

Décrets, arrêtés, circulaires

TEXTES GÉNÉRAUX

MINISTÈRE DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT

Décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012 relatif aux diagnostics de performance énergétique pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et aux travaux d'économies d'énergie dans les immeubles en copropriété

NOR : ETLL1203679D

***Publics concernés :** professionnels du bâtiment, syndicats de copropriétaires, maîtres d'œuvre, bureaux d'études thermiques, syndicats de copropriété, diagnostiqueurs, copropriétaires, bailleurs et occupants, centre scientifique et technique du bâtiment.*

***Objet :** diagnostic de performance énergétique, plan de travaux d'économies d'énergie et contrat de performance énergétique dans les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement ; plan de travaux d'économies d'énergie et travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives dans tous les bâtiments en copropriété.*

***Entrée en vigueur :** en vertu du premier alinéa de l'article L. 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation, issu de l'article 1^{er} de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, un diagnostic de performance énergétique (DPE) est réalisé dans les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2012.*

Les dispositions du décret relatives au DPE, qui entrent en vigueur le lendemain de sa publication, devront être mises en œuvre avant cette date. Les autres dispositions entrent également en vigueur le lendemain de sa publication.

***Notice :** en ce qui concerne le DPE dans les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le décret précise les modalités de vote et de réalisation des diagnostics de performance énergétique. Dans les mêmes bâtiments, le décret précise les conditions d'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un DPE ou d'un audit de performance énergétique, de la question de la réalisation d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou de la conclusion d'un contrat de performance énergétique (CPE).*

Pour tous les bâtiments en copropriété, le décret fixe le contenu du plan de travaux d'économies d'énergie ainsi que la nature et les conditions de réalisation des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives.

***Références :** le décret est pris pour application de l'article 7 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.*

Le code de la construction et de l'habitation modifié par le présent décret peut être consulté, dans sa rédaction issue de cette modification, sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre de l'égalité des territoires et du logement,

Vu la directive 2010/31/EU du Parlement européen et du Conseil en date du 19 mai 2010 sur la performance énergétique des bâtiments (refonte) ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 134-1 à L. 134-5, L. 271-4, R. 134-1 à R. 134-5, R. 134-14 et R. 142-9 ;

Vu le code des assurances, notamment ses articles L. 241-2 et L. 242-1 ;

Vu la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, notamment ses articles 24-4 et 25 ;

Vu le décret n° 87-764 du 15 septembre 1987 relatif aux travaux d'économie d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude réalisés dans les immeubles bâtis relevant du statut de la copropriété ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 15 décembre 2011 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décète :

TITRE I^{er}

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE POUR LES BÂTIMENTS ÉQUIPÉS D'UNE INSTALLATION COLLECTIVE DE CHAUFFAGE OU DE REFROIDISSEMENT

Art. 1^{er}. – Il est rétabli, dans la section 1 du chapitre IV du titre III du livre I^{er} de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, un article R. 134-4-3 ainsi rédigé :

« *Art. R. 134-4-3.* – I. – Le diagnostic de performance énergétique prévu au premier alinéa de l'article L. 134-4-1 est réalisé pour l'ensemble du bâtiment selon les modalités prévues pour ce diagnostic à l'article L. 271-4.

« II. – Lorsqu'il s'agit d'un immeuble en copropriété :

« 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.

« 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. Ce document, qui comporte des explications détaillées, mentionne également les hypothèses de travail et les éventuelles approximations auxquelles il a donné lieu.

« Ce diagnostic vaut diagnostic de performance énergétique au sens des articles L. 134-1 à L. 134-4 pour chacun des lots.

« III. – Les syndicats de copropriétaires ayant déjà fait réaliser un diagnostic de performance énergétique toujours en cours de validité et conforme aux exigences du I ne sont pas soumis à l'obligation de réaliser un nouveau diagnostic.

« Dans le cas où un syndicat de copropriétaires a fait réaliser un diagnostic de performance énergétique toujours en cours de validité mais non conforme aux exigences du I, celui-ci est complété en vue de le rendre conforme à celles-ci. »

TITRE II

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LES IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ

Art. 2. – Il est inséré, après le chapitre VII du titre III du livre I^{er} de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation, un nouveau chapitre ainsi rédigé :

« CHAPITRE VIII

« *Economies d'énergie dans les immeubles en copropriété*

« *Art. R. 138-1.* – Afin de soumettre à l'assemblée générale des copropriétaires la question portant sur un plan de travaux d'économies d'énergie ou un contrat de performance énergétique, conformément à l'article 24-4 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic de copropriété joint, selon le cas, à la convocation le diagnostic de performance énergétique ou le rapport synthétique de l'audit énergétique prévus respectivement aux articles R. 134-4-3 et R. 134-14.

« Dans le cas où le syndicat des copropriétaires décide de réaliser des travaux d'économies d'énergie, le syndic de copropriété procède à la mise en concurrence d'entreprises pour la réalisation de ces travaux. Il inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale suivant cette mise en concurrence le vote, sur la base des devis recueillis, soit d'un plan de travaux d'économies d'énergie, soit d'un contrat de performance énergétique.

« Dans le cas où un plan de travaux d'économies d'énergie est adopté par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux planifiés doivent faire l'objet d'un vote distinct dans les conditions prévues au g de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 déjà mentionnée.

« *Art. R. 138-2.* – Le plan de travaux d'économies d'énergie comprend :

« I. – Des travaux d'amélioration de la performance énergétique correspondant à une ou plusieurs des actions figurant dans l'une ou l'autre des deux catégories suivantes :

« 1° Travaux portant sur les parties et équipements communs :

« a) Travaux d'isolation thermique performants des toitures ;

« b) Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés ;

« c) Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur ;

« d) Travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes ;

« e) Travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire ;

« f) Travaux d'isolation des réseaux collectifs de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire ;

« g) Travaux de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid ;

« h) Travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation ;

« i) Travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable ;

« 2° Travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives :

« a) Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs ;

« b) Pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;

« c) Equilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;

« d) Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

« II. – Un programme détaillé indiquant l'année prévisionnelle de réalisation des travaux et leur durée.

« III. – Une évaluation du coût des travaux prévus au plan, fondée sur les devis issus de la consultation d'entreprises.

« Art. R. 138-3. – Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives mentionnés au g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis comprennent tout ou partie des travaux mentionnés au 2° du I de l'article R. 138-2.

« Dès lors que de tels travaux sont votés, les copropriétaires concernés sont tenus de les réaliser dans un délai raisonnable en fonction de la nature et du coût des travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents.

« Le syndicat des copropriétaires procède à la réception des travaux en présence des copropriétaires concernés. En cas de réserves, le syndic de copropriété assure le suivi et la réception des travaux destinés à permettre la levée des réserves. Après réception définitive des travaux, le syndic de copropriété adresse aux copropriétaires concernés, par lettre recommandée avec avis de réception ou par voie de remise contre émargement, les pièces et documents relatifs aux travaux, notamment le contrat de l'entreprise, le ou les procès-verbaux de réception et, le cas échéant, les attestations des assurances prévues aux articles L. 241-2 et L. 242-1 du code des assurances afin que chaque copropriétaire puisse utilement mettre en œuvre les garanties à la charge de l'entreprise. »

TITRE III

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 3. – Au seizième alinéa de l'article R. 142-9 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré, après le mot : « 10° », le mot : « , 12° ».

Art. 4. – L'article 1^{er} du décret n° 87-764 du 15 septembre 1987 susvisé est abrogé.

Art. 5. – La garde des sceaux, ministre de la justice, la ministre de l'égalité des territoires et du logement et la ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 3 décembre 2012.

JEAN-MARC AYRAULT

Par le Premier ministre :

*La ministre de l'égalité des territoires
et du logement,*
CÉCILE DUFLOT

*La garde des sceaux,
ministre de la justice,*
CHRISTIANE TAUBIRA

*La ministre de l'écologie,
du développement durable
et de l'énergie,*
DELPHINE BATHO