



Copropriétés

Le DPE collectif

La **loi Grenelle 2** instaure l'obligation de réaliser un DPE collectif, avant le 1er janvier 2017, pour les immeubles de moins de 50 lots.

Qui est concerné ?

Les copropriétaires vivant dans une copropriété de moins de 50 lots équipées d'une installation de chauffage ou de climatisation collective, dont le dépôt de permis de construire est d'avant le 1^{er} juin 2001.

Comment décider le DPE ?

Assemblée générale. Le syndic sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la décision de réaliser le DPE collectif. Cette décision peut être votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24).

Modalités de réalisation du DPE. Il doit porter sur l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives) et est établi conformément aux modalités du DPE fourni à l'occasion d'une vente (CCH : L. 271-4). Le DPE doit être établi par une personne possédant une assurance professionnelle et répondant aux critères de compétences et de qualification légales (CCH : L. 271-6)

Validité du DPE. Ce diagnostic collectif vaudra pour chacun des lots. Ainsi, le copropriétaire qui vend son appartement moins de 10 ans après la réalisation de ce DPE, ne sera pas contraint d'en refaire individuellement un pour le communiquer à l'acheteur.

Que fait-on après ?

Présentation du DPE en assemblée générale. Une fois ce diagnostic effectué, la présentation de rapport de synthèse devra également figurer à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la remise du DPE. Ce document doit comporter des explications détaillées sur le calcul des consommations d'énergie et mentionner également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

Plan de travaux d'économies d'énergie ou contrat de performance énergétique ?

Il s'agit de décisions relevant de l'assemblée générale des copropriétaires (art. 2 / CCH : R.138-1 à R.138-2)

Avant la phase « réalisation de travaux », l'assemblée générale des copropriétaires doit se prononcer de manière distincte, sur :

- le **principe de travaux d'économies d'énergie** dans le cadre d'un plan ou d'un contrat de performance énergétique (CPE),
- **l'adoption d'un plan de travaux** ou la conclusion d'un CPE sur la base de devis, les travaux d'économies d'énergie envisagés, lorsqu'un plan est adopté.

Ces décisions peuvent être adoptées à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (loi du 10.7.65 : art. 24).