La loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, promulguée le 22 août 2021 comporte près de 300 articles.

« Nous faisons aujourd'hui entrer l'écologie dans la vie des Français. Avec plus de 305 articles et un champ d'action qui touche tous les domaines de la vie quotidienne, de la consommation au logement, en passant par les déplacements, il s'agit de la plus grande loi écologique du quinquennat » s'exprimait la Ministre de la transition écologique de France, Madame Barbara Pompili.

L'impact de la Loi climat et résilience est important, notamment en ce qui concerne les copropriétés françaises, comptant aujourd'hui 460 000 immeubles à usage total ou partiel d'habitation.

1. **Quelles sont les nouveautés du diagnostic de performance énergétique collectif ?**

Le premier point de la loi Climat et Résilience est celui du diagnostic de performance énergétique collectif qui devient obligatoire pour tout bâtiment d'habitation, à usage d'habitation partiel ou total, dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Ce diagnostic doit être réalisé dans les conditions prévues par l'article L126-26 du code de la construction et de l'habitation. Ledit diagnostic doit ainsi comporter les éléments suivants :

- la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée, exprimée en énergie primaire et finale,
- Les émissions de gaz à effet de serre induites par cette consommation

- Une classification en fonction de valeurs de référence permettant de comparer et d'évaluer sa performance énergétique et sa performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre
- Une information sur les conditions d'aération et de ventilation
- Des recommandations destinées à améliorer les performances et le montant des dépenses théoriques de l'ensemble des usages,

Par ailleurs, ce diagnostic doit être renouvelé tous les 10 ans sauf lorsque le DPE réalisé après le 1er juillet 2021 permet de classifier le bâtiment A, B ou C.

Toutefois la loi Climat et Résilience a prévu un calendrier d'exécution échelonné dans le temps :

- Avant le 1er janvier 2024 pour les copropriétés disposant de plus de deux cents lots,
- Avant le 1er janvier 2025 pour les copropriétés disposant entre cinquante et deux cents lots,
- Avant le 1er janvier 2026 pour les copropriétés disposant de moins de cinquante lots.

Jusqu'à cette échéance, l'audit énergétique restera de mise au sein des copropriétés.

Cette obligation n'est pas à la charge du Syndic, dans la mesure où il ne lui appartient pas d'engager sa réalisation, sauf délégation de plein droit par le Syndicat des copropriétaires.

C'est ainsi à l'assemblée générale de mettre à l'ordre du jour des devis permettant la réalisation de ce diagnostic. La question sera alors votée à la majorité de l'article 24.

Le Syndic, n'est pas à l'œuvre de ce diagnostic mais doit toutefois, pour permettre sa réalisation transmettre un certain nombre de documents et informations essentielles au Syndicat des copropriétaires.

L'élaboration du diagnostic se fondera notamment sur les éléments suivants : surface de l'immeuble, année de pose, marque des éléments d'équipements collectifs.

Si aucune information n'est transmise par le Syndic, l'immeuble sera pratiquement automatiquement classé F ou G.

Le Syndic pourra percevoir une rémunération en application de son contrat de syndic, qui devra être votée en assemblée générale selon les mêmes modalités que les honoraires travaux, lors du vote de la réalisation du DPE.

2. **L'élaboration obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux permettra-t-il de prévenir la dégradation des immeubles en copropriété ?**

La loi ALUR n'ayant pas eu les effets escomptés, le Gouvernement a pour objectif, par l'instauration de ce plan pluriannuel, de permettre la réalisation des travaux énergétiques indispensables dans les copropriétés.

L'instauration de ce plan a également pour objectif de contrôler la dégradation des copropriétés, en permettant le vote de travaux sur 10 ans, ainsi que l'échelonnement des coûts.

L'article 14-2 I de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi Climat et Résilience prévoit que :

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

Cette obligation est toutefois assortie d'une exemption lorsque le diagnostic technique global effectué par le Syndicat des copropriétaires ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration.

L'élaboration de ce plan pluriannuel fera l'objet de deux présentations devant l'assemblée générale des copropriétaires : d'abord pour voter les modalités de mise en œuvre du plan, puis pour adopter ledit plan.

Les modalités de mise en œuvre du plan pluriannuel seront votées en assemblée générale selon la majorité simple prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le plan devra faire apparaître les éléments suivants :

- Une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble
- Les travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble et à la préservation de la santé et de la sécurité de ses occupants
- Les travaux permettant la réalisation d'économies d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation sommaire du coût des travaux,
- Une proposition d'échéancier sur 10 ans,
- Un classement par ordre d'exécution des travaux semblant les plus utiles et urgents,

Enfin il est nécessaire que ce plan pluriannuel de travaux soit établi à partir du diagnostic de performance énergétique de l'immeuble sauf lorsque ledit diagnostic a attribué au bâtiment une étiquette de classe A,B ou C.

Une fois le plan établi, ledit plan fera l'objet d'un vote en assemblée générale, à la majorité absolue de l'article 25.

Deux hypothèses se profilent alors :

- Soit l'assemblée générale refuse d'adopter le plan, le Syndic devra alors inscrire à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, la question de l'adoption de tout ou partie dudit plan.
- Soit l'assemblée générale adopte le plan, le Syndic devra alors inscrite à chaque assemblée générale les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier, permettant d'appeler à l'ensemble des copropriétaires, les fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

Un calendrier d'exécution échelonné dans le temps est également prévu pour la réalisation de ce plan pluriannuel :

- 1er janvier 2023 pour les copropriétaires de plus de 200 lots,
- 1er janvier 2024 pour les copropriétés de 51 à 200 lots,
- 1er janvier 2025 pour les copropriété de moins de 50 lots

3. **Comment est facilitée l'installation d'une infrastructure collective de recharge dans les immeubles collectifs ?**

Afin de permettre le recours généralisé aux infrastructures collectives de recharge dans les copropriétés, la loi Climat et Résilience permet au Syndicat des copropriétaires de voter à la majorité de l'article 24 l'installation de ces infrastructures sans frais pour ce dernier.

En effet, le coût de ces installations pèsera sur l'utilisateur et non sur le Syndicat des copropriétaires.

Un décret d'application est cependant attendu quant à la mise en œuvre des dispositions du code de l'énergie.

4. L'instauration du droit de surplomb pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments permettra-t-il d'éviter les contentieux ?

L'isolation thermique par l'extérieur était souvent source de blocage, dans la mesure où le propriétaire devait obtenir l'autorisation du propriétaire du fonds voisin pour réaliser ces travaux.

Une nouveauté prévue par la loi Climat et Résilience est celle du droit de surplomb pour l'isolation par l'extérieur des bâtiments.

Ce nouveau mécanisme, prévu par l'article L113-5-1 du code de la construction et de l'habitation, bénéficie tant au Syndicat des copropriétaires qu'aux propriétaires des bâtiments voisins.

Ce droit au surplomb permet au propriétaire d'un bâtiment existant de procéder de sa propre initiative à son isolation thermique par l'extérieur.

Toutefois, et afin de permettre la préservation des droits du propriétaire du fonds surplombé, il faudra, à l'instar de la servitude de tour d'échelle, démontrer l'absence d'autre solution technique permettant d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent.

Par ailleurs, le propriétaire du fonds surplombé aura le droit à une indemnité

préalable.

Lorsque le droit de surplomb sera exercé par son titulaire, les modalités de sa mise en œuvre devront être constatées par acte authentique ou par décision de justice, publié pour l'information des tiers au fichier immobilier.

Il ne paraît pas à ce stade que le propriétaire du fonds surplombé ait besoin de participer à cet acte.

De plus, cet acte porte uniquement sur les modalités de mise en œuvre du droit au surplomb.

Une convention peut être conclue entre le titulaire du droit de surplomb et le propriétaire du fonds surplombé. Cependant cette convention aura uniquement pour objet de fixer le montant de l'indemnité préalable.

Ce droit de surplomb emporte le droit d'accéder temporairement à l'immeuble voisin et d'y mettre en place les installations provisoires strictement nécessaires à la réalisation des travaux.

Une notification au propriétaire du fonds voisin doit intervenir aux termes de laquelle est portée à sa connaissance l'intention de réaliser un ouvrage d'isolation en surplomb de son fonds et le cas échéant de bénéficier du droit d'accès à l'immeuble voisin pour mettre en place les installations provisoires.

Enfin, et à compter de cette notification, le propriétaire du fonds surplombé disposera d'un délai de 6 mois pour s'opposer à l'exercice du droit de surplomb de son fonds.

Il devra, pour se faire, justifier d'un motif sérieux et légitime tenant par exemple à

la méconnaissance des conditions de l'exercice du droit de surplomb.

Ce droit de surplomb permettrait ainsi d'éviter les situations de blocage et de contentieux.

Toutefois, il est fort à redouter que le contentieux se déplacera sur le terrain du montant juste de l'indemnité préalable.

5. **Que permettra de financer le nouveau fonds de travaux ?**

La loi Climat et Résilience étend l'obligation pour les copropriétés de constituer un fonds travaux.

Ainsi, est prévu par l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, dont la date de réception des travaux de construction de l'immeuble est supérieure à 10 ans, un fonds de travaux doit être constitué.

La constitution de ce fonds travaux permettra de financer 4 postes de dépenses :

- L'élaboration du plan pluriannuel de travaux et le cas échéant du diagnostic technique global,
- La réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux,
- Le financement des travaux décidés par le Syndic en cas d'urgence,
- Le financement des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, la préservation de la santé et de la sécurité des occupants.

La cotisation minimale à ce fonds travaux sera de 2,5% du montant des travaux prévus au sein du plan pluriannuel et ne pourra être inférieur à 5% du montant du

budget prévisionnel.

La cotisation sera appelée selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel.

Le calendrier d'exécution de cette obligation est prévu par la loi Climat et Résilience à savoir que la constitution d'un fonds travaux s'effectuera selon les modalités suivantes :

- 1er janvier 2023 pour les syndicats de plus de 200 lots,
- 1er janvier 2024 pour les syndicats entre 51 et 200 lots,
- 1er janvier 2025 pour les syndicats de 50 lots ou plus,

6. Comment s'effectuera le contrôle du raccordement au réseau d'assainissement collectif ?

La loi rend obligatoire la réalisation d'un contrôle dans les territoires concernés par la tenue des Jeux Olympiques de 2024, afin de permettre l'amélioration de la qualité des eaux.

Cette obligation est également généralisée pour l'ensemble des copropriétés, puisque le Syndic devra demander à la Commune du lieu de l'immeuble, un contrôle permettant par la suite d'obtenir un rapport évaluant la conformité du raccordement, valable 10 ans.

Cette demande sera effectuée aux frais du Syndicat.

Ces mesures entrent en vigueur à compter du 1er janvier 2023.

Recommandations du cabinet BJA :

– Le droit de surplomb, incluant une servitude de tour d'échelle, nécessitera la communication de documents techniques permettant au propriétaire du fonds surplombé d'appréhender la réalisation des travaux. Une telle communication permettra d'éviter un refus, qui serait préjudiciable et retarderait la tenue des travaux. – La mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique comme celui du plan pluriannuel de travaux nécessitent la publication des décrets d'application, publication qui à ce jour ne sont toujours pas intervenue. – Le rôle du Syndic s'accroît par l'entrée en vigueur de ces dispositifs. Une vigilance accrue s'imposera, afin d'éviter toute action en responsabilité à son encontre.