

# LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE DES COPROPRIÉTÉS

## Fiche pratique J 284

Vérfifié le : 20/12/2022 - **Energie/environnement**

Les entreprises et les bâtiments doivent tendre à la sobriété énergétique. Sont concernées les maisons individuelles et les copropriétés.

En raison d'enjeux encore plus techniques et d'un processus de décisions plus long, la procédure est plus complexe et plus longue au sein d'un immeuble collectif. Néanmoins, des dispositifs ont été institués pour faciliter l'atteinte de cet objectif.



L'Institut national de la consommation vous présente les différents dispositifs mis en place pour encourager cette politique et pour vous permettre de les mettre en application au sein de votre copropriété.

Quatre phases peuvent être distinguées : l'analyse, la conception de plans de travaux, le financement et la réalisation des travaux.

### **1 - L'analyse : diagnostic ou audit ?**

1.1 - Le diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif

1.2 - Le diagnostic technique global (DTG)

### **2 - La conception de plans de travaux**

2.1 - Le plan pluriannuel de travaux

2.2 - Le plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique

### **3 - Le financement**

3.1 - La souscription d'un emprunt

3.2 - L'octroi d'aides

3.3 - La constitution d'un fonds de travaux

### **4 - La réalisation des travaux**

4.1 - Le vote de travaux par l'assemblée générale

4.2 - Le choix du professionnel réalisant les travaux

4.3 - L'individualisation des frais de chauffage

## Calendrier des échéances relatives à la rénovation énergétique des bâtiments

	24 août 2022	1 <sup>er</sup> janvier 2023	1 <sup>er</sup> avril 2023	1 <sup>er</sup> janvier 2024	1 <sup>er</sup> janvier 2025	1 <sup>er</sup> janvier 2026	1 <sup>er</sup> janvier 2028	1 <sup>er</sup> janvier 2034
<b>Locations</b>	Encadrement des loyers des logements classés F et G	Les logements ayant une consommation supérieure à 450 kWh.m <sup>2</sup> .an sont considérés comme indécents	Réalisation d'un audit énergétique lors de la vente des logements classés F et G		Les logements G sont considérés comme indécents		Les logements classés F sont considérés comme indécents	Les logements classés E sont considérés comme indécents
<b>Copropriété &gt; 200 lots</b>		- Révision du cadre du fonds de travaux - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) - Elaboration d'un plan pluriannuel de travaux		Obtention d'un DPE collectif				
<b>Copropriétés entre 51 et 200 lots</b>				- Révision du cadre du fonds de travaux - Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) - Elaboration d'un plan pluriannuel de travaux	Obtention d'un DPE collectif			
<b>Copropriétés &lt; 50 lots</b>					Révision du cadre du fonds de travaux Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) Elaboration d'un plan pluriannuel de travaux	Obtention d'un DPE collectif		

> [Voir en grand](#)

### 1 - L'ANALYSE : DIAGNOSTIC OU AUDIT ?

Depuis le 25 août 2021, de nouveaux documents sont demandés pour analyser l'état de l'immeuble.

#### 1.1 - Le diagnostic de performance énergétique collectif

##### A - Les règles applicables jusqu'au 24 août 2021

Selon les situations, un diagnostic de performance énergétique ou un audit énergétique a dû être réalisé.

OPERATION	Référence	Entrée en vigueur	Situations concernées	Obligation	Conséquences
<b>Diagnostic de performance énergétique collectif (obligatoire)</b>	<a href="#">article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation</a>	1er janvier 2012	Les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement sauf si audit énergétique	Avant le 31 décembre 2016	Plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique ( <a href="#">article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965</a> )
<b>Diagnostic de performance énergétique collectif (facultatif)</b>	<a href="#">article R. 134-4-3 du code de la construction et de l'habitation</a>	6 décembre 2012	Toutes les copropriétés. Prise de décision en assemblée générale.	Faculté	Préconisations techniques. Vaut DPE pour chaque lot.
<b>Audit énergétique</b>	<a href="#">article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation</a>	1er janvier 2012	Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 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 1er juin 2001	Avant le 31 décembre 2016	Plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique ( <a href="#">article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965</a> )
<b>Diagnostic technique global</b>	<a href="#">Articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation</a>	1er janvier 2017	Décision en assemblée générale	Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée de la réalisation d'un diagnostic technique global	Plan pluriannuel de travaux ( <a href="#">article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation</a> )

## B - Les règles applicables depuis le 25 août 2021

Progressivement à partir du 1er janvier 2024, les bâtiments d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 disposeront d'un diagnostic de performance énergétique.

Ce diagnostic sera renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permettra d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C.

Le DPE collectif doit être réalisé dans les mêmes conditions que le DPE individuel.

Cette obligation est prévue par l'[article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation](#).

### En savoir plus

Consultez le document de l'INC "[Le diagnostic de performance énergétique](#)".

#### Entrée en vigueur des mesures relatives au DPE collectif :

- le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de deux cents lots,
- le 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots,
- le 1er janvier 2026, pour les copropriétés d'au plus cinquante lots.

#### Procédure à suivre lorsqu'il s'agit d'un immeuble en copropriété :

1<sup>ère</sup> étape : le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le diagnostic de performance énergétique.

2<sup>ème</sup> étape : il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit cette réalisation la présentation du diagnostic par la personne en charge de sa réalisation.

## 1.2 - Le diagnostic technique global (DTG)

Les [articles L. 731-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation](#) encadrent le Diagnostic Technique Global.

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, les copropriétaires peuvent décider de faire ce diagnostic s'ils sont soumis à cette nouvelle obligation.

#### L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions relatives au DTG :

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200,
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

## La procédure pour faire réaliser un diagnostic technique global

### 1 - La décision de faire faire un diagnostic technique global

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

### Bon à savoir

A compter du 1er janvier 2023, il est précisé que les copropriétaires seront informés sur la situation technique générale de l'immeuble.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité simple de l'[article 24 de la loi du 10 juillet 1965](#).



## 2 - La présentation du contenu du DTG aux copropriétaires

Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision.

### Le contenu du diagnostic technique global

Ce diagnostic comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble.
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation (à compter du 1er janvier 2023, il s'agira d'un état technique de l'immeuble au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction).
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

Il fait également apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

#### Bon à savoir

A compter du 1er janvier 2023, apparaitront également les travaux nécessaires à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie.

### Le cas des immeubles construits depuis plus de dix ans et mis en copropriété

Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée de la réalisation d'un diagnostic technique global.

### La communication du diagnostic technique global aux autorités administratives

Dans le cadre de certaines procédures administratives relatives aux procédures de sécurité et de salubrité des immeubles, prévues dans le code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de lui produire le diagnostic prévu à [l'article L. 731-1](#).

A défaut de production de ce diagnostic dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente (le Maire ou le Préfet selon les cas) peut faire réaliser d'office le diagnostic en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

## 2 - LA CONCEPTION DE PLANS DE TRAVAUX

Deux plans sont à distinguer : le plan pluriannuel de travaux et le plan de travaux d'économies d'énergie.

### 2.1 - Le plan pluriannuel de travaux

Le plan pluriannuel de travaux permet de programmer, sur le long terme, les travaux à réaliser. Son régime est modifié à compter du 1er janvier 2023.

#### Avant le 1er janvier 2023

Le contenu du [diagnostic technique global](#) est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en oeuvre.

Au regard des orientations décidées par les copropriétaires lors des assemblées générales précédentes, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale soit la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en œuvre du plan pluriannuel de travaux précédemment adopté.

#### En savoir plus

[Article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation](#) (en vigueur jusqu'au 1er janvier 2023)

#### Depuis le 1er janvier 2023

#### Dans quels cas élaborer un plan pluriannuel de travaux ?

Le régime du plan pluriannuel de travaux est fixé par [l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965](#).

A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

#### **L'entrée en vigueur de la mesure relative au plan pluriannuel de travaux :**

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200,
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

#### **Comment est-il élaboré ?**

Il est élaboré :

- à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble,
- ainsi que du diagnostic de performance énergétique sauf exception,
- et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global dès lors que ce dernier a été réalisé.

#### **A noter**

Si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

#### **En savoir plus**

Consultez le document de l'INC "Le Diagnostic Technique Global (DTG) en copropriété !"

#### **Quel est son contenu ?**

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend :

- 1° - La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- 2° - Une estimation du niveau de performance que les travaux listés ci-dessus permettent d'atteindre.
- 3° - Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
- 4° - Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

#### **Bon à savoir**

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

#### **Qui peut réaliser le plan ?**

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à [l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation](#).

#### **Quel est le rôle de l'assemblée générale des copropriétaires ?**

L'assemblée générale des copropriétaires a un rôle essentiel pour élaborer le plan ou décider des travaux qui en découlent.

- **Lors de l'élaboration du projet de plan**

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. Il s'agit de la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.

- **Suite à la présentation du plan**

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes :

- soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté,
- soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

### **Quelles sont les possibilités de transmission à l'autorité administrative ?**

Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

## **2.2 - Le plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique**

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un DPE ou d'un audit énergétique la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique.

Cette mesure s'applique à tout immeuble équipé ou non d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

Cette disposition est prévue par l'article 24-4 de la loi du 10 juillet 1965.

#### **Bon à savoir**

La condition liée à l'existence d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement disparaîtra à compter du 1er janvier 2023.

#### **L'entrée en vigueur des mesures relatives au plan de travaux d'économies d'énergie :**

- le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre cinquante et un et deux cents,
- le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus cinquante lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

### 3 - LE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Les travaux peuvent être financés à l'aide d'un emprunt. En outre, des aides peuvent être attribuées. Enfin, le fonds travaux constitué par la copropriété peut contribuer au financement de ces travaux.

#### 3.1 - La souscription d'un emprunt

Les copropriétés peuvent voter en assemblée générale la souscription d'un emprunt.

##### Le vote en assemblée générale

Les copropriétaires doivent voter, en assemblée générale, la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer. Elle décide, à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, conformément à l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965.

##### La notification au syndic des décisions des copropriétaires

Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter, dans la limite de leur quote-part des dépenses. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans le délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale, sans ses annexes, à tous les copropriétaires.

#### 3.2 - L'octroi d'aides

Les copropriétaires peuvent bénéficier d'aides financières.

##### En savoir plus

Consultez le site du Gouvernement et le site de l'ANAH présentant les aides financières pouvant être attribuées.

#### 3.3 - La constitution d'un fonds de travaux

Depuis le 1er janvier 2017, les copropriétaires doivent constituer un "fonds de travaux". Il s'agit d'une "épargne" appartenant à la copropriété et alimentée par les cotisations annuelles des copropriétaires.

##### Un fonds de travaux dans quels immeubles ?

Tous les immeubles ne sont pas concernés par cette obligation.

##### Avant le 1er janvier 2023

Dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au statut de la copropriété, le syndicat des copropriétaires doit constituer un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux.



##### Attention

Des exceptions étaient prévues à cette obligation :

- lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat pourra décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale,
- si le diagnostic technique global (DTG) a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de cette obligation pendant la durée de validité du diagnostic.

### **A compter du 1er janvier 2023**

Le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux **au terme d'une période de dix ans** à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble.

### **Un fonds de travaux pour quelles dépenses ?**

Le fonds de travaux ne peut pas financer l'ensemble des dépenses de la copropriété.

Le fonds de travaux peut être utilisé pour faire face aux dépenses résultant :

- de l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global,
- de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence,
- des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

### **Comment est alimenté le fonds de travaux ?**

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

#### **Bon à savoir**

**Le cas de la suspension des cotisations au fonds de travaux est désormais prévu à partir du 1er janvier 2023.**

L'assemblée générale se prononce sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux :

- lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel,
- lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté par l'assemblée générale, celle-ci se prononce sur cette suspension lorsque le montant du fonds de travaux excède, en outre, 50 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté.

### **Quel est le montant de la cotisation au fonds de travaux ?**

Le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux est encadré.

Lorsque l'assemblée générale a adopté le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel.

A défaut d'adoption d'un plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant à la majorité des voix de tous les copropriétaires (article 25 de la loi de 1965), peut décider d'un montant supérieur.

Le budget prévisionnel est défini par l'article 14-1 de la loi de 1965.

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.



## Montant du fonds de travaux $\geq$ 5 % du budget prévisionnel

### Comment sont affectées les sommes déposées sur le fonds de travaux ?

L'affectation des sommes est un sujet important. L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des dépenses. Cette affectation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

### Les conséquences de la vente d'un lot

Certaines questions sont à se poser lors de la vente d'un lot.

Avant le 1er janvier 2023, était précisé que les sommes versées au titre du fonds de travaux seront attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

A compter du 1er janvier 2023, la règle reste la même. Les sommes sont définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Venant pérenniser une pratique courante, il est précisé que "l'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot".

## 4 - LA REALISATION DES TRAVAUX

Après avoir épargné et fait des diagnostics, une étape cruciale réside dans la réalisation des travaux.

### 4.1 - Le vote de travaux par l'assemblée générale

L'assemblée générale des copropriétaires peut décider de voter certains travaux dans le cadre du fonctionnement classique de la copropriété. Les modalités de ces prises de décision sont encadrées.

Le vote des travaux se fait selon des majorités précisées dans la loi du 10 juillet 1965 :

TRAVAUX	MAJORITE APPLICABLE
<p>Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants.</p> <p>Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires par des textes.</p> <p>Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux de restauration immobilière.</p> <p>Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.</p> <p>L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci.</p> <p>La décision d'engager le <u>diagnostic technique global</u> des immeubles ainsi que ses modalités de réalisation.</p>	<p><b>MAJORITÉ SIMPLE</b> (article 24 de la loi du 10 juillet 1965) :</p> <p>Majorité des présents et des représentés. Ceux qui s'abstiennent ne comptent pas.</p>
<p>Les délégations de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges.</p>	<p><b>MAJORITÉ ABSOLUE</b> (article 25 de la loi du 10 juillet 1965) :</p> <p>Majorité des voix de tous les copropriétaires, qu'ils soient présents, représentés ou absents. Possibilité de</p>

<p>Les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration.</p> <p>La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.</p> <p>L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.</p> <p>L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage.</p> <p>L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci.</p>	<p>réaliser un deuxième vote sous conditions.</p>
--	---

**Bon à savoir** Le vote de la souscription d'un emprunt se fait à la même majorité que le vote des travaux.

**En savoir plus** La [fiche INC sur les majorités de vote lors d'une assemblée générale](#).

## 4.2 - Le choix du professionnel réalisant les travaux

Avant de choisir un professionnel, il est important de procéder à quelques vérifications afin d'essayer d'éviter les déconvenues.

### Vérifiez le sérieux et la solidité financière de la société

Le premier réflexe peut être de faire confiance au bouche à oreille. Si vous faites appel à un professionnel choisi sur un annuaire, vérifiez qu'il dispose d'une adresse physique et qu'il ait pignon sur rue. Il doit également être inscrit au répertoire des métiers ou au registre du commerce et des sociétés (RCS). Vous pouvez vérifier la solidité de sa société sur des sites tels que [www.societe.com](http://www.societe.com) ou [www.infogreffe.fr](http://www.infogreffe.fr).

Sachez également que certains professionnels vous proposeront de visiter des chantiers terminés, qu'ils ont réalisés. Il existe également des journées portes ouvertes.

### Vérifiez les compétences du professionnel

Le professionnel doit également être formé et pouvoir apporter la preuve de sa compétence (formation, qualification, certification, références, attestation de maître d'œuvre...).

**Bon à savoir** Vous pouvez connaître le détail des signes de qualité dans le bâtiment sur le site de l'[Agence Qualité Construction](#) (AQC).

**Bon à savoir** Pour pouvoir bénéficier des aides de l'Etat ou des collectivités, le professionnel devra être titulaire de la mention "RGE" ou "Reconnu Garant de l'Environnement" pour la catégorie des travaux qui seront à réaliser. Vous pouvez vérifier ces informations sur le site "[France Renov](#)".

**Bon à savoir** Consulter l'article de l'INC "[Travaux : tout savoir sur la mention RGE délivrée aux professionnels](#)"

### Vérifiez les assurances du professionnel

N'hésitez pas à demander les attestations d'assurance à tous les professionnels qui interviennent sur le chantier. Etre assuré constitue un gage sérieux de solidité financière ! Chacun d'entre eux doit avoir souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle (RCP) et, pour les travaux importants, une assurance responsabilité civile décennale (RCD).

Deux éléments essentiels sont à vérifier sur ces documents :

- la période de validité,
- le secteur d'activité couvert.

**En savoir plus** Consultez les fiches de l'INC "Comment déchiffrer une attestation d'assurance construction ?", "Les assurances construction" et "Assurance construction - le lexique".

**Attention** De nombreux assureurs qui intervenaient sur le marché de l'assurance construction en libre prestation de services ont disparu du marché suite à des difficultés financières (exemple : SFS, Alpha Insurance). Pensez à bien vérifier que l'assureur qui délivre l'attestation d'assurance est un acteur reconnu sur le marché français de l'assurance.



#### 4.4 - Les exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante

Le décret du 8 avril 2022 vient préciser les exceptions aux critères de la rénovation énergétique performante.

Les bâtiments entrant dans le cadre de l'exception sont notamment ceux pour lesquels des travaux de rénovation performante :

1° - Entraîneraient des modifications de l'état des parties extérieures ou des éléments d'architecture et de décoration de la construction, en contradiction avec les règles et prescriptions prévues pour :

- a - Les monuments historiques classés ou inscrits, les sites patrimoniaux remarquables ou les abords des monuments historiques ;
- b - L'immeuble ou ensemble architectural ayant reçu le label pour intérêt architectural et technique ;
- c - Les sites inscrits ou classés (...);

2° - Excéderaient 50 % de la valeur vénale du bien, évaluée par un professionnel dans le domaine de l'immobilier ;

3° - Feraient courir un risque de pathologie du bâti, affectant notamment les structures ou le clos couvert du bâtiment. Ce risque est justifié par une note argumentée rédigée par un homme de l'art, sous sa responsabilité ;

4° - Ne seraient pas conformes à toutes autres obligations relatives, notamment, au droit des sols, au droit de propriété, à la sécurité des biens et des personnes ou à l'aspect des façades et à leur implantation.

#### **Bon à savoir** L'information des occupants

**Depuis le 1er avril 2016**, le syndic doit assurer l'information des occupants de chaque immeuble des décisions, prises par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il s'agit des décisions susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, telles que :

- 1 - la maintenance et à l'entretien de l'immeuble,
- 2 - les travaux de toute nature,
- 3 - les actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques.

En savoir plus : L'article de l'INC "[Copropriété : tous les occupants seront désormais informés](#)".

#### **POUR EN SAVOIR PLUS :**

- > L'article de l'INC "[Copropriété : la répartition et la relève des frais de chauffage, de refroidissement et de fourniture d'eau chaude](#)"
- > La fiche de l'INC "[Copropriété : mesure des consommations énergétiques et individualisation des frais](#)"
- > La vidéo Instant Conso "[L'individualisation des frais de chauffage : comment mieux maîtriser sa consommation d'énergie ? avec le réseau des CTRC](#)"
- > Pour changer sa chaudière, poser des panneaux solaires ou changer vos fenêtres, consultez les [guides de la maison](#) réalisés par l'ANIL, l'AQC et l'INC.

Virginie POTIRON,  
Juriste à l'Institut national de la consommation