

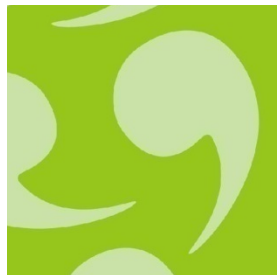
Lefèvre Pelletier & associés, Avocats



Réussir sa rénovation énergétique en copropriété



14 novembre 2013



Pascaline Déchelette-Tolot
Avocat associé

REUSSIR SA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE



■ Les travaux verts :

L'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965 (Loi Grenelle II) suppose, dans les copropriétés munies d'un système collectif de chauffage ou de refroidissement, la **réalisation** préalable avant le **1er janvier 2017** :

- ou {
- d'un diagnostic de performance énergétique
 - d'un audit énergétique (habitation, plus de 50 lots, dépôt demande de permis de construire avant le 1^{er} juin 2001).

En fonction des préconisations de l'auditeur ou du diagnostiqueur, pourra être proposé à l'assemblée générale :

- Plan de travaux,
- Contrat de performance énergétique.

Qui peut comprendre des travaux d'intérêt collectif article 25 g:

« A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue à l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais des copropriétaires du lot concerné... ».

REUSSIR SA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE



■ Les travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives :

- Travaux d'isolation thermique des parois vitrées,
- Régulation ou équilibrage des émissions de chaleur ou de froid (pose d'appareils),
- Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

Sauf la justification de travaux équivalents sur les 10 dernières années.

Les copropriétaires concernés doivent exécuter les travaux dans un délai raisonnable.

Le syndicat réceptionne les travaux en présence du copropriétaire concerné.

En cas de réserves, le syndic assure le suivi jusqu'à la levée des réserves.

Le syndic adresse au copropriétaire, après réception, par lettre recommandée avec avis de réception ou contre émargement, les documents relatifs aux travaux (contrat d'entreprise, procès-verbal de réception, attestations d'assurances).

REUSSIR SA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE



■ Plan de travaux :

■ Travaux sur parties et équipements communs : (Article 24)

- isolation thermique des toitures, des murs donnant sur l'extérieur,
- isolation thermique des parois vitrées,
- amélioration des installations d'éclairage des parties communes,
- rééquilibrage des systèmes de chauffage et refroidissement,
- isolation des réseaux collectifs de chauffage et refroidissement,
- utilisation d'énergies renouvelables...

■ Travaux d'intérêt collectifs : (Article 25 g)

Le vote du plan de travaux doit indiquer l'année prévisionnelle de leur réalisation et leur durée.

Une évaluation du coût des travaux est fournie à partir des devis issus de la consultation des entreprises.

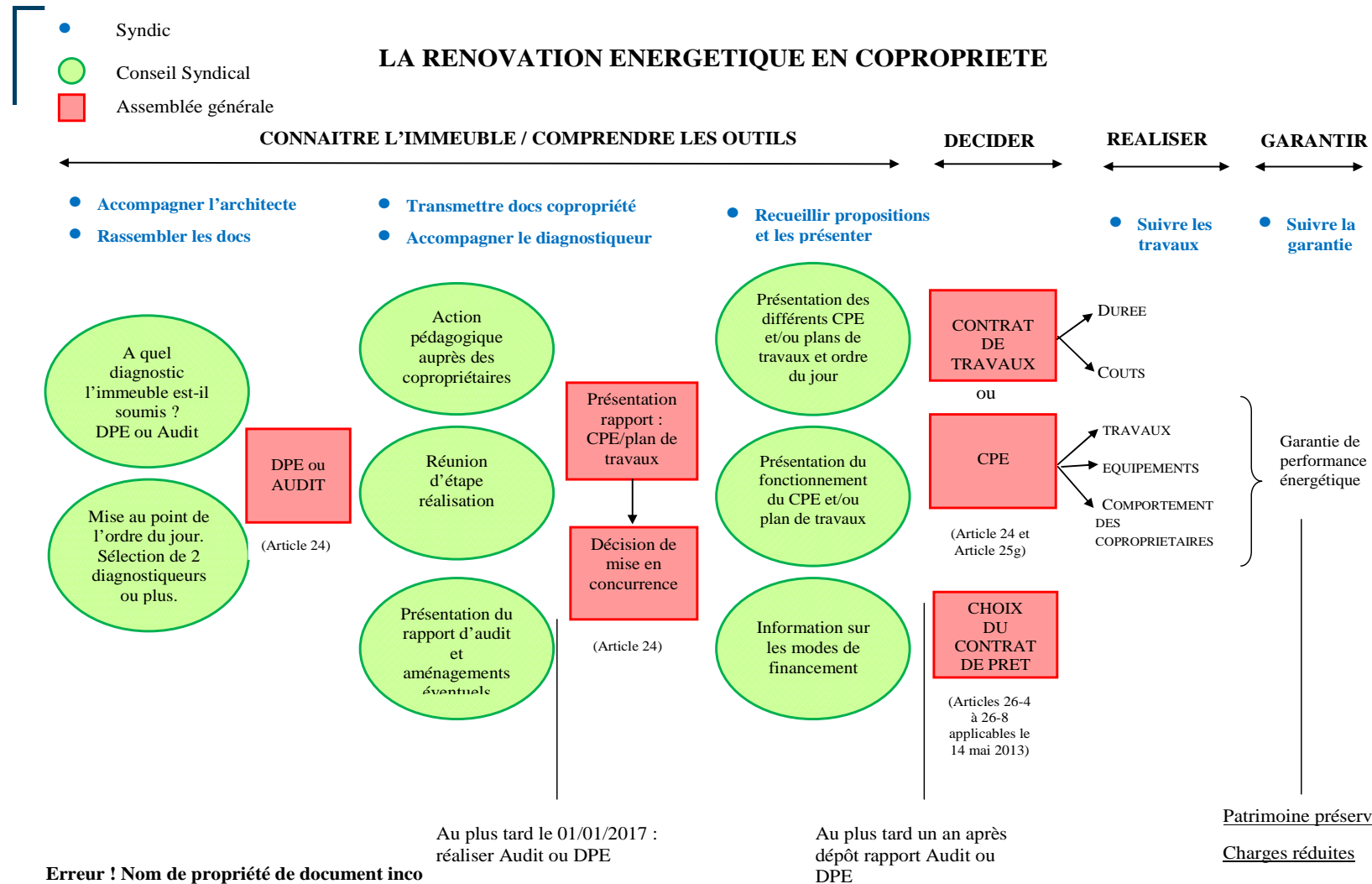
REUSSIR SA RENOVATION ENERGETIQUE EN COPROPRIETE



■ CPE :

« Tout contrat conclu entre le maître d'ouvrage d'un bâtiment et une société de services d'efficacité énergétique visant à garantir au cocontractant une diminution des consommations énergétiques d'un bâtiment ou d'un parc de bâtiments, vérifiée et mesurée dans la durée, par un investissement dans des travaux, fournitures ou services » (O. Ortéga).

Réussir sa rénovation énergétique en copropriété



Erreur ! Nom de propriété de document inco

Réussir sa rénovation énergétique en copropriété



■ Le financement des travaux verts :

- à la majorité à laquelle les travaux sont votés
- puis confirmation par les **seuls copropriétaires volontaires** par lettre recommandée avec avis de réception ou télécopie au syndic :
 - . dans les 2 mois de l'assemblée générale pour les non opposants, présents ou représentés
 - . dans les 2 mois de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale pour les absents ou opposants.

→ Le montant de l'emprunt souscrit par le **syndicat des copropriétaires** est égal au maximum au montant des travaux votés. Il est fonction du nombre de copropriétaires qui auront officialisé leur choix.

L'engagement des copropriétaires est **conjoint** : ils sont tous (les acceptants) tenus de rembourser en fonction de leur quote-part de charges (articles 10, 10-1 et 30) mais non solidaire. Un cautionnement solidaire est souscrit.

Réussir sa rénovation énergétique en copropriété



■ Le projet de loi ALUR et le triptyque de la rénovation énergétique à long terme :

- ① → Un fond de prévoyance (prévu à l'article 14-2 II) sera imposé aux copropriétaires :
Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation de 10 lots ou plus, après 10 ans de construction :
 - cotisation annuelle obligatoire votée à l'article 25 pour financer les travaux hors budget prévisionnel et/ou prescrits par les lois et règlements ;
 - le montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel (< 3% si moins de 10 lots, usage d'habitation) ;
 - il est définitivement acquis au syndicat des copropriétaires ;
 - un compte bancaire séparé recueille les fonds.
- ② → Un diagnostic global de l'immeuble (CCH art. L. 731-1 à L. 731-5) décidé à la majorité de l'article 24.
Il porte sur :
 - état apparent des parties communes, équipements communs ;
 - respect ou non des obligations légales ou réglementaires (CCH) ;
 - améliorations possibles ;
 - DPE ;
 - liste des travaux nécessaires et leur évaluation.

Il est présenté à l'assemblée générale qui suit sa réalisation et donne lieu à l'établissement d'un plan pluriannuel de travaux.

Réussir sa rénovation énergétique en copropriété



③ → Des majorités plus faciles à atteindre

L'article 24 devient la règle. Il s'enrichit de a) à g).

L'article 25 s'appauvrit au profit de l'article 24 et absorbe quelques décisions de l'article 26.

L'article 26 est consacré aux modifications du règlement de copropriété et actes d'acquisition et de disposition.

Réussir sa rénovation énergétique en copropriété



■ Le projet de loi ALUR et quelques simplifications significatives :

- Art. 28 nouveau :

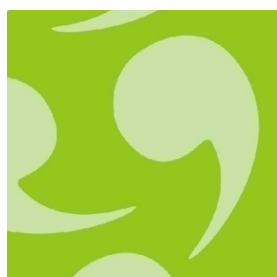
Le passage du statut de la copropriété en division en volumes s'opère sur le mode de la scission de copropriété (art. 25).

- Art. 35 :

La surélévation pour création de parties privatives s'opère à la majorité de l'article 26, peu importe l'opposition du copropriétaire du dernier étage.

Lefèvre Pelletier & associés, Avocats

Contacts



Pascaline Déchelette-Tolot
Avocat associé, département immobilier
ptolot@lpalaw.com
01.53.93.30.07



Lefèvre Pelletier & associés Avocats

PARIS, France

136, avenue des Champs Elysées - 75008 Paris - France
Tél. : +33 (0)1 53 93 30 00 - Fax : +33 (0)1 53 93 30 30 - Email : paris@lpalaw.com

ALGER, Algérie

Villa 02 B - Cité Elchahid Djaouab - chemin Doudou Mokhtar, Ben Aknoun - Alger- Algérie
Tél. : +213 (0)21 94 67 66 - Fax : +213 (0)21 94 67 65 - Email : algiers@lpalaw.com

CASABLANCA, Maroc

269 Boulevard Zerktouni - 2e étage, N°3 - 20 050 Casablanca - Maroc
Tél. : +212 (0)522 97 96 60 - Fax : +212 (0)522 94 19 18 - Email : casablanca@lpalaw.com

FRANCFORT, Allemagne

Savignystr. 18, D-60325 Frankfurt am Main Francfort - Allemagne
Tél. : +49 (69) 87 00 00 4 - 40 - Fax : +49 (69) 87 00 00 4 - 89 - Email : frankfurt@lpalaw.com

GUANGZHOU, Chine

Suite 1610, Guangdong International Hotel Main Tower 339 Huanshi Dong Lu 510098 Guangzhou - Chine
Tél. : +86 20 2237 8609 - Fax : +86 20 2237 8619 - Email : guangzhou@lpalaw.com

HONG KONG, Chine

44/F, Cosco Tower, Unit 4405 183 Queen's Road Central - Hong Kong
Tél. : +852 2907 7882 - Fax : +852 2907 6682 - Email : hongkong@lpalaw.com

SHANGHAI, Chine

41/F, Hong Kong New World Tower, Unit 4102, 300 Middle Huai Hai Road - Lu Wan District Shanghai 200021- Chine
Tél. : +86 21 6135 9966 - Fax : +86 21 6135 9955 - Email : shanghai@lpalaw.com

www.lpalaw.com