriété des immeubles bâtis (Loi du 10 juillet 1965).

Interrogée sur cette question la DHUP (Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages branche du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire) est venu préciser que

*« sauf disposition particulière du règlement de copropriété, si les maisons individuelles d'une copropriété « horizontale » constituent bien un lot indépendant dont les murs sont la propriété exclusive du copropriétaire, et que celles-ci sont classées F ou G au titre du DPE, elles seront*

*également soumises à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique réglementaire avant vente à compter du 1er avril 2023 ».*

Ainsi, s'il s'avère que le règlement de la copropriété horizontale concernée fait des maisons, de leur gros œuvre, des parties privatives, l'audit individuel sera obligatoire mais uniquement lors de vente.

A l'inverse si ces maisons demeurent des parties communes dont la jouissance privative est affectée au copropriétaire, propriétaire du lot correspondant, un tel audit ne sera pas nécessaire mais le DPE collectif prendra toute son ampleur avec les conséquences néfastes d'une telle situation.

La prudence impose aux syndics de ces copropriétés, pour le moins particulières, de mettre à l'ordre du jour les modalités de réalisations de ce DPE collectif. Le professionnel retenu devra alors établir si oui ou non ce diagnostic s'impose à cette copropriété.

Il y a fort à parier que la jurisprudence ait à régler cette question dans les mois, années, à venir.

**Le DPE collectif est-il obligatoire si l'immeuble ou le bâtiment a déjà fait l'objet d'un diagnostic technique global ou d'un audit énergétique global ?**

Le DPE constitue l'étape élémentaire et obligatoire d'une rénovation énergétique. Il l'information minimale à une telle démarche.

Le **diagnostic technique global** (DTG) est un outil plus global visant l'état complet tant physique, énergétique et juridique de l'immeuble. Cependant à l'inverse du DPE, il n'est obligatoire que dans deux cas : si la copropriété est classée comme insalubre ou lors de la mise en copropriété d'un immeuble de plus de 10 années.

Parmi les informations contenues dans le DTG figure impérativement et a minima le DPE.

Ainsi si ce DTG prévoit un DPE toujours valide, c'est-à-dire réaliser entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021, il ne sera pas la peine de réaliser un DPE avant le 1<sup>er</sup> janvier 2025. Dans le cas contraire la réalisation d'un DPE demeure une obligation.

L'**audit énergétique**, à l'instar du DPE, a pour objectif de porter information sur la performance énergétique du bâtiment en question. Il établit ainsi un état des lieux de la **consommation énergétique** d'un logement en copropriété.

Cependant, l'audit énergétique est un diagnostic plus complet et plus précis. La différence entre le DPE et l'audit énergétique réside principalement dans la méthode de calcul employée. Il comprend, par ailleurs, une identification précise des **travaux de rénovation** énergétique à mener et organise un plan pluriannuel de travaux d'économie d'énergie.

L'audit énergétique va ainsi jusqu'à prévoir une proposition chiffrée et argumentée des travaux et procède à une hiérarchisation des travaux à mener.

L'audit énergétique se base donc et nécessairement sur les conclusions d'un DPE pour évaluer et identifier les travaux à mener au sein d'une copropriété pour **améliorer sa performance énergétique**.

Il est obligatoire pour les « bâtiments d'habitation collectif » en monopropriété, c'est-à-dire suivant l'article L. 111-1 du CCH, un bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements partiellement ou totalement superposés **dès lors qu'il n'est pas soumis au statut de la copropriété**. En cette hypothèse, ledit bâtiment peut appartenir à un unique propriétaire, personne physique ou personne morale, ou à des indivisaires.

La logique est ici la même. Si une copropriété a été amené en application de la législation ancienne à faire réaliser un audit énergétique, elle pourra se dispenser de la réalisation d'un DPE collectif s'il a été réalisé entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 et ce jusqu'au 31 décembre 2024. A défaut, un nouveau DPE est obligatoire selon les calendriers évoqués ci-dessus.

### Quand faire un DPE collectif et quelle est sa durée de validité ?

Un calendrier a été prévu par la Loi Climat et résilience pour son exigibilité.

Ainsi un DPE est obligatoire :

- A compter du **1<sup>er</sup> janvier 2024**, pour les copropriétés **de plus de 200 lots**.
- A compter du **1<sup>er</sup> janvier 2025**, pour les copropriétés **de 50 à 200 lots**.
- A compter du **1<sup>er</sup> janvier 2026**, pour les copropriétés **de moins de 50 lots**.

Ce nouveau DPE aura une validité de 10 ans et devra donc être remis à jour à cette échéance  
Néanmoins quelques exceptions sont prévues à cette durée :

- Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2017 inclus étaient valables jusqu'au 31 décembre 2022 ;
- Les DPE réalisés entre le 1er janvier 2018 et le 30 juin 2021 inclus seront valables jusqu'au 31 décembre 2024.

### Comment mettre en place le DPE collectif ? et Que se passe-t-il si l'assemblée générale des copropriétaires vote contre le DPE collectif ?

Comme nous l'avons vu, l'article 158 de la nouvelle Loi « CLIMAT et RESILIENCE »<sup>1</sup> **rend obligatoire un DPE dit collectif pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2013**.

S'agissant d'une obligation légale, il appartiendra donc aux syndics des copropriétés concernées d'inscrire à l'ordre du jour des assemblées générales précédant ces dates couperets, **non la question du principe de la réalisation du DPE**, mais, la question du choix du prestataire devant le réaliser après due mise en concurrence.

---

<sup>1</sup> L n°2021-1104 du 22 août 2021

Le syndic devra donc, dans le cadre de son obligation de conseil, indiquer à ses copropriétaires le caractère impératif de ce diagnostic et ainsi leur indiquer les risques inhérents : perte de subventions, responsabilité du syndicat engagée si des interdictions de louer devait toucher l'immeuble...

#### Qui établit le DPE ?

**Le DPE doit être établi par un diagnostiqueur**, qui est un professionnel indépendant satisfaisant à certains critères, notamment de certification, et ayant souscrit une assurance professionnelle.

Ainsi ce professionnel doit répondre à trois exigences essentielles :

- **indépendance et impartialité** : les diagnostiqueurs ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire ni avec le syndic, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations pour lesquels il leur est demandé d'établir le DPE ;
- **compétences, organisation et moyens** : les diagnostiqueurs doivent disposer d'un certificat de compétence émis par un organisme certificateur agréé par le COFRAC, qui permet d'assurer que la personne certifiée satisfait aux exigences d'un référentiel de compétences donné ;
- **assurance** : les diagnostiqueurs sont tenus de souscrire une assurance de responsabilité professionnelle.

#### Quel est son coût ? Y a-t-il des aides financières ?

Selon l'ADEME (Agence de la transition écologique), un DPE collectif peut coûter entre 1 000 et 4 000 € pour toute la copropriété. Bien évidemment ce prix tient compte de la taille de la copropriété et de son nombre de lots.

Malheureusement ce DPE collectif étant une exigence réglementaire, il n'est prévu aucune aide financière à destination des syndicats des copropriétaires pour permettre sa réalisation.

#### Comment se déroule un DPE collectif et comment est-il calculé ?

S'agissant de son contenu, ce dernier s'appuie sur une **méthode de calcul unifiée** basée sur les **caractéristiques physiques (bâti, qualité de l'isolation, système de chauffage...)**.

Cette méthode, fixée par un arrêté du 08 octobre 2021, prend également en considération des paramètres nouveaux permettant au DPE d'assurer une meilleure information en matière de performance énergétique tels que les consommations énergétiques en matière d'éclairage et d'auxiliaires, la mise à jour des scénarii météorologiques, la prise en compte des équipements les plus récents...

Ses résultats sont déterminés en fonction de deux facteurs : **la consommation d'énergie primaire (kilowattheure d'énergie primaire par m2 par an) et les émissions de gaz à effet de serre** (kilogramme équivalent de CO2 par m2 par an).

Le diagnostiqueur va établir le DPE de l'immeuble en visitant soit l'ensemble des logements composant le bâtiment, soit en se basant sur un échantillon représentatif de logements .

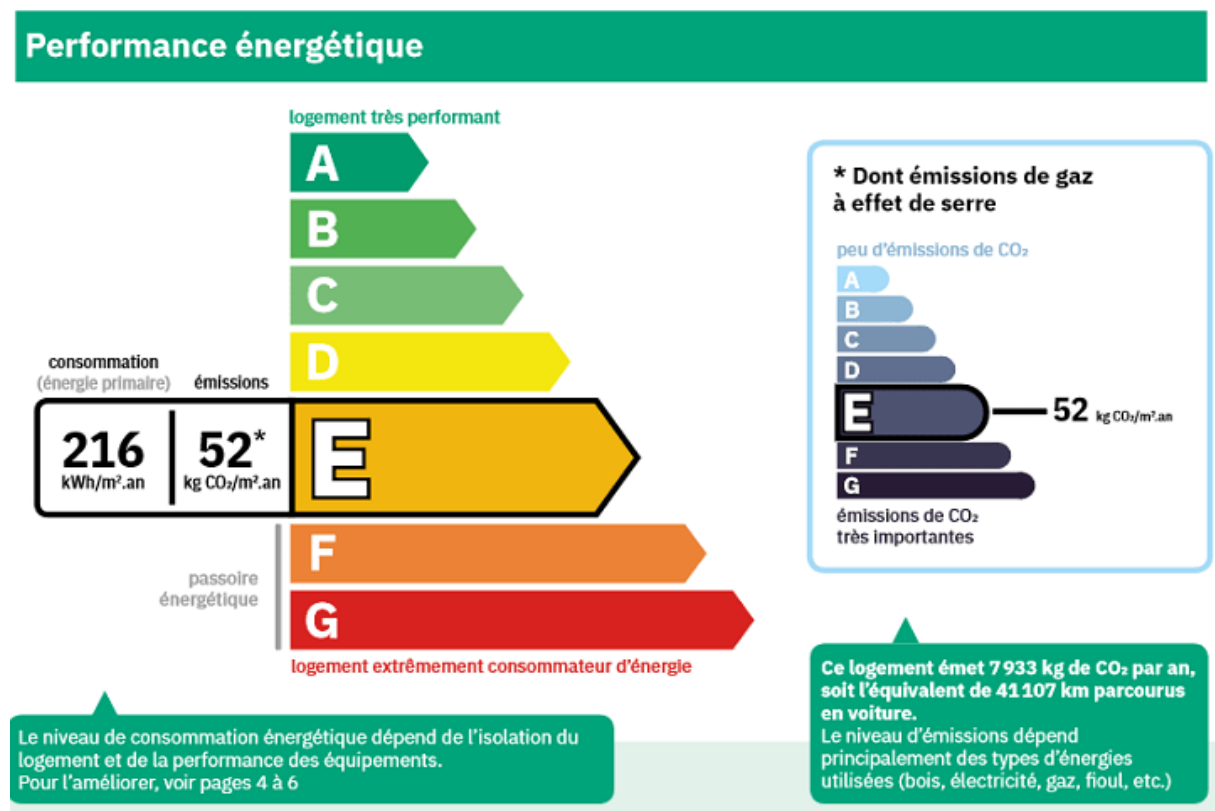
Il va devoir, par ailleurs collecter un certain nombre d'informations auprès notamment du syndic.

Ainsi et par exemple si le bâtiment dispose d'une installation collective de chauffage, de refroidissement, de production d'eau chaude sanitaire ou de ventilation : le syndic devra communiquer, à ses frais, à diagnostiqueur une **description de ces équipements collectifs, de leurs auxiliaires et de leur mode de gestion** ainsi que les **modalités de répartition des frais** liés aux consommations énergétiques de ces équipements ;

S'agissant des autres parties ou équipements communs à l'instar du gros œuvre, des toitures et planchers (...), le syndic devra communiquer au diagnostiqueur les informations relatives à leur mode constructif, à la description des hypothétique travaux d'isolation thermique réalisés collectifs...

Quelles sont les indications que doit obligatoirement mentionner le DPE ?

Ce nouveau DPE comporte une nouvelle « étiquette », notée de A à G, intégrant ces deux volets. **Soulignons que l'étiquette de l'immeuble est déterminée selon sa plus mauvaise performance en consommation en énergie primaire ou en émission de CO<sub>2</sub>.**



**Le contenu de ce nouveau DPE ne s'arrête pas là puisqu'il contient également :**

- De nouveaux indicateurs sur le confort d'été, auxquels sont associés des solutions pragmatiques (protection solaire, isolations, ventilation...)
- Des recommandations de travaux à valeur simplement informative
- Une évaluation des consommations énergétiques annuelle.

## Que faire si les copropriétaires votent contre la réalisation de travaux ?

L'article 24-4 de la Loi du 10 juillet 1965 nous le rappelle, une fois ce DPE réalisé, le syndic devra 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** »

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale cette question, le syndic devra donc remplir deux obligations :

- Mettre en concurrence plusieurs prestataires **et ce quelque soit le montant apparent de travaux à envisager.**
- Recueillir l'avis du conseil syndical.

Modernisation issue de la Loi CLIMAT et RESILIENCE, si à l'ordre du jour de l'assemblée générale est prévue **une question relative à l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux comportant des travaux d'économies d'énergie**, il n'est plus besoin d'envisager la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. Il y aurait en effet redondance.

Ainsi, une fois les copropriétaires informés de la performance énergétique de leur immeuble, ils devront donc s'interroger sur la pertinence de la réalisation un plan de travaux d'économies d'énergie, de la souscription d'un contrat de performance énergétique ou, dans le cadre d'une réhabilitation plus globale, d'envisager un pan relatif à l'économie d'énergie dans leur plan pluriannuel de travaux.

Le caractère coercitif des textes s'arrête là.

A ce jour, **il n'existe aucune obligation légale de réaliser, en copropriété, des travaux d'économie d'énergie.** L'assemblée générale peut donc décider qu'elle ne souhaite ni souscrire à un contrat de performance énergétique ni mettre en œuvre un plan de travaux d'économie d'énergie ou un projet de plan pluriannuel de travaux **dès lors qu'une discussion de principe a bien eu lieu et, partant, qu'une question a bien été portée à l'ordre du jour.**

Cette absence d'obligation légale est néanmoins toute relative.

Rappelons, en effet, que les **Lois « Energie et climat » du 08 novembre 2019** et « **Climat et Résilience** » **du 22 août 2021 ont notamment pour ambition de lutter contre les passoires thermiques.**

Parmi l'arsenal créé par ces textes, on retrouve notamment une interdiction pure et simple de louer les passoires thermiques.

Ainsi

- A compter du 22 AOÛT 2022 : il sera interdit au bailleur d'augmenter le loyer des logement classés F ou G
- Dès le 1<sup>er</sup> janvier 2023 : Il sera interdit de louer des logements dont la consommation d'énergie finale est supérieure à 450 KWh/m<sup>2</sup>/an

- Dès le 1er janvier 2025 : tous les logements classés G seront interdits à la location
- Dès le 1er janvier 2028 : tous les logements classés F seront interdits à la location,
- Dès le 1er janvier 2034 : tous les logements classés E seront interdits à la location

Il ne fait aucun doute que si ce mauvais classement du logement en copropriété a pour origine les parties ou équipements communs, la responsabilité du syndicat des copropriétaires, qui, depuis l'ordonnance du 30 octobre 2019, a notamment pour objet l'amélioration de l'immeuble, pourra être engagée.