



Copropriété / audit énergétique

N° 2012-03 / A jour au 12 avril 2013

CCH : [L.134-4-1](#) et [R.134-14 à 18](#) / [Décret du 27.1.12](#) : JO du 29.1.12 / [Arrêté du 28.2.13](#) : JO du 3.4.13

A compter du 1er janvier 2012 et dans un délai de 5 ans (soit au plus tard le 31 décembre 2016), les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent faire l'objet, selon les cas, d'un diagnostic de performance énergétique collectif (DPE) ou d'un audit énergétique (loi du 12.7.10 : art. 1er / CCH : L.134-4-1).

Sont présentés ci-dessous le contenu et les modalités de réalisation de l'audit énergétique définis par le décret du 27 janvier 2012 (CCH : R.134-14 à 18) et l'arrêté du 28 février 2012.

Quels immeubles sont concernés par l'audit énergétique ?

Sur quoi porte l'audit énergétique ?

Comment procéder à la réalisation d'un audit énergétique ?

Qui peut réaliser un audit énergétique ?

Quels immeubles sont concernés par l'audit énergétique ? (CCH : L.134-4-1 / arrêté du 28.2.13 : art. 1er)

Doivent faire l'objet d'un audit énergétique, les bâtiments :

- situés en France métropolitaine ;
- construits avant le 1er juin 2001 (date de dépôt de la demande de permis de construire) ;
- soumis au statut de copropriété et comptant au moins 50 lots ;
- à usage principal d'habitation, c'est-à-dire dont plus de la moitié de la SHON (surface hors œuvre nette¹) est constituée de lots à usage d'habitation ;
- comportant une installation collective de chauffage ou de refroidissement desservant plus de 90 % des lots à usage d'habitation.

Les critères énoncés ci-dessus sont cumulatifs.

Sur quoi porte l'audit énergétique ?

En principe, chaque bâtiment de la copropriété doit donner lieu à un audit énergétique. Toutefois, lorsque la copropriété est composée de plusieurs bâtiments accolés² et reliés à la même installation collective de chauffage ou de refroidissement, un audit énergétique unique peut être réalisé.

Comment procéder à la réalisation d'un audit énergétique ? (décret du 27.1.12 : art. 1er / arrêté du 28.2.13 : art. 2 à 5 / CCH : R.134-15 et R.134-16)

- **1^{ère} étape** : décision des copropriétaires de réaliser un audit énergétique (vote en assemblée générale)
- **2^{ème} étape** : élaboration de l'audit énergétique
La personne ou la société en charge de l'audit, sélectionnée après mise en concurrence de différentes entreprises, recueille auprès du syndic, les informations et documents lui permettant de mener à bien sa mission.
A cet effet, elle procède notamment à la visite du ou des bâtiment(s), réalise une enquête auprès des occupants et effectue une estimation des consommations énergétiques.
Sur la base de l'ensemble des informations recueillies, l'auditeur formule des préconisations et des propositions de travaux à la copropriété.
- **3^{ème} étape** : présentation aux copropriétaires du rapport synthétique de l'audit énergétique
Lors d'une assemblée générale, l'auditeur présente le rapport synthétique aux copropriétaires qui peuvent ainsi décider de réaliser des travaux d'économies d'énergie.

1^{ère} étape : décision des copropriétaires de réaliser un audit énergétique (vote en assemblée générale) (CCH : R.134-14)

Afin que les copropriétaires puissent se prononcer sur la réalisation d'un audit, le syndic est tenu de mettre à l'ordre du jour de l'assemblée générale cette question (au plus tard avant le 1er janvier 2017).

Pour être adoptée, la décision doit recueillir l'accord des copropriétaires à la majorité simple (majorité des voix des présents et représentés/loi du 10.7.65 : art. 24).

Le syndic, après avoir mis en concurrence différents prestataires et recueilli l'avis du conseil syndical (loi du 10.7.65 : art. 21), procède à la désignation d'une personne ou d'une société afin qu'elle réalise l'audit énergétique de la copropriété.

A noter : Lorsqu'un audit a été réalisé avant le 1er janvier 2012 (et au plus tard le 1er janvier 2007), le syndicat de copropriétaires

doit l'actualiser et le compléter pour obtenir un audit conforme à la réglementation (CCH : R.134-14).

Notes

¹ pour mémoire, la nouvelle réglementation sur la surface de plancher (ordonnance du 16.11.11) ne s'appliquent pas aux bâtiments concernés par l'audit énergétique

² au sens de l'arrêté du 26 octobre 2010