



# Copropriétés :

*Les principales évolutions apportées par*

*la **loi Macron** (6 août 2015)*

*et la **loi de transition énergétique** (17 août 2015)*

Contrat type

Fibre optique

Mise en concurrence

Détecteurs de fumée

Obligation de travaux

Répartiteurs de chauffage

Carnet d'entretien numérique



**Association des Responsables de Copropriété**

## Les nouveautés de la loi MACRON 5

I. Mise en concurrence des syndicats : la loi MACRON modifie les dispositions introduites par la loi ALUR	6
II. La DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations) peut sanctionner les infractions au contrat type des syndicats	10
III. L'apport de la loi MACRON pour les copropriétés n'ayant pas ou plus de syndic	15
IV. Vente en VEFA : la loi MACRON précise la nature de la garantie financière d'achèvement des travaux	17
V. Détecteurs de fumée : la loi MACRON reporte l'obligation d'installation au 1 <sup>er</sup> janvier 2016, à une condition...	19
VI. Nouveautés concernant la fibre optique	21
VII. Nouveautés concernant les antennes de téléphone mobile	24
VIII. Lutte contre la Méréule	25

## La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte : les articles qui vous concernent 27

I. Obligation de rénovation énergétique sous conditions	28
II. Mesures pour intégrer les enjeux « énergétiques » dans les travaux de rénovation « classiques »	32
III. Modifications des conditions de dérogation à l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage et mise en place de sanctions (articles 26 et 27)	34
IV. Création de leviers incitatifs pour faciliter la rénovation énergétique	36
V. Mesures pour encadrer la réalisation des travaux de rénovation	39
VI. Mise en place d'un outil de suivi technique des équipements et du bâtiment : création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien (article 11)	43
VII. Aménagements pour les véhicules électriques (VEHR) et les vélos	45
VIII. Le point sur quelques dispositions plus secondaires	47

## Copropriétés :

### Les principales évolutions apportées par la loi MACRON (7 août 2015) et la loi de transition énergétique (18 août 2015)

**A**u cours du mois d'août 2015, deux textes législatifs ayant une incidence importante sur la gestion des copropriétés ont été publiés.

Nous retrouvons en premier lieu la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques publiée le 7 août 2015 dite « **loi MACRON** » et en second lieu, la loi relative à la **transition énergétique pour la croissance verte** (dite LTE, Loi de Transition Énergétique) publiée le 18 août 2015.

Ces deux textes prévoient plusieurs dispositions importantes dont certaines ont été défendues par l'ARC.

Il est néanmoins capital de rester vigilant étant donné que certains syndicats professionnels ainsi que de grands groupes d'exploitants essaient d'ores et déjà d'interpréter, de manière erronée, ces nouvelles mesures à leur profit.

Nous avons donc décidé de reprendre à travers ce guide chacune de ces dispositions permettant ainsi aux copropriétaires, conseillers syndicaux, mais aussi syndicats non professionnels de pouvoir mieux appréhender ces nouvelles obligations légales.

Nous vous souhaitons une bonne lecture.

# Les nouveautés de la loi MACRON

## Dates d'adoption et de promulgation de la loi MACRON :

- ▶ Adoptée le 10 juillet 2015.
- ▶ Promulguée le 6 août 2015 (on parle ainsi de la loi du 6 août 2015).
- ▶ Publiée au Journal Officiel du 7 août 2015.

Il s'agit donc de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Elle est venue apporter différentes modifications aux textes concernant la copropriété.

Nous recensons dans cette partie les principales modifications :

<b>I. Mise en concurrence des syndicats : la loi MACRON modifie les dispositions introduites par la loi ALUR</b>	<b>6</b>
<b>II. La DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations) peut sanctionner les infractions au contrat type des syndicats</b>	<b>10</b>
<b>III. L'apport de la loi MACRON pour les copropriétés n'ayant pas ou plus de syndic</b>	<b>15</b>
<b>IV. Vente en VEFA : la loi MACRON précise la nature de la garantie financière d'achèvement des travaux</b>	<b>17</b>
<b>V. Détecteurs de fumée : la loi MACRON reporte l'obligation d'installation au 1<sup>er</sup> janvier 2016, à une condition...</b>	<b>19</b>
<b>VI. Nouveautés concernant la fibre optique</b>	<b>21</b>
<b>VII. Nouveautés concernant les antennes de téléphone mobile</b>	<b>24</b>
<b>VIII. Lutte contre la Mérulé</b>	<b>25</b>

## I. Mise en concurrence des syndicats : la loi MACRON modifie les dispositions introduites par la loi ALUR

On sait que dans la majorité des copropriétés, le syndic n'est soit, pas mis en concurrence, soit s'arrange pour bloquer toute mise en concurrence.

### 1. Les apports de la loi ALUR

La loi ALUR avait imposé une nouvelle obligation à la charge du conseil syndical : il devait procéder à la mise en concurrence du syndic à **chaque fois** que l'assemblée générale devait se prononcer sur la désignation d'un syndic (article 21 de la loi du 10 juillet 1965 amendé par la loi ALUR).

Il était possible de déroger à cette obligation de mise en concurrence uniquement si le marché local des syndicats le justifiait.

Cette nouvelle obligation se heurtait à plusieurs difficultés et n'a pas été suivie d'effet lors des assemblées générales qui ont été convoquées depuis mars 2014.

Plusieurs raisons pour expliquer cela :

- Pourquoi mettre son syndic en concurrence lorsque sa gestion est satisfaisante ?
- La mise en concurrence nécessite du temps et de l'énergie, et le conseil syndical n'a pas toujours les disponibilités pour s'en occuper.
- Afin de « **décharger** » le conseil syndical d'une telle obligation, le syndic proposait d'être renouvelé dans son mandat pour trois ans, ce qui n'était évidemment pas le but recherché par cette disposition.

L'ARC avait demandé des aménagements à cette nouvelle disposition intégrée dans la loi du 10 juillet 1965. Vous les retrouverez dans notre article « **Copropriétés existantes : la mise en concurrence obligatoire des syndicats à chaque nouvelle « désignation »** ». Est-ce une bonne idée ? Problèmes possibles » sous le lien suivant : [www.arc-copro.com/cts1](http://www.arc-copro.com/cts1).

Suite à diverses interventions de l'ARC auprès des ministères et de quelques députés, une partie de nos recommandations ont été suivies d'effet.

## 2. Les apports de la loi MACRON

La loi MACRON du 6 août 2015 a de nouveau modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

La loi MACRON a conservé le principe d'une mise en concurrence obligatoire du syndic par le conseil syndical, mais tous les 3 ans seulement. Cette mise en concurrence doit être effectuée préalablement à la convocation de l'assemblée générale. Si, après cette mise en concurrence, le conseil syndical considère que le contrat du syndic en cours est le plus intéressant, il n'a pas l'obligation de soumettre plusieurs contrats à l'assemblée générale.

Détaillons ces nouvelles dispositions qui seront applicables à partir du 6 novembre 2015.

### a) Mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans

L'article 21 dispose (à partir du 6 novembre 2015) que « **Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic...** »

#### Le principe :

La mise en concurrence n'est donc plus conditionnée à la désignation du syndic portée à l'ordre du jour de l'assemblée générale. Elle doit être réalisée **tous les 3 ans**, et quand l'assemblée générale est appelée à désigner un syndic. Ces deux points sont cumulatifs.

Cette fréquence allège donc la mission du conseil syndical, notamment, lorsque le syndic est renouvelé, comme le conseille l'ARC, chaque année pour une durée d'un an.

Bien entendu, cette disposition ne concerne pas la durée du contrat du syndic et **n'oblige donc pas à proposer un contrat de syndic de 3 ans**.

Elle **n'empêche pas non plus** le conseil syndical de mettre le syndic en concurrence de **manière plus fréquente**, si cela devient nécessaire.

#### Les questions :

- ▶ Que se passe-t-il si, du fait de la durée du contrat de syndic en cours (2 ou 3 ans), la désignation du syndic n'est pas mise à l'ordre du jour ? Décale-t-on cette obligation d'un ou deux ans jusqu'à l'échéance du contrat ?
- ▶ En effet, on imagine mal qu'il faille procéder à cette mise en concurrence, alors que le contrat du syndic ne serait pas arrivé à échéance.

- ▶ Quand commence-t-on à compter les trois ans ? À compter de la date d'effet de cette nouvelle disposition légale, soit le 6 novembre 2015 ? À compter du dernier renouvellement ?
- ▶ Au bout de 2 ans, si le conseil syndical n'est plus satisfait du syndic et procède à une mise en concurrence, est-ce le nouveau point de départ pour le calcul du délai de 3 ans ?

Nous constatons donc que, même si ces nouvelles dispositions allègent les obligations introduites par la loi ALUR, elles soulèvent de nouvelles questions.

Mais la loi MACRON ne s'est pas arrêtée là : si le conseil syndical et les copropriétaires sont satisfaits de leur syndic et ne souhaitent pas procéder à sa mise en concurrence, le législateur a prévu une dispense.

### b) Possibilité d'une dispense de la mise en concurrence

La suite de l'article 21 dispose : « *Toutefois, le **conseil syndical est dispensé** de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est **obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.*** »

**Le principe** : L'assemblée générale a la faculté de dispenser le conseil syndical de procéder à cette mise en concurrence

Pour voter cette résolution, cette question doit donc **être inscrite à l'ordre du jour** de l'assemblée générale. Le conseil syndical devra donc anticiper l'obligation à sa charge et demander au syndic qu'il mette ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Dans son rapport envoyé avec la convocation, le conseil syndical devra motiver cette demande.

Nous pouvons deviner avec quel empressement le syndic inscrira ce point à l'ordre du jour de l'assemblée générale !

Ensuite, ce seront les copropriétaires qui devront décider à la majorité de l'article 25 de cette dispense.

Cette disposition, qui oblige à en référer à l'assemblée générale, nous semble inadaptée. En effet, dans le cas où l'assemblée générale **n'accorde pas cette dérogation**, deux réactions sont alors possibles de la part du syndic :

- si le syndic se sent menacé, il peut faire en sorte d'être plus efficace, afin d'être concurrentiel ;
- ou a contrario si le syndic se sent mis en défaut ou « **sur le départ** » il peut se désengager de la gestion de la copropriété sur l'année à venir.

Cette nouvelle rédaction de l'article 21 n'apporte en réalité quasiment aucune avancée essentielle dans la bonne gestion des copropriétés.

En effet, de deux choses l'une :

- soit la gestion du syndic satisfait le conseil syndical et les copropriétaires et, dans ce cas, il n'y a pas lieu de le mettre en concurrence ;
- soit il est défaillant et indépendamment du délai de trois ans ou de la dérogation accordée par l'assemblée générale, les conseillers syndicaux restent libres de présenter à l'ordre du jour un ou plusieurs projets de contrat de syndic à l'échéance du contrat en cours.

**IMPORTANT** : insistons sur le fait que cette dispense ne supprime pas la faculté, pour le conseil syndical, de négocier le contrat du syndic en cours qui sera proposé à l'occasion de son renouvellement.

La dispense ne concerne que l'obligation (de mettre en concurrence), mais n'interdit pas au conseil syndical de mettre en concurrence le syndic quand il l'estime nécessaire, à l'occasion d'un renouvellement.

La loi ne précise pas, par ailleurs, pour quelle durée la dispense est donnée.

## II. Loi MACRON : la DDPP (Direction Départementale de la Protection des Populations) peut sanctionner les infractions au contrat type des syndic

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 (modifié par la loi ALUR) dispose entre autres que : « **La rémunération des syndicats est déterminée de manière forfaitaire... Le contrat de syndic respecte un contrat type défini par décret en Conseil d'État...** » (contrat type fixé par décret du 26 mars 2015 et introduit en annexe 1 du décret du 17 mars 1967).

En cas de clause irrégulière du contrat de syndic, que faire ? Qui saisir si votre syndic professionnel ne respecte pas les dispositions impératives du contrat type ?

### 1. Le fondement légal du nouveau dispositif : l'article L 141-1 du Code de la consommation

L'article 20 de la loi MACRON du 6 août 2015 a modifié l'article L 141-1 du Code de la consommation.

L'article L 141-1 du Code de la consommation prévoit notamment, aux points suivants :

- ▶ **III alinéa 2 bis** : « Sont recherchés et constatés dans les conditions fixées au I, les **infractions** ou **manquements** aux dispositions de l'article 18-1 A de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. ».
- ▶ **VIII alinéa 1** : « L'autorité administrative de la consommation et de la concurrence peut demander à la juridiction civile ou, s'il y a lieu, à la juridiction administrative d'ordonner, le cas échéant sous astreinte, la suppression d'une clause illicite, interdite ou abusive insérée par un professionnel dans tout contrat ou type de contrat en cours ou non, proposé ou destiné au consommateur ou **au non professionnel**, de déclarer que cette clause est réputée non écrite dans tous les contrats identiques conclus par le même professionnel avec des consommateurs ou des non-professionnels et de lui ordonner d'en informer à ses frais les consommateurs ou les non professionnels concernés par tous moyens appropriés. »

On notera que l'article L 141-1 du Code de la consommation fait dorénavant référence à la notion de **non professionnel**, en plus de celle de consommateur.

Cela veut dire que les syndicats de copropriétaires, qui sont des non professionnels, peuvent parfaitement saisir l'autorité administrative de la

consommation et de la concurrence, tout comme les copropriétaires en tant que consommateurs, s'ils considèrent que leur contrat type de syndic comporte des clauses illicites, interdites ou abusives.

## 2. Les pouvoirs de contrôle et de sanction de l'autorité administrative

### a) Énoncé du principe et procédure administrative

Il appartient désormais (nous y reviendrons en détail au point IV) à la **D.D.P.P.** (Direction Départementale de la Protection des Populations) ou à la **D.D.C.S.P.P.** (Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations) de **rechercher et constater les infractions des syndicats professionnels au contrat type** (rémunérations et prestations ordinaires) selon le point III alinéa 2 bis de l'article L 141-1 du Code de la consommation.

Pour cela, les agents de la DDPP ou de la DDCSPP ont un **droit d'investigation** auprès des syndicats (**accès à leurs documents**), **sans que ceux-ci ne puissent leur opposer en la matière le principe du secret professionnel** (article L 141-1, point 4).

Au cours d'une **procédure contradictoire**, les agents de la DDPP ou de la DDCSPP :

- **constatent les manquements des syndicats professionnels** à la réglementation par des **procès-verbaux**, **faisant foi jusqu'à preuve du contraire** (article L 141-1, point V) ;
- **enjoignent les syndicats contrevenants de « supprimer les clauses » illicites dans un délai imparti** (article L 141-1 point VII) ;

### b) Les sanctions

Si le syndic **ne se conforme pas dans le délai imparti à l'injonction** de son agent, la DDPP ou la DDCSPP peut prononcer **une amende**, dont le montant varie selon le **statut juridique** de ce professionnel et le **type d'infraction commise**.

À ce titre, si la faute du syndic professionnel est assimilable à :

- une **contravention de 5<sup>ème</sup> classe**, l'amende ne peut excéder **1.500 à 3.000 euros** pour celui qui exerce à titre personnel et, **7.500 à 15.000 euros** lorsque le cabinet de syndic est constitué en société (article L 141-1, point VII, alinéa 1) ;
- un **délit**, l'amende ne peut excéder **3.000 euros** pour celui agissant à titre personnel et, **15.000 euros pour l'entrepreneur** (article L 141-1, point VII, alinéa 2).

### 3. Les pouvoirs de saisine des juridictions

Conscient que les sanctions administratives ne constitueraient pas un arsenal suffisant face à certains syndics professionnels malveillants, le législateur a doté la **DDPP et la DDCSPP** d'un pouvoir supplémentaire, celui de **pouvoir saisir la justice**.

À ce titre, cette autorité administrative pourra saisir la juridiction compétente (en principe les tribunaux civils), afin qu'une **décision de justice contraignante soit prononcée à l'égard du syndic**, telle qu'une **ordonnance sous astreinte journalière rendue par le juge des référés** obligeant ce professionnel contrevenant à **supprimer la clause illicite et la réputer non écrite** (inopposable) **dans tous ses contrats de mandat de syndic identiques** (article L 141-1, point VIII alinéa 1).

### 4. Quelle autorité administrative saisir en cas de violation par un syndic professionnel du contrat type réglementaire ?

Pour rappel, la **DGCCRF** (Direction Générale de la Consommation, de la Concurrence, et de la Répression des Fraudes) constitue l'Administration centrale.

Elle dépend du Ministère de l'Économie, de l'Industrie et du Numérique.

Elle n'a pas vocation, a priori, à contrôler et sanctionner directement la non-conformité d'un contrat type réglementaire.

Cette mission incombe à ses services « *déconcentrés* », c'est-à-dire :

- la **D.D.P.P.** (Direction Départementale de la Protection des Populations) si votre département comprend plus de 400.000 habitants ;
- la **D.D.C.S.P.P.** (Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations) si votre département comporte moins de 400.000 habitants.

Ces directions sont placées sous l'égide du Préfet.

La direction compétente n'est pas nécessairement celle du **département** de situation de votre immeuble, ni même obligatoirement celle du département de situation de l'agence de syndic, mais celle du **siège dudit syndic**.

**Par exemple** : si votre immeuble est géré par une agence située dans le département 59, alors que le siège social de ce cabinet de syndic est dans 69, il vous faudra saisir la DDPP du département 69.

Les copropriétaires disposent donc désormais **d'une alternative au « tout judiciaire »** en cas de manquements de leur syndic à leurs obligations réglementaires grâce aux compétences de la **DDPP ou de la DDCSPP**.

Ces autorités peuvent non seulement prendre des **sanctions administratives**, mais également **saisir les juridictions appropriées** si ces amendes s'avéraient vaines (voir points II et III).

Il ne faut donc pas hésiter à faire part à la DDPP ou à la DDCSPP **concernée des éventuelles infractions de votre syndic au contrat type, tout en en le signalant aussi à l'ARC**, afin que nous relayions votre requête légitime jusqu'à ce qu'une solution adéquate soit apportée.

Une copropriété peut se trouver sans syndic pour diverses raisons :

- démission ou faillite du syndic ;
- syndic n'ayant plus mandat pour convoquer une assemblée générale ;
- question de la désignation du syndic non portée à l'ordre du jour ;
- syndic provisoire non désigné par le règlement de copropriété ;
- etc.

Jusqu'à présent, une copropriété se retrouvant « **sans syndic** » devait passer par le tribunal pour obtenir la désignation d'un administrateur provisoire, devant convoquer valablement une assemblée générale pour permettre l'élection d'un syndic (dispositions de l'article 47 du décret du 17 mars 1967).

Désormais, l'article 17 (4<sup>ème</sup> alinéa) de la loi du 10 juillet, modifié par l'article 88 de la loi MACRON, prévoit les dispositions suivantes pour ces copropriétés dépourvues de syndic : « **(...) l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic** ».

#### La volonté du législateur

L'objectif défendu par cette disposition est d'inciter les copropriétaires à se réunir au préalable en assemblée générale afin de désigner un syndic, avant d'envisager la nomination d'un administrateur provisoire par décision de justice.

Ainsi, si la copropriété est dépourvue de syndic, un copropriétaire pourra légalement convoquer une AG pour désigner un syndic.

Si cette assemblée générale, ou si l'assemblée générale convoquée par le syndic en place ne se prononce pas sur la désignation du syndic, « **tout intéressé** » pourra alors saisir le Président du TGI pour demander la nomination d'un administrateur provisoire (article 17, 3<sup>ème</sup> alinéa).

### Conclusion

Cette disposition est une avancée importante, surtout pour les petites copropriétés dépourvues de syndic et au sein desquelles aucun copropriétaire ne voulait ou ne pouvait engager une procédure judiciaire afin d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire, chargé de convoquer une assemblée générale pour élire un syndic.

Rappelons que l'ARC dispose d'un service dédié permettant aux copropriétaires adhérents d'être assistés dans leurs démarches pour convoquer une assemblée générale en bonne et due forme, en vue de la nomination d'un syndic.

## III. L'apport de la loi MACRON pour les copropriétés n'ayant pas ou plus de syndic

Une copropriété peut se trouver sans syndic pour diverses raisons :

- démission ou faillite du syndic ;
- syndic n'ayant plus mandat pour convoquer une assemblée générale ;
- question de la désignation du syndic non portée à l'ordre du jour ;
- syndic provisoire non désigné par le règlement de copropriété ;
- etc.

Jusqu'à présent, une copropriété se retrouvant « **sans syndic** » devait passer par le tribunal pour obtenir la désignation d'un administrateur provisoire, devant convoquer valablement une assemblée générale pour permettre l'élection d'un syndic (dispositions de l'article 47 du décret du 17 mars 1967).

Désormais, l'article 17 (4<sup>ème</sup> alinéa) de la loi du 10 juillet, modifié par l'article 88 de la loi MACRON, prévoit les dispositions suivantes pour ces copropriétés dépourvues de syndic : « (...) ***l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic*** ».

L'objectif défendu par cette disposition est d'inciter les copropriétaires à se réunir au préalable en assemblée générale afin de désigner un syndic, avant d'envisager la nomination d'un administrateur provisoire par décision de justice.

Ainsi, si la copropriété est dépourvue de syndic, un copropriétaire pourra légalement convoquer une AG pour désigner un syndic.

Si cette assemblée générale, ou si l'assemblée générale convoquée par le syndic en place ne se prononce pas sur la désignation du syndic, « **tout intéressé** » pourra alors saisir le Président du TGI pour demander la nomination d'un administrateur provisoire (article 17, 3<sup>ème</sup> alinéa).



### Conclusion

Cette disposition est une avancée importante, surtout pour les petites copropriétés dépourvues de syndic et au sein desquelles aucun copropriétaire ne voulait ou ne pouvait engager une procédure judiciaire afin d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire, chargé de convoquer une assemblée générale pour élire un syndic.

Rappelons que l'ARC dispose d'un service dédié permettant aux copropriétaires adhérents d'être assistés dans leurs démarches pour convoquer une assemblée générale en bonne et due forme, en vue de la nomination d'un syndic.

## IV. Vente en VEFA : la loi MACRON précise la nature de la garantie financière d'achèvement des travaux

### 1. Le principe

Les immeubles neufs sont le plus souvent vendus en l'état futur d'achèvement (ce qu'on appelle VEFA), c'est-à-dire « **sur plan** ». L'acquéreur verse un premier acompte conséquent et, normalement, participe au financement de la construction en fonction de l'avancement du chantier.

Régulièrement, des promoteurs sont mis en faillite et abandonnent la construction de l'immeuble laissant les acheteurs en plein désarroi.

Pour être en conformité avec les directives européennes, l'ordonnance n° 2013-890 du 3 octobre 2013, ratifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014, oblige le vendeur d'un immeuble en VEFA à souscrire « *une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement* » (Article L 261-10-1 du Code de la Construction et de l'Habitation - CCH).

L'ARC a déjà traité cette disposition dans un article de mai 2014 que vous trouverez à l'adresse suivante : [www.arc-copro.com/kxxe](http://www.arc-copro.com/kxxe).

**Cette obligation doit s'appliquer pour toute vente en VEFA d'immeuble dont le permis de construire a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2015.**

Il est vrai qu'à ce jour, très peu de ventes en VEFA ont à respecter cette obligation, la majorité des permis de construire ayant été déposés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Par ailleurs, les textes posaient simplement le principe de cette garantie, mais ne précisait pas les conditions de son exercice.

### 2. L'apport de la loi MACRON

La loi MACRON, dans son article 92, encadre cette obligation en complétant l'article L261-10-1 du CCH.

**Article L 261-10-1 CCH, modifié** : « *Avant la conclusion d'un contrat prévu à l'article L. 261-10, le vendeur souscrit une garantie financière de l'achèvement de l'immeuble ou une garantie financière du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.*

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article, notamment la nature de la garantie financière d'achèvement ou de remboursement ».

Le décret prévu par le dernier alinéa de l'article L 261-10-1 CCH devrait être publié en décembre 2015.

Les promoteurs seront donc contraints de respecter les conditions minimales imposées par ce futur texte. Les acquéreurs devraient, en principe, être en partie protégés par l'application de cette garantie.

En attendant la publication de ce décret, l'obligation faite au promoteur de procurer cette garantie perdure sans que soit précisée la manière dont elle doit s'appliquer.

Cette situation ne devrait pas être trop problématique, car l'acte de vente en VEFA n'est pas signé le jour du dépôt du permis de construire, mais après que le permis soit accordé et que le délai des éventuels recours soit forclus. Les premières ventes concernant des permis déposés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2015 devraient donc intervenir à partir du deuxième semestre 2015.

Il est à espérer que la date annoncée par le gouvernement pour la publication du décret (décembre 2015), d'après l'échéancier de mise en application de la loi MACRON, soit effectivement respectée.

Dans cette attente, les promoteurs doivent donc s'adapter afin de mettre en œuvre cette disposition, sans le décret.

Nous espérons qu'une telle garantie permettra d'éviter les déconvenues consécutives à la faillite de certains promoteurs indélicats.

Cela dépendra des dispositions du décret à venir, à suivre donc sur notre site Internet...

En attendant, retrouvez tous nos conseils en cas d'achat en VEFA dans notre guide :

[www.arc-copro.com/8521](http://www.arc-copro.com/8521)



## V. Détecteurs de fumée : la loi MACRON reporte l'obligation d'installation au 1<sup>er</sup> janvier 2016, à une condition ...

### 1. Rappels des dispositions existantes

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rendait obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation.

À cette occasion, rappelons qu'il est interdit d'installer des détecteurs de fumée dans les **parties communes** des immeubles collectifs d'habitation.

L'article 5 de la loi du 9 mars 2010 précitée disposait que les détecteurs de fumée devaient être installés au plus tard le **8 mars 2015**.

Par ailleurs, l'article L 129-8 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 apportait des précisions sur l'installation de ces détecteurs.

Nous reproduisons ci-dessous l'**article L 129-8 CCH** :

**« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.**

**Cette obligation incombe au propriétaire non occupant** dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

**L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie ».**

## 2. Modifications apportées par la Loi Macron

Comme nous nous en faisons le relai sur notre site Internet du 9 février 2015 [www.arc-copro.com/rptk](http://www.arc-copro.com/rptk), de nombreux propriétaires ont été confrontés à une rupture de stock des fabricants et n'ont donc pu respecter la date butoir du 8 mars 2015 pour procéder à l'installation.

**La loi MACRON du 6 août 2015**, a entre autres, modifié l'article 5 de la loi du 9 mars 2010 qui fixait la date butoir du 8 mars 2015 (article 71 de la loi Macron).

La date obligatoire d'installation des détecteurs de fumée est ainsi reportée au plus tard le **1<sup>er</sup> janvier 2016**, à condition que les propriétaires aient signé un contrat d'achat des détecteurs au plus tard le **8 mars 2015**.

**Article 5 - I bis de la loi du 9 mars 2010 (modifié) : « Les propriétaires ayant signé un contrat d'achat des détecteurs au plus tard au 8 mars 2015 sont réputés satisfaire à l'obligation prévue à l'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation, à la condition que le détecteur de fumée soit installé avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ».**

### Conseils de l'ARC :

Mieux vaut tard que jamais. Si vous n'avez pas encore, ni installé de détecteur de fumée, ni signé de contrat d'achat au plus tard le 8 mars 2015, et que vous êtes adhérents, rapprochez-vous de la coopérative technique de l'ARC, **Copropriété Services**, pour passer commande en sachant que la pose devra être assurée par vos soins.

Nous disposons d'un stock d'équipements performants et compétitifs, négociés directement avec les fabricants.

## VI. Nouveautés concernant la fibre optique

### 1. Introduction

La fibre optique constitue un réseau de lignes de communications électroniques à très haut débit et permet de recevoir, entre autres, le téléphone, Internet et la télévision.

L'article 118 de la loi MACRON du 6 août 2015 vient modifier légèrement la loi du 10 juillet 1965 sur les modalités de la mise en place de la fibre optique dans les copropriétés.

### 2. Rappel des modalités avant la loi Macron

Auparavant, tout opérateur d'immeuble (Orange, Numéricable, Free, SFR) pouvait adresser aux syndicats, par courrier simple, sa proposition de fibrage vertical (dans les immeubles), au titre des dispositions de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965.

A réception, le syndic devait inscrire, de droit, la question du « **choix de l'opérateur pour le fibrage (vertical) de la copropriété** » dans l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale et les copropriétaires avaient obligation de statuer sur cette proposition.

Le conseil syndical et chaque copropriétaire pouvaient également saisir l'assemblée générale d'une telle question.

La décision se votait à la majorité simple de l'article 24, par dérogation à la majorité requise de l'article 25 h). Malgré cela, le constat a été fait que les syndicats n'ont que très rarement inscrit cette question dans les ordres du jour des assemblées générales.

### 3. L'apport des dispositions de la loi Macron

La loi MACRON vient alléger la procédure en traitant la situation où l'assemblée générale n'a pas (encore) été saisie par un opérateur, ni par le conseil syndical ou un copropriétaire.

Dans ce cas, l'assemblée générale **peut alors statuer** sur la question de « **donner mandat au conseil syndical pour se prononcer sur toute proposition future**

**émanant d'un opérateur en vue d'installer des lignes de communication électronique à très haut débit ».**

Elle entend également accélérer le développement de la fibre optique, au travers de la nouvelle rédaction de l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965, qui rend obligatoire **l'inscription à l'ordre du jour de toute assemblée générale** du projet de résolution donnant **mandat au conseil syndical**, et ce **« tant qu'une telle installation n'a pas été autorisée »**.

La majorité requise pour voter ce mandat au conseil syndical n'est pas celle habituelle de l'article 25, mais la majorité simple de l'article 24.

**Ces dispositions entrent en application pour les convocations d'assemblées générales envoyées à compter de la publication de la loi MACRON (06 août 2015).**

#### 4. Obligation de pré-équiper les immeubles neufs, ou faisant l'objet d'une demande de permis de construire

Pour mémoire, la loi du 4 août 2008, instituait déjà l'obligation de pré-équiper tout immeuble collectif neuf d'un réseau de fibre optique, dont le permis de construire avait été délivré après le 1<sup>er</sup> janvier 2010 ou après le 1<sup>er</sup> janvier 2011 pour les immeubles d'au plus 25 locaux (CCH : Code de la Construction et l'Habitation).

N'étaient cependant pas concernés les maisons individuelles et les lotissements.

L'article 118 de la loi MACRON vient corriger cet oubli en rendant obligatoire l'équipement en fibre optique pour tout immeuble neuf, collectif, maison individuelle ou lotissement, dont le permis de construire, ou d'aménager, est délivré à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016 (CCH)

Elle étend également cette obligation **aux immeubles existants**, qui comprennent plusieurs logements ou locaux à usage professionnel, dès lors qu'ils font l'objet de travaux nécessitant un permis de construire (CCH).

A contrario, les maisons individuelles existantes sont exclues de cette nouvelle obligation.

#### 5. Les conventions entre les opérateurs et les syndicats de copropriétaires

Le Code des Postes et Télécommunications électroniques apporte également quelques modifications rédactionnelles dans la convention qui est conclue entre le syndicat des copropriétaires, (voire l'ASL) et l'opérateur fibre optique. Le décret reste cependant à paraître.

#### 6. Ce que l'ARC vous propose

Des conditions spécifiques négociées par l'ARC en septembre 2014 ont été adjointes à la convention d'Orange. Elles apportent de nombreux « **plus** » par rapport à la convention type. Cette nouvelle convention est disponible sur notre site, pour les adhérents collectifs à l'adresse suivante : [www.arc-copro.com/897w](http://www.arc-copro.com/897w).

##### Textes de référence

- ▶ Loi du 10 juillet 1965 : Articles 24-2 ; 25 h) ;
- ▶ Code des postes et des communications électroniques : Articles L. 33-6 ; L. 34-8-3 ;
- ▶ Code de la construction et de l'habitation (CCH) : Articles L 111-5-1-1 ; L 111-5-1-2.

[www.unarc.fr/pnqw](http://www.unarc.fr/pnqw)



## VII. Nouveautés concernant les antennes de téléphonie mobile

### 1. Introduction

La loi MACRON du 6 août 2015 est venue modifier la loi du 10 juillet 1965 en définissant la majorité requise pour l'implantation d'une antenne relai de téléphonie mobile, par un opérateur agréé, sur le toit d'un immeuble en copropriété.

### 2. Petit rappel sur les difficultés d'implantation et les majorités invoquées par les syndicats de copropriétaires

Alors que chacun de nous veut utiliser son téléphone mobile en toutes circonstances et en tous lieux, les opérateurs de téléphonie mobile sont régulièrement confrontés aux difficultés d'implantation d'antennes relais, entre autres dans les milieux urbains.

Quant aux syndicats des copropriétaires, leurs assemblées générales hésitent sur le choix de la majorité nécessaire aux fins d'autoriser un tel opérateur à s'implanter sur leurs toits.

**Concernant la majorité requise**, plusieurs décisions judiciaires ont dans un premier temps imposé l'unanimité (cour d'appel de Paris, 7 avril 2005), puis validé la double majorité de l'article 26 (cour d'appel de Paris, 3 février 2010) et pour finir, certaines ont même retenu la majorité absolue de l'article 25 !

### 3. Majorité nécessaire pour autoriser un opérateur à implanter une/des antenne(s) de téléphonie mobile sur le toit

La loi MACRON vient donc éliminer le doute en ajoutant sous l'article 25 h) le texte qui permet dorénavant « **l'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public** » ;

Cette décision pourra même être votée à la simple majorité de l'article 24, puisque les dispositions du dernier alinéa de l'article 25-1 (second vote immédiat si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat) trouvent à s'appliquer.

On passe donc en quelques années, de la double majorité à la quasi simple majorité !

## VIII. Lutte contre la Mérule

L'article 90 modifie l'article L133-8 du CCH (Code la Construction et l'Habitation) relatif à la lutte contre la Mérule.

Le texte précédent prévoyait une obligation d'incinérer sur place les matériaux contaminés et de faire une déclaration en Mairie. Ces obligations sont supprimées. Il ne subsiste que la délimitation, par le Préfet, des zones de présence d'un risque de Mérule.

# La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte : les articles qui vous concernent

## Introduction

Après un an d'allers-retours entre l'Assemblée Nationale et le Sénat, le débat parlementaire sur le projet de loi « **relatif à la transition énergétique pour la croissance verte** » est achevé. La loi (datée du 17 août 2015) a été publiée au journal officiel du 18 août 2015.

Parmi les multiples mesures de cette loi, on retrouve les grands objectifs de réduction de moitié de la consommation d'énergie d'ici à 2050, ou encore la traduction réglementaire des objectifs européens : réduction de 40 % des émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2030, proportion d'énergies renouvelables produites en France portée à 32 % en 2030. À ce sujet, la loi relative à la transition énergétique prévoit d'ailleurs de multiplier par 5 le recours aux énergies renouvelables dans les réseaux de chaleur à l'horizon 2030.

Le secteur du bâtiment constitue une des priorités du texte, car il est, avec le transport, le principal secteur consommateur d'énergie. L'article 3 du texte fixe l'objectif ambitieux de la rénovation de 500 000 logements par an à compter de 2017.

Nous vous présentons ici une synthèse des principaux changements en ce qui concerne la copropriété. La mise en œuvre de nombreuses dispositions nécessitera des précisions réglementaires à plus ou moins long terme, et nous ferons tout pour continuer à défendre les intérêts des copropriétaires lors de la préparation des décrets et arrêtés d'application.

<b>I. Obligation de rénovation énergétique sous conditions</b>	<b>28</b>
<b>II. Mesures pour intégrer les enjeux « énergétiques » dans les travaux de rénovation « classiques »</b>	<b>32</b>
<b>III. Modifications des conditions de dérogation à l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage et mise en place de sanctions (articles 26 et 27)</b>	<b>34</b>
<b>IV. Création de leviers incitatifs pour faciliter la rénovation énergétique</b>	<b>36</b>
<b>V. Mesures pour encadrer la réalisation des travaux de rénovation</b>	<b>39</b>
<b>VI. Mise en place d'un outil de suivi technique des équipements et du bâtiment : création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien (article 11)</b>	<b>43</b>
<b>VII. Aménagements pour les véhicules électriques (VEHR) et les vélos</b>	<b>45</b>
<b>VIII. Le point sur quelques dispositions plus secondaires</b>	<b>47</b>

## I. Obligation de rénovation énergétique sous conditions

Plusieurs dispositions de la loi sur la transition énergétique instaurent des obligations de réalisation de travaux.

Les précédentes obligations de travaux en copropriété n'ont pas apporté les résultats escomptés ; par exemple dans le cas de travaux sur les ascenseurs, on a ainsi constaté plusieurs graves problèmes : effet d'aubaine pour les entreprises, inflation du coût des travaux, réalisation de prestations de mauvaise qualité dans l'urgence, surcharge des demandes faites aux ascensoristes, intervention de personnel insuffisamment formé, etc.

Les obligations de travaux pour réaliser des économies d'énergie représentent quelque chose de nouveau, qui pourrait être avantageux pour les copropriétaires (nous y revenons par la suite), mais introduisent aussi un risque et plusieurs questions restent en suspens :

- comment les copropriétaires financeront-ils les travaux ?
- comment éviter la flambée des prix ?
- comment assurer que les travaux seront de bonne qualité ?
- comment s'assurer que les économies d'énergie seront au rendez-vous ?

Selon nous, l'instauration d'obligations ne suffira pas à « **massifier** » la rénovation des copropriétés si cela ne passe pas par la mise en place d'outils adaptés comme en particulier des dispositifs de financement, qui doivent de façon essentielle évoluer en conséquence.

### 1. Obligation de rénovation énergétique pour les bâtiments très énergivores (article 5)

#### Ce que dit le texte

La loi de transition énergétique introduit une obligation lourde de conséquences : « *Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation est supérieure à 330 kWh d'énergie primaire par mètre carré et par an doivent avoir fait l'objet d'une rénovation énergétique.* »

#### L'analyse de l'ARC

Dans l'absolu, 330 kWh est un seuil élevé pour les immeubles en chauffage collectif (cela représente les classes F et G de l'étiquette énergie). On estime

aujourd'hui que près de 16 % des appartements en copropriété sont concernés (source : espace DPE de l'ADEME).

Cependant, attention aux interprétations, car le seuil de 330 kWh est exprimé en énergie primaire (kWh<sub>ep</sub>). Cela a une importance, car l'énergie primaire correspond à la quantité d'énergie produite dans les centrales, qui n'est pas forcément la même que la quantité d'énergie consommée (et payée) dans la copropriété :

- pour le gaz et le fioul, cela ne fait pas de différence, car l'énergie finale et l'énergie primaire sont équivalentes (les pertes d'énergie pendant le transport sont minimales). Normalement, quand on est chauffé au fioul ou au gaz, on doit consommer bien moins de 330 kWh/m<sup>2</sup> ;
- en revanche, cela fait une différence pour les logements chauffés par des convecteurs électriques, puisque dans ce cas, pour 1 kWh consommé, il faut en produire presque trois fois plus (en raison des pertes lors du transport de l'électricité). Pour les copropriétés en chauffage électrique, le seuil prévu par la loi correspond donc à un peu moins de 130 kWh en énergie finale (au niveau du bâtiment). Le seuil prévu est alors plutôt bas par rapport aux consommations moyennes.

#### Nos conseils et nos actions

Si vous êtes en chauffage individuel électrique, contactez-nous. Si votre copropriété est équipée d'un chauffage collectif, pour savoir si vous êtes concernés par cette mesure, vous devez réaliser votre Bilan Énergétique Simplifié (BES). Celui-ci permet d'estimer la consommation de votre immeuble pour un hiver moyen. Vous pourrez trouver la méthodologie du BES gratuitement sur notre site internet [www.arc-copro.com/5q7u](http://www.arc-copro.com/5q7u), et nous vous conseillons de contacter le pôle « **chauffage-eau-rénovation** » de l'ARC si vous avez des questions.

L'analyse de ce BES (réalisée au besoin avec l'appui du pôle « **chauffage-eau-rénovation** » pour les adhérents) va vous permettre de mettre en place des mesures immédiates pour faire baisser vos consommations énergétiques (mise en place d'un ralenti de nuit sur votre chaudière, baisse de la température de consigne...). Les articles publiés sur notre site internet et les guides publiés par l'ARC (notamment le guide « **Copropriété : le manuel de la rénovation énergétique** ») vous aideront à mettre en place un tel programme d'optimisation.

Puis, dès que possible, nous vous conseillons de lancer un audit énergétique pour choisir les travaux à réaliser. L'ARC a développé un audit global partagé pour vous permettre de mettre en place un plan pluriannuel adapté et ajusté. Pour cela, le premier pas est de remplir le Bilan Initial de Copropriété (BIC) et de contacter l'ARC pour bénéficier d'un accompagnement personnalisé.

Vous trouverez des précisions sur chaque étape de la rénovation dans notre nouveau guide sur ce sujet :

[www.arc-copro.com/je3y](http://www.arc-copro.com/je3y)

Toutes les copropriétés peuvent passer sous le seuil des 330 kWhep/m<sup>2</sup>/an (énergie primaire). Mais ne tardez pas à lancer votre audit. 2025, c'est dans dix ans, et rappelons cet adage : il faut donner du temps au temps, et une rénovation cohérente est indissociable d'une préparation réfléchie, concertée, inscrite dans la durée.



## 2. Obligation de rénovation énergétique lors d'une vente ou d'une location (article supprimé)

Il était originellement prévu dans le projet de loi que les copropriétés fassent l'objet d'une rénovation énergétique à l'occasion d'une vente ou d'une location, selon leur niveau de performance énergétique. Cette disposition a été annulée dans son intégralité par le Conseil d'État. Elle est donc supprimée de la loi et ne s'appliquera pas.

## 3. Obligation d'isolation lors de travaux sur les façades et les toitures (article 14)

**Entrée en vigueur** : nécessite un décret d'application.

### Ce que dit le texte

Ces dispositions concernant l'obligation d'isolation modifient l'article L. 111.10 du code de la construction et de l'habitation (CCH). Ce sont les dispositions dont les implications seront certainement les plus immédiates.

L'article 14 implique que les trois catégories de travaux ci-dessous doivent donner lieu à des travaux d'isolation pour « **embarquer la performance énergétique** » :

- ravalement de façade ;

- réfection de toiture ;
- aménagement de pièces ou de parties de bâtiments annexes (en vue de les rendre habitables).

L'isolation est obligatoire « **excepté lorsque cette isolation n'est pas réalisable techniquement ou juridiquement ou lorsqu'il existe une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale** ». Ces éléments seront précisés par décret.

Des précisions réglementaires seront bien sûr indispensables.

### L'analyse de l'ARC

Compte tenu des bénéfices d'une isolation en matière de confort et d'économies d'énergie, et des dispositifs déjà mis en œuvre pour faciliter leur financement, la mesure fait sens en 2015. Elle s'inscrit dans une logique de bonne gestion et de maîtrise des charges à long terme.

Prenons un exemple : si l'on doit réaliser un ravalement, le surcoût lié à l'isolation - quand elle est possible d'un point de vue technique - est rentabilisé très vite, car ce surcoût est très faible par rapport au coût global du ravalement. On ne rénove une façade ou une toiture que tous les 30 à 50 ans : autant le faire de façon optimale. Bien des copropriétaires se mordent aujourd'hui les doigts d'avoir fait réaliser un ravalement simple au lieu d'un ravalement isolant (ou une réfection de toiture « **basique** ») étant donné l'augmentation constante du coût de l'énergie.

### Nos actions

Comme on le voit, de très nombreux points essentiels sont à préciser et à négocier. Comment s'assurer de la qualité des travaux et de leur bonne intégration dans les projets de rénovation globale ? Qu'est-ce qui sera jugé comme une « **disproportion entre avantages et inconvénients** » ? Qui sera le juge ?

L'ARC défendra les intérêts des copropriétaires sur tous ces sujets.

D'autre part, si vous avez besoin de conseils concernant la mise en œuvre de travaux de rénovation, n'hésitez pas à prendre rendez-vous avec le pôle « **chauffage-eau-rénovation** » de l'ARC. N'oubliez pas que nous proposons par ailleurs un accompagnement complet, depuis le début des réflexions d'audit jusqu'à l'achèvement des travaux de rénovation.



## II. Mesures pour intégrer les enjeux « énergétiques » dans les travaux de rénovation « classiques »

### 1. Simplifications administratives pour certains travaux de rénovation énergétique (article 7)

**Entrée en vigueur** : nécessite un décret d'application.

#### Ce que dit le texte

L'article 7 introduit un article L.123-5-1 au Code de l'urbanisme. Il a pour vocation de lever certains des freins administratifs à la rénovation énergétique : il permet de déroger dans certains cas aux sacro-saints documents d'urbanisme à l'échelle communale (plans locaux d'urbanisme, plans d'occupation des sols et plans d'aménagement de zone).

À l'occasion de la délivrance des permis de construire ou d'aménager (ou de la déclaration préalable de travaux soumis à simple déclaration), l'autorité compétente (le plus généralement, la mairie) pourra déroger aux règles de ses propres documents d'urbanisme si une copropriété souhaite réaliser des travaux concernant :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (pare-soleils).

#### L'analyse de l'ARC et nos actions

Le texte est plutôt intéressant, mais n'est pas encore suffisamment précis : rien n'indique encore quelles sont les libertés qui pourraient être prises vis-à-vis des documents d'urbanisme (emprise au sol, hauteur des constructions, type d'implantation sur la parcelle, aspect extérieur des constructions... ?) Cela devra être **précisé par décret**. Par ailleurs nous ne savons pas comment seront entérinées les décisions de dérogation. Pour l'instant le texte précise seulement que cela se fera par le biais d'une « **décision motivée** » de la part de l'autorité compétente et la dérogation ne sera pas automatique.

Un problème essentiel reste malheureusement non tranché par la loi sur la transition énergétique : c'est la question de l'accord du propriétaire voisin si, par exemple, en cas de bâtiment en bordure de parcelle, une isolation thermique empiète de quelques centimètres sur la parcelle voisine.

### 2. Changement de majorité pour le vote des travaux de rénovation énergétique (article 14)

**Entrée en vigueur** : application immédiate.

#### Ce que dit le texte

Pour faciliter les prises de décision en matière de travaux de rénovation énergétique, les « **opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes** » seront dorénavant votées à la majorité simple de l'article 24 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés).

#### L'analyse de l'ARC

Cette mesure nous semble tout bonnement inutile et même dangereuse : si une résolution de travaux votée à l'article 25 n'a pas recueilli le nombre de voix suffisant, n'oubliez pas que vous pouvez, dans la majorité des cas, faire jouer l'article 25-1 de la loi de 1965 :

- si vous avez recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, l'article 25-1 vous permet de voter immédiatement la même résolution, mais cette fois à l'article 24 ;
- si vous avez recueilli moins du tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, l'article 25-1 vous permet de convoquer une nouvelle assemblée générale dans un délai de trois mois maximum pour voter la même résolution à la majorité de l'article 24.

Par ailleurs, si, pour des travaux importants, la majorité est « **arrachée** » en assemblée générale, la copropriété court de grands risques de procédures d'annulation de résolution, voire d'annulation de toute l'assemblée générale. Enfin, si les travaux sont votés, mais que les opposants refusent de les payer, cela bloque aussi le processus. Le vote de gros travaux nécessite un large consensus des copropriétaires pour assurer la réussite du projet.

### III. Modifications des conditions de dérogation à l'obligation d'installer des répartiteurs de frais de chauffage et mise en place de sanctions (articles 26 et 27)

#### Ce que prévoit le texte

Nous en arrivons à cette mesure que nous avons maintes et maintes fois dénoncée auprès des parlementaires, remontant jusqu'à la ministre Ségolène Royal pour que notre voix soit entendue. Nous avons été écoutés par plusieurs parlementaires, mais cela n'a pas suffi.

L'article 26 de la loi modifie les conditions d'exonération de l'obligation d'individualisation des frais de chauffage et risque de rendre obligatoire l'individualisation des frais de chauffage dans toutes les copropriétés en chauffage collectif. L'article 26 prévoit par ailleurs que l'éventuelle installation de répartiteurs devra être mise au vote en assemblée générale... cette obligation entrera en vigueur 6 mois après promulgation de la loi, soit à partir du 18 février 2016.

Enfin, l'article 27 indique que les propriétaires d'immeubles et syndicats de copropriétés devront être en mesure de justifier qu'ils se sont conformés à l'obligation. Des contrôles pourront avoir lieu et des amendes seraient infligées en cas de non-respect des dispositions légales : après une première mise en demeure d'installer des compteurs, l'autorité administrative pourra infliger à la copropriété une amende qui peut aller jusqu'à 1500 € par logement...

#### L'analyse de l'ARC et nos actions

Nous sommes plus que jamais opposés à la mise en place d'une obligation généralisée d'individualisation des frais de chauffage :

- le système est souvent opaque, et en général complexe à bien mettre en œuvre ;
- de nombreux coûts cachés altèrent la rentabilité du dispositif ;
- les économies constatées (0 à 10%) sont bien plus faibles que celles annoncées par les promoteurs du système ;
- les répartiteurs favorisent une approche individualiste au détriment d'une dynamique commune, élément incontournable d'une rénovation globale ;
- l'individualisation des frais de chauffage fait majoritairement peser la charge du chauffage sur les copropriétaires présents en journée, qui sont les plus fragiles (retraités, chômeurs, malades...) ;

- l'individualisation favorise le développement de la précarité énergétique en amenant les copropriétaires modestes à couper leurs radiateurs.

Jusqu'à présent, les copropriétés consommant moins de 150 kWh (ou moins de 190kWh - voir notre guide « **Les répartiteurs de frais de chauffage : Oui ou NON ?** ») étaient dispensées de cette obligation (décret du 23/04/2012 et arrêté du 27/08/2012 toujours en vigueur actuellement).

Mais la nouvelle loi est imprécise, et, selon la façon dont elle va être mise en œuvre (modification ou non des décrets et arrêté d'application), elle peut aboutir :

- à la disparition des seuils, donc à rendre obligatoires les répartiteurs dans quasiment tous les cas ;
- à la baisse des seuils ;
- au statu quo, et au maintien des anciens seuils.

Cela dépendra de la façon dont les décrets de 2012 devront (ou non) être modifiés suite à ce texte de loi.

De plus, il nous semble complètement fou de mettre en place une police du chauffage, avec des sanctions (1500€ par logement !!!) pour un dispositif aussi controversé.

La situation réglementaire n'est pour l'heure pas très claire... Pour sortir de cette confusion, l'ARC a donc demandé au Ministère de participer au travail de mise en œuvre de cette mesure et à l'éventuelle modification des décrets 2012, pour vous protéger au maximum des dérives de l'individualisation des frais de chauffage.

## IV. Création de leviers incitatifs pour faciliter la rénovation énergétique

Les mesures présentées ici ne concernent pas directement les copropriétés. Nous les évoquons donc brièvement.

### 1. Création d'un fonds de garantie (article 19)

#### Entrée en vigueur immédiate.

L'article 19 formalise la création d'un fonds de garantie pour la rénovation énergétique, géré par la Caisse des Dépôts et Consignations selon des modalités à paraître par décret. Ce fonds de garantie a pour but de réduire le montant de la caution obligatoire dans le cadre des prêts aux copropriétés. Il constituera une garantie supplémentaire pour les prêts collectifs à adhésion individuelle pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique. « *Il va permettre de faire distribuer par les banques des nouveaux prêts moins coûteux pour les ménages* », selon la ministre de l'Écologie Ségolène Royal. Ce fonds sera dans un premier temps doté de 10 millions d'euros pour « *mener des expérimentations sur le terrain* ».

### 2. Autorisation du tiers-financement (article 23)

**Entrée en vigueur** : nécessite un décret d'application.

Cet article modifie l'article L. 511-6 du code monétaire et financier. Il permet à certaines Sociétés d'Économie Mixte (SEM) de proposer des dispositifs de tiers-financement : la société finance partiellement les travaux et se rétribue en partie avec les économies d'énergie générées grâce aux travaux.

La SEM Énergie Posit'IF, dont le principal actionnaire est le Conseil Régional d'Ile-de-France, sera la première à bénéficier de ce dispositif. Selon Jean-Paul Huchon, président du conseil régional d'Ile-de-France, cela permettra de rénover 8 000 logements.

Nous allons rester vigilants concernant les décrets qui vont alimenter et préciser ces dispositions en faveur du tiers-financement.

## 3. Création d'un service public la performance énergétique de l'habitat (article 22)

#### Entrée en vigueur immédiate.

#### Ce que dit le texte :

Cet article vise à créer un service public de la performance énergétique de l'habitat en précisant son contenu et les modalités de sa mise en œuvre.

Le projet de loi cherche à renforcer le service de conseil et d'accompagnement des copropriétés en démarche de travaux. Pour cela, le législateur souhaite favoriser l'implantation de plateformes territoriales de la rénovation énergétique pour couvrir l'ensemble du territoire. Ces structures devront remplir le rôle d'un « **guichet unique** », destiné à fournir des conseils gratuits sur les sujets techniques, financiers, fiscaux et réglementaires liés à la rénovation énergétique. Elles pourront aussi proposer un accompagnement plus poussé.

Ces plateformes, qui seront, pour la plupart, mises en œuvre à l'échelle des communautés d'agglomération, communautés urbaines, ou de regroupements de communes prendront préférentiellement la forme d'établissements publics de coopération intercommunale. À défaut, elles seront gérées par les communes, les intercommunalités, les services territoriaux de l'État, les Agences Départementales d'Information sur le Logement (ADIL), les Agences Locales de l'Énergie et du Climat (ALEC), les Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), les Espaces Info Énergie (EIE) ou les associations locales.

#### L'analyse de l'ARC

Ces dispositifs d'accompagnement existent déjà et montent progressivement en compétence pour répondre aux différents aspects de l'accompagnement à la rénovation énergétique... L'analyse des dispositifs actuellement en vigueur montre que plus le service proposé aux ménages est identifié et accessible, mieux les copropriétés préparent leur projet, et plus ces projets réussissent. Ce texte devrait permettre l'instauration d'une dynamique de simplification et l'instauration d'un véritable « **guichet unique** », ce qui est une bonne chose.

#### Nos actions

Tout comme la majorité des acteurs de la rénovation énergétique en copropriété, nous pensons que l'accompagnement est un vrai plus pour aider les copropriétés à réaliser les travaux. Nous nous inscrivons dans la logique de cet article en continuant à renforcer nos partenariats avec les ALEC et EIE, en vue de proposer des services qui répondent à vos interrogations.

## 4. Extension du champ de compétences du médiateur national de l'énergie (article 185)

### Entrée en vigueur immédiate.

Le médiateur national de l'énergie est chargé d'aider à trouver des solutions aux litiges entre les personnes physiques ou morales et les entreprises du secteur de l'énergie (entendez les fournisseurs d'énergie).

Depuis la loi 2013-312 du 15 avril 2013 dite loi BROTTES, son champ d'action couvre aussi les copropriétés, mais le médiateur n'était jusqu'alors compétent que pour la fourniture du gaz naturel et de l'électricité. Avec la loi de transition énergétique, l'autorité publique voit ses compétences élargies à toutes les consommations d'énergie, et notamment au fioul et au chauffage urbain (réseaux de chaleur).

Si vous faites face à un litige avec votre fournisseur d'énergie, il faut d'abord recourir aux services de médiation de votre fournisseur d'énergie. Si cette démarche échoue, vous pouvez alors saisir le Médiateur de l'énergie : formulaire en ligne sur le site [www.energie-info.fr](http://www.energie-info.fr) (ou numéro vert 0800 112 212).

## V. Mesures pour encadrer la réalisation des travaux de rénovation

### 1. Précisions concernant l'intégration des défauts de performance énergétique dans les assurances (article 31)

#### Entrée en vigueur immédiate.

#### Le point sur les assurances de travaux

Pour tous les travaux qui relèvent de la garantie légale de dix ans (garantie décennale due par les entreprises, maître d'œuvre, etc.), aussi appelée responsabilité civile décennale, la loi oblige le maître d'ouvrage (le syndicat de copropriétaires) à souscrire une assurance dommage ouvrage (article L242-1 du code des assurances).

L'assurance dommage ouvrage permet de financer les réparations si des malfaçons sont constatées après la réception des travaux. Elle permet d'intervenir rapidement sans recherche - dans un premier temps - de la responsabilité des intervenants. Elle s'applique si des vices ou dommages de construction affectent la solidité de la construction (par exemple : un effondrement partiel, ou le rendent inhabitable (des fissures infiltrantes, un défaut d'étanchéité).

L'ouvrage est alors dit impropre à sa destination. Jusqu'à ce jour, la jurisprudence n'avait jamais considéré que cette garantie pouvait être mise à jeu lorsque des travaux de rénovation (réalisés en vue d'obtenir des économies d'énergie) ne produisaient pas les résultats escomptés.

#### Ce que dit le texte

L'article 31 de la loi sur la transition énergétique élargit cette notion d'impropriété à la destination en intégrant les défauts de performance énergétique. La responsabilité civile des intervenants pourra être mise en jeu si les trois conditions ci-dessous sont réunies :

Un défaut lié aux produits, à la conception ou à la mise en œuvre de l'ouvrage, de l'un de ses éléments constitutifs ou de l'un de ses éléments d'équipement constatés au cours des 10 ans qui suivent la réception des travaux.

Un ouvrage entretenu ou utilisé de façon appropriée.

Des travaux ayant entraîné une hausse des consommations énergétiques du bâtiment et n'en permettant l'utilisation « **qu'à un coût exorbitant** ».

### L'analyse de l'ARC

Sur le papier, cette mesure est intéressante et pourrait responsabiliser les intervenants dans la considération des enjeux énergétiques. Néanmoins la mesure est relativement peu contraignante, il est par exemple difficilement concevable que des travaux d'isolation puissent entraîner de nouvelles déperditions thermiques.

Nous sommes par ailleurs très dubitatifs sur les modalités de mobilisation du dispositif : il faudra prouver que ces travaux ont entraîné une surconsommation, ce qui pose la question de la **mesure** de la performance énergétique, à la fois avant et après les travaux... Attendons donc qu'une jurisprudence concrète vienne préciser cette disposition.

## 2. Encadrement des marchés de travaux en cotraitance (article 18)

### **Entrée en vigueur immédiate.**

#### Qu'est-ce que la cotraitance ?

En matière de travaux, la cotraitance est la situation dans laquelle au moins deux entrepreneurs constituent un groupement momentané pour réaliser un chantier et sont tous les deux parties au contrat. Un accord entre les entreprises leur permet alors de s'organiser conjointement pour répondre à un marché auquel elles n'auraient pu prétendre seules. Deux montages juridiques sont possibles : le groupement est dit conjoint lorsque chacun des membres n'est engagé que pour la partie qu'il exécute, et le groupement est dit solidaire lorsque chaque entreprise est engagée financièrement et pour l'exécution de la totalité du marché et doit, de ce fait, pallier l'éventuelle défaillance de ses partenaires.

#### Ce que dit le texte

Ces dispositions sont très encadrées dans les marchés publics. En revanche en marché privé, aucun texte ne vient définir l'établissement des conventions de cotraitance. L'article 18 de la loi sur la transition énergétique apporte un premier niveau d'encadrement.

Tous les contrats de marchés de travaux en cotraitance dont le montant n'excède pas 100 000 € HT devront, entre autres, préciser la nature de la solidarité juridique liant les cotraitants entre eux, et lequel des cotraitants sera dénommé mandataire commun du marché (ce dernier étant alors le lien privilégié avec la maîtrise d'ouvrage et le coordinateur des différents intervenants sur le chantier).

#### L'avis de l'ARC

C'est une bonne chose que cette façon de fonctionner, qui était déjà globalement entrée dans les pratiques des entreprises, soit maintenant mieux encadrée par les textes.

## 3. Rédaction d'un rapport gouvernemental sur le statut des colonnes montantes (Article 33)

### **Entrée en vigueur immédiate.**

#### Le point sur les colonnes montantes

Si vous suivez régulièrement l'actualité de l'ARC, vous devez être au fait du contentieux qui oppose aujourd'hui certaines copropriétés aux gestionnaires des réseaux GrDF et ErDF par rapport à l'entretien des colonnes montantes. Ces colonnes qui alimentent les logements en gaz et en électricité sont souvent vétustes et ne font que rarement l'objet d'un projet de rénovation... Notamment, il est difficile de déterminer qui est responsable de leur entretien et donc qui doit payer pour leur réfection.

#### Ce que dit le texte

La question de la rénovation de ces colonnes est pourtant un enjeu de sécurité publique : une colonne montante obsolète présente en effet des risques certains pour les habitants de l'immeuble, en particulier en termes d'incendies. L'article 33 de la loi sur la transition énergétique va dans le bon sens et prévoit la production d'un rapport sur le statut des colonnes montantes dans les immeubles d'habitation, qui contiendra des propositions pour assurer le financement des travaux. Le rapport devrait par ailleurs prévoir des modifications législatives et réglementaires permettant de préciser le régime juridique de ces colonnes.

#### L'analyse de l'ARC

Bien qu'il soit complexe de donner une réponse tranchée à la question de la propriété des colonnes montantes, si vous êtes inquiets de leur état, il est impératif que votre copropriété commence à engager des actions pour avoir une idée plus précise de la situation des colonnes montantes en répondant aux questions suivantes :

#### ▶ **De quel syndicat dépend votre commune ?**

En règle générale, pour le service public de distribution de l'électricité, les communes se regroupent en syndicats. Par exemple, en Île-de-France, de nombreuses communes font partie du SIPPÉREC ou du SIGEIF. Ces syndicats signent ensuite la convention de délégation de service public avec ERDF.

#### ▶ **Que dit votre règlement de copropriété sur ces sujets ?**

Certains règlements de copropriété peuvent comporter des clauses concernant la propriété de ces colonnes.

Attention, ce que dit le règlement de copropriété n'est pas forcément « *parole d'évangile* » ; d'autres éléments sont à prendre en compte impérativement avant de trancher la question de la propriété des colonnes montantes.

Les questions relatives à l'entretien passé de ces colonnes sont peut-être les plus importantes.

- **Est-ce que des résolutions ont été votées en AG concernant des travaux à réaliser sur les colonnes montantes ? Qui les a payés ? La copropriété dispose-t-elle d'un historique de ces travaux ?**

Pensez à mobiliser les occupants les plus anciens.

- **Est-il préférable de demander à ERDF de donner son avis sur la vétusté de l'immeuble ? Ou bien vaut-il mieux faire réaliser un diagnostic par une structure extérieure (coût indicatif : moins de 500 €) ?**

ERDF alerte gratuitement les copropriétés chez qui elle estime qu'il y a un danger.

Quand vous aurez la certitude ou la conviction que les colonnes montantes vous appartiennent, profitez de la prochaine assemblée générale pour faire voter l'abandon de propriété selon les termes du texte ci-après :

#### Projet de résolution :

*« L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, constatant - au vu des dispositions du décret n°46-2503 du 8 novembre 1946 et du décret n°55-326 du 29 mars 1955, dispositions confirmées par celles des cahiers des charges des concessions de distribution publiques d'électricité - que la (les) colonne(s) montante(s) d'électricité de la copropriété ont dû être incorporées au réseau public d'électricité en application de ces textes, décide, de confirmer, en tant que de besoin, l'abandon de ces installations et leur incorporation au réseau public de telle sorte qu'ERDF, gestionnaire dudit réseau, ne puisse contester être tenu de leur maintenance, de leur renforcement et de leur renouvellement. En conséquence, la copropriété tiendra ERDF pour seul responsable des dommages matériels ou corporels qui viendraient à être causés, directement ou indirectement, à la copropriété ou au tiers du fait de la présence ou du fonctionnement de ces colonnes montantes.*

*Cet extrait du procès-verbal sera adressé au service local d'ERDF par le syndic agissant au nom de la copropriété, par lettre recommandée avec accusé de réception. »*

La décision d'abandon doit être envoyée par le syndic via une lettre RAR à ERDF. Si ERDF refuse, il convient d'engager des procédures auprès du Médiateur National de l'Énergie et du Défenseur des Droits.

Il faut également en informer les autorités concédantes.

## VI. Mise en place d'un outil de suivi technique des équipements et du bâtiment : création d'un carnet numérique de suivi et d'entretien (article 11)

**Entrée en vigueur** : nécessite un décret d'application, puis au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour les copropriétés neuves, en 2025 pour les mutations

#### Ce que dit le texte

L'article 11 introduit l'obligation de réaliser un document informatique permettant de regrouper toutes les « **informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement et des parties communes** ».

Ce sera l'opportunité de regrouper tous les documents sur un même espace dématérialisé et ouvert à tous - et ce de manière intelligente et combinée (pas d'information redondante). L'article 11 prévoit que soient intégrés au carnet numérique nombre de documents dont beaucoup relèvent plutôt du bâtiment que du logement. Parmi eux figurent le dossier de diagnostics techniques (L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation) et les documents qui doivent être transmis par le vendeur en cas de vente d'un lot (ou fraction d'un lot) (L. 721-2 du code du même code), c'est-à-dire :

- Les diagnostics (audit énergétique, diagnostic technique global, diagnostics amiante et plomb...);
- Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble (règlement de copropriété, procès-verbaux d'assemblée générale);
- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété (montant des charges, état des finances, fonds travaux...).

Le carnet numérique sera obligatoire pour toute construction neuve dont le permis de construire est déposé à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2017** et pour tous les logements faisant l'objet d'une mutation à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Un décret va venir préciser les modalités d'application de l'article.

#### L'analyse de l'ARC

Si l'on s'en tient à un strict respect du texte, l'intérêt du carnet numérique est très limité, car il est établi à l'échelle du logement. En copropriété, réaliser des travaux d'économies d'énergie est souvent plus pertinent à l'échelle du bâtiment qu'à celle du logement d'autant plus en cas de chauffage collectif : c'est plus efficace, mais aussi moins coûteux. Par ailleurs les plus gros gisements d'économies d'énergie concernent des travaux à l'échelle du bâtiment et nombre d'équipements sont communs.

Si ce dispositif est mal coordonné avec les outils existants (quid de l'extranet notamment) cela ajoutera de la confusion, ce qui serait contre-productif. Par ailleurs, si ce carnet est un simple « **classeur** » des documents, son contenu sera difficilement exploitable. Il faut donc trouver une articulation intelligente entre les différentes informations.

Si ce document fait la jonction entre l'échelle collective et l'échelle individuelle, nous pensons que ce carnet numérique est une excellente opportunité de mettre en place un suivi efficace de tous les aspects de la gestion du bâtiment - pour que chacun des copropriétaires connaisse mieux son logement, l'ensemble du bâtiment, mais aussi le fonctionnement de la copropriété. En filigrane, le texte participe aussi d'une plus grande transparence - avec pour objectif la définition et la planification des travaux à venir en tenant compte des aspects techniques, énergétiques, de gestion, et financiers.

### Nos actions

Un groupe de travail pluridisciplinaire - et regroupant parmi les plus grands spécialistes de la copropriété - a d'ores et déjà été constitué par l'ARC pour développer un carnet numérique combinant notre expérience, un raisonnement à l'échelle du bâtiment et une logique combinatoire entre les dispositifs qui vous permettra de disposer d'un véritable outil de gestion technique de la copropriété - et de planification des travaux. Nous vous tiendrons informés des aboutissements de ce travail.

## VII. Aménagements pour les véhicules électriques (VEHR) et les vélos

La loi de transition énergétique du 17 août 2015, vient à nouveau modifier la loi du 10 juillet 1965 et le Code de la construction et de l'habitation (CCH) sur les modalités de mise en place de prises électriques pour la recharge des VEHR (Véhicules Electriques Hybrides Rechargeables) et les parcs pour les vélos, dans les copropriétés.

### 1. Rappel des modifications précédentes issues de la loi ALUR de mars 2014

Toute construction d'immeuble, d'au moins 2 logements, à usage d'habitation disposant de places de stationnement individuelles, ou à usage commun, **mais couvertes ou d'accès sécurisé, doit être dotée :**

- de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour VEHR et permettant un comptage individuel. Le nombre de places équipées étant au moins de 10 % du parc, avec un minimum d'une place ;
- d'infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Celles-ci peuvent être réalisées à l'extérieur du parc mais sur la même unité foncière.

Les immeubles concernés sont ceux dont la date de dépôt de la demande du permis de construire est postérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### 2. Apport des dispositions de la loi sur la transition énergétique

La loi de transition énergétique a étendu aux parkings existants l'obligation d'équiper les parcs de stationnement de places pour les vélos (à l'occasion de travaux sur ces parkings).

Concernant les constructions neuves, les nouveautés portent sur l'extension des obligations aux places de stationnements individuelles non couvertes ou d'accès non sécurisé.

### Constructions existantes disposant d'un parc de stationnement annexe

La nouveauté porte sur la réalisation de travaux sur cette construction annexe. Il est maintenant fait obligation, sous certaines conditions, de réaliser les mêmes aménagements pour les VEHR et les vélos, que pour les constructions neuves, à savoir :

- Gains techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour VEHR avec comptage individuel, pour une partie de ces emplacements ;
- Infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos. Celles-ci peuvent être réalisées à l'extérieur du parc mais sur la même unité foncière.

## 3. L'impact de la loi sur la transition énergétique sur la loi du 10 juillet 1965

Pour rappel, l'article 25 j) de la loi du 10 juillet 1965, modifié par **la loi ALUR**, a permis de réaliser les travaux d'installation électrique intérieure, nécessaires à l'alimentation de places de stationnement couvertes, avec accès sécurisé, pour la recharge de VEHR.

**Art. 25 j) de la loi du 10 juillet 1965** : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :  
L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules »

**La loi de transition énergétique**, quant à elle, a modifié l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et y a ajouté un nouvel alinéa.

Il faut donc se référer à **l'article 24, II, i)** : Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

Sont notamment approuvés dans ces conditions :  
« La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ».

## VIII. Le point sur quelques dispositions plus secondaires

- **Article 29** : Accès des opérateurs de gestionnaires de réseau de distribution de gaz naturel et d'électricité aux compteurs de gaz naturel et d'électricité.

### Article L. 111-6-7 du Code de la construction et de l'habitation (modifié) :

« Pour l'application des articles L. 322-8 et L. 432-8 du code de l'énergie, les propriétaires ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permettent aux opérateurs des distributeurs de gaz naturel et d'électricité et aux opérateurs des sociétés agissant pour leur compte d'accéder aux ouvrages relatifs à la distribution de gaz naturel et d'électricité. »

Cet article concerne les distributeurs ERDF pour l'électricité et GRDF pour le gaz. Par contre, il ne concerne pas les colonnes montantes.

- **Article 12** : mesure pour adjoindre la performance énergétique du logement aux critères de décence d'un logement en location.

Un décret en Conseil d'État va définir la performance énergétique minimale qu'un logement doit respecter pour être mis en location et un calendrier de mise en œuvre échelonné va être proposé. Cette mesure a son importance pour l'amélioration du parc locatif. Toutefois, elle pose question en copropriété, car les travaux à l'échelle du logement sont souvent plus coûteux que des travaux collectifs et sources de problèmes (dans une même copropriété : surchauffe des logements rénovés ET sous-chauffe des autres logements)

- **Article 32** : extension de la période de trêve hivernale

L'article 32 repousse de 15 jours la date de fin de trêve hivernale pendant laquelle les fournisseurs d'énergie ne peuvent procéder à l'interruption de la fourniture d'électricité, de chaleur ou de gaz. Cette trêve s'étendra à présent du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars.

- **Article 202** : mesure pour limiter les rattrapages de facturation des consommations de gaz et d'électricité.

Le premier alinéa de l'article L. 121-91 du code de la consommation est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Aucune consommation d'électricité ou de gaz naturel antérieure de plus de quatorze mois au dernier relevé ou autorelevé ne peut être facturée, sauf en cas de défaut d'accès au compteur, d'absence de transmission par le consommateur d'un index relatif à sa consommation réelle, après un courrier adressé au client



*par le gestionnaire de réseau par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou de fraude. »*

*« II. - Le I du présent article entre en vigueur un an après la promulgation de la présente loi. Il est applicable aux consommations d'électricité ou de gaz naturel facturées à compter de cette date. »*

---

## Conclusion

---

La loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte marque plusieurs tournants dans la politique de la rénovation énergétique :

- ▶ nouvelles obligations réglementaires en matière de travaux : obligation de rénover les bâtiments énergivores, rénovation énergétique « **embarquée** » lors des travaux de rénovation ;
- ▶ le soutien d'une dynamique du « **tout individuel** » en ce qui concerne les charges de chauffage. Cela nous semble toujours aussi inapproprié à la copropriété où il convient de conserver les dynamiques d'économies d'énergie à l'échelle collective. Dans tous les cas, un traitement collectif est préférable en copropriété quand cela est possible (meilleur traitement des problématiques de performance, de confort, optimisation des coûts) ;
- ▶ plusieurs mesures pour faciliter la transition énergétique : création de nouveaux dispositifs de financement, officialisation du tiers-financement, volonté d'organiser le réseau des acteurs accompagnateurs de la transition énergétique, création d'un outil de suivi grâce au carnet d'entretien numérique.

L'ARC continue désormais son combat pour défendre les intérêts des copropriétaires au cours de la négociation des décrets. Restez connectés à notre site internet pour en savoir plus.





**Association des Responsables de Copropriété**  
25/31, rue Joseph Python  
75020 PARIS  
Tél.: 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63  
[www.arc-copro.fr](http://www.arc-copro.fr)

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle et quel qu'en soit le support,  
est interdit sans autorisation de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2015

Prix 2 €