



HAL
open science

Quelle répartition des charges dans l'objectif de performance énergétique des ensembles immobiliers en copropriété ?

Anna Rokia Sylla

► **To cite this version:**

Anna Rokia Sylla. Quelle répartition des charges dans l'objectif de performance énergétique des ensembles immobiliers en copropriété ?. Sciences de l'ingénieur [physics]. 2024. dumas-04843358

HAL Id: dumas-04843358

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-04843358v1>

Submitted on 17 Dec 2024

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

CONSERVATOIRE NATIONAL DES ARTS ET METIERS
ECOLE SUPERIEURE D'INGENIEURS GEOMETRES ET TOPOGRAPHES

MEMOIRE

présenté en vue d'obtenir
le **DIPLOME D'INGENIEUR CNAM**

SPECIALITE : Géomètre et Topographe

par

Anna Rokia SYLLA

Quelle répartition des charges dans l'objectif de performance énergétique des ensembles immobiliers en copropriété ?

Soutenu le 30 septembre 2024

JURY

Monsieur Jérémie ROBERT	Président du jury
Monsieur Pierre MONSCOURT	Maître de stage
Madame Elisabeth BOTREL	Enseignant référent

Remerciements

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à toutes les personnes qui ont contribué de près ou de loin à la réalisation de ce travail de fin d'étude.

Tout d'abord, je tiens à adresser mes remerciements à mon maître de stage, M. Pierre MONSCOURT, Géomètre-expert, pour m'avoir accueillie au sein de son équipe et accompagnée du mieux possible tout au long de mes recherches. Ses précieux conseils, son encadrement bienveillant et son soutien ont su me guider dans mon travail.

Je tiens également à remercier tous les employés de chez GEXPERTISE, pour leur accueil chaleureux au sein de l'entreprise.

Un grand merci à Mme Élisabeth BOTREL, professeur référent, pour son suivi de qualité et ses précieux conseils qui m'ont été d'une grande aide tout au long de l'élaboration de ce mémoire.

Enfin, je souhaite remercier l'ensemble de mes proches et tout particulièrement mes parents, pour leur présence infaillible et leur soutien indéfectible tout au long de ce parcours. Leur confiance en moi a été un véritable moteur.

Liste des abréviations

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie

AG : Assemblée Générale

AJCT : Actualité Juridique Collectivités Territoriales (Revue Dalloz)

AJDI : Actualité Juridique Droit Immobilier (Revue Dalloz)

ALUR : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

ANAH : Agence Nationale de L'habitat

ANIL : Agence Nationale pour l'Information sur le Logement

CCH : Code de la Construction et de l'Habitation

CEE : Certificat d'Economie d'Energie

CET : Compteurs d'Energie Thermique

DPE : Diagnostic de Performance Energétique

DTG : Diagnostic Technique Global

Eco-PTZ : Eco Prêt à Taux Zéro

FGRE : Fonds de Garantie de la Rénovation Energétique

GES : Gaz à Effet de Serre

MPR : MaPrimeRénov'

OPERAT : Observatoire de la Performance Energétique, de la Rénovation et des Actions
Tertiaire

PPPT : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux

PPT : Plan Pluriannuel de Travaux

RDC : Rez-De-Chaussée

RDI : Revue de Droit Immobilier (Revue Dalloz)

RFC : Répartiteur des Frais de Chauffage

RGE : Reconnu Garant de l'Environnement

TVA : Taxe sur Valeur Ajoutée

Table des matières

I	UNE DEPENSE CONSEQUENTE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE OU DE REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE EN COPROPRIETE	11
I.1	UN VOTE SIMPLIFIE POUR LES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE OU DE REDUCTION DES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE, MAIS DES COUTS ELEVES POUR LES COPROPRIETAIRES	11
I.2	LE FINANCEMENT DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE PLUS ACCESSIBLE AVEC LE BENEFICE DU PAIEMENT DIFFERE	14
I.3	DES DEPENSES SUPPLEMENTAIRES LIEES AU DROIT DE SURPLOMB POUR LA REALISATION D'UNE ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR	19
I.4	DES SANCTIONS FINANCIERES POUR LES COPROPRIETAIRES DES LOTS A USAGE TERTIAIRE ET LES COPROPRIETAIRES BAILLEURS EN CAS D'ABSENCE DE TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE	22
II	LES DISPOSITIFS D'AIDE FINANCIERE AUX TRAVAUX DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LES ENSEMBLES IMMOBILIERS EN COPROPRIETE : AVANTAGES SIGNIFICATIFS POUR LE FINANCEMENT DES TRAVAUX MALGRE DES LIMITES.....	25
II.1	UNE ACCUMULATION SUCCESSIVE DES DISPOSITIFS D'AIDE FINANCIERE AU FIL DU TEMPS POUR LA REALISATION DES TRAVAUX D'ECONOMIE D'ENERGIE	25
II.2	LES DISPOSITIFS D'AIDES FINANCIERES : UNE VALEUR IMMENSE MALGRE LES LIMITES	27
III	COMMENT INTEGRER LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DANS LE CRITERE D'UTILITE POUR UNE DEPENSE PLUS EQUITABLE DES CHARGES AU SEIN DES ENSEMBLES IMMOBILIERS EN COPROPRIETE ?.	31
III.1	LE CRITERE D'UTILITE OBJECTIVE PRESENTANT DES LIMITES	32
III.1.1	Un critère d'utilité parfois inéquitable dans la répartition des frais de chauffage	32
III.1.2	Le critère d'utilité comme frein aux travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein des parties privatives dans les immeubles en copropriété.....	38
III.2	PROPOSITIONS POUR UN CRITERE D'UTILITE PLUS EQUITABLE DANS LE CALCUL DE CHARGES DE CHAUFFAGE	41
III.2.1	Des coefficients de calcul des frais communs de combustible ou d'énergie distincts en fonction de la situation thermique des lots	41
III.2.2	Une valorisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans les parties privatives au sein des immeubles en copropriété	46
	Conclusion	47
	Annexe 1 Prix moyen des travaux d'économie d'énergie	59
	Annexe 2 Dispositifs d'aide au financement des travaux d'économie d'énergie.....	61
	Annexe 3 Tableaux des propositions de répartition de charges.....	63

Introduction

En France, le secteur du bâtiment représente l'un des postes les plus émetteurs de gaz à effet de serre avec une production d'environ 25 %¹ et une consommation énergétique annuelle d'environ 47 %² ; ce secteur représente ainsi un véritable enjeu pour la transition énergétique et un défi pour la performance énergétique³. La directive européenne 2002/91/CE, définit la performance énergétique comme « *la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour répondre aux différents besoins liés à une utilisation standardisée du bâtiment, ce qui peut inclure entre autres le chauffage, l'eau chaude, le système de refroidissement, la ventilation et l'éclairage.* »⁴. Ainsi, un bâtiment est considéré comme énergétiquement performant s'il est économe en énergie pour les usages précités. En 2022, on a assisté à une baisse de 14,7 % des émissions de GES du secteur résidentiel et du tertiaire, atteignant le niveau le plus bas depuis 1990⁵. Bien que ces émissions dépendent considérablement des conditions climatiques, cette réduction s'explique principalement par une amélioration de la performance énergétique des bâtiments et par la transition vers des sources énergétiques plus écologiques, surtout pour le chauffage⁶. En effet, le gouvernement a mis en place différentes lois visant à améliorer la performance énergétique des bâtiments et à lutter contre le dérèglement climatique. Les ensembles immobiliers soumis au statut de la copropriété devraient être l'une des priorités de cette transition car représentant un enjeu important en termes d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Ils constituent environ 25 % du parc de l'habitation parmi lesquels 67 % ont été construits avant 1974, c'est-à-dire avant l'entrée en vigueur de la première réglementation thermique⁷. Par conséquent, plus de la moitié des bâtiments en copropriété n'a été soumis à aucune obligation d'isolation lors de leur construction. De ce fait, les copropriétés ont fait l'objet de dispositions particulières dans les différentes réformes successives.

¹ Ecologie.gouv.fr, « Accélérer la décarbonation du secteur du bâtiment », juin 2023, p.4.

² Idem

³ Adrien FOURMON, « Fasc. 4440 : Performance énergétique des bâtiments », JurisClasseur Environnement et Développement durable, 25 octobre 2021, Points-clés (actualisation 23 juin 2023)

⁴ Article 2, Directive 2002/91/CE du parlement Européen et du conseil sur la performance énergétique, 16 décembre 2002

⁵ Chiffres clés du climat France, Europe et Monde, édition 2023, pp.60-61

⁶ Idem

⁷ Agnès LEBATTEUX, « Loi Élan - Comment mener une rénovation énergétique en copropriété ? », Loyers et Copropriété, N° 5, Mai 2019, p.8

Ainsi, le législateur a mis en place des dispositifs permettant d'informer les copropriétaires sur la situation énergétique de leur immeuble et leur mise en œuvre représente un coût, qu'ils doivent supporter.

L'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif, à actualiser tous les dix ans au sein des copropriétés a été mise en place par la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « climat et résilience ». Cette disposition est applicable aux copropriétés de plus de 200 lots depuis le 1^{er} janvier 2024 et entrera en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2025 et 2026, respectivement pour les copropriétés entre 50 et 200 lots et pour celles d'au plus 50 lots⁸. Ce DPE permet une évaluation de la performance énergétique et climatique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment en estimant sa consommation en énergie et son impact en termes d'émissions de gaz à effet de serre⁹. Pour ce faire, une classification sur une échelle allant de A à G indique le niveau de performance du bien. Les bâtiments ayant une étiquette énergétique comprise entre A et B sont considérés comme les plus performants¹⁰. À l'inverse, ceux avec une étiquette comprise entre F et G sont qualifiés de « *passoires énergétiques* »¹¹. Le DPE collectif existe depuis la loi Grenelle II, mais, il était exclusivement réservé aux copropriétés équipées d'un système de chauffage et/ou de refroidissement. Les copropriétés de plus de cinquante lots, disposant d'une telle installation et dont le permis de construire avait été déposé avant le 1^{er} juin 2001 étaient soumises à la réalisation d'un audit énergétique¹². Un autre dispositif permettant d'évaluer la situation énergétique des copropriétés et offrant la possibilité aux copropriétaires de s'informer sur la situation générale de leur immeuble est le diagnostic technique global, créé par la loi Alur du 24 mars 2014¹³. Ce DTG a connu une évolution avec la loi climat et résilience, permettant aux copropriétaires d'avoir une vision globale sur l'ensemble des travaux à réaliser au sein de leur immeuble dans la décennie à venir¹⁴. Il constitue donc un outil précieux pour la planification et le suivi des travaux futurs. Par suite du DPE et du DTG, le législateur impose aux copropriétés de plus de quinze ans de mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux, à actualiser tous les dix ans sauf si

⁸ Article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

⁹ Article L126-26 de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021

¹⁰ Article 148 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

¹¹ Délibération Anah n° 2023-47 du 6 décembre 2023 Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8o du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)

¹² Article L134-4-1 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 (Abrogé)

¹³ Article L173-1 du Code de la construction et de l'habitation

¹⁴ Idem

le DTG ne fait pas apparaître de besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration¹⁵. Il s'agit d'un outil de diagnostic et de planification de travaux à réaliser sur une période de dix ans pour la sauvegarde et l'entretien du bâtiment et permettant de favoriser la prise de décision relative aux travaux de rénovation énergétique des immeubles en copropriété¹⁶.

En plus, de ces dispositifs, pour inciter les copropriétaires à entreprendre les travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein de leur bâtiment, le législateur a mis en place des mesures plus fortes. Il s'agit notamment du gel des loyers¹⁷ et de l'interdiction de louer les passoires énergétiques¹⁸. Il a également établi des mesures permettant de simplifier le vote des travaux de rénovation énergétique et de faciliter le recours à l'emprunt collectif dans la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement dite « habitat dégradé ».

Il est indéniable qu'à travers ces dispositions introduites par ces lois, les copropriétaires subissent une pression croissante les obligeant à réaliser des travaux de rénovation énergétique. Le législateur a mis en place des mesures contraignantes allant de l'établissement de simples diagnostics énergétiques à l'interdiction de louer des logements jugés non performants énergétiquement. Ces mesures, en faveur de l'amélioration et de la rénovation énergétique entraînent des charges financières importantes que doivent supporter les copropriétaires. Or, pour atteindre un résultat optimal, les travaux collectifs à réaliser à l'échelle de l'immeuble sont les plus avantageux¹⁹. Dans ce cas, les coûts engendrés doivent être répartis entre les copropriétaires, ce qui pourrait constituer pour certains une véritable contrainte financière au vu des coûts élevés des travaux.

Pourtant, au-delà des dépenses que peuvent engendrer ces travaux, les copropriétaires sont soumis à des contributions financières multiples au sein de la copropriété, représentant une charge financière importante. Ils doivent s'acquitter des charges de copropriété qui correspondent à des dépenses leur revenant de manière

¹⁵ Article 171 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021

¹⁶ LexisNexis, « DPE et copropriété », Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2023, alerte 49, P6

¹⁷ Article 17 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

¹⁸ Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale

¹⁹ Xavier Prigent (sous la direct. de), « Comment concilier urbanisme et performance énergétique », Ordre des Géomètres Experts, Publi-Topex, 2020, p.96

définitive²⁰. D'après l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il existe deux catégories de charges auxquelles sont tenus de participer les copropriétaires : les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales dites « *charges générales* »²¹, réparties proportionnellement à la valeur relative des lots et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun dites « *charges spéciales* »²², réparties en fonction du critère de l'utilité objective. Pour faire face « *aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble* »²³, le syndicat des copropriétaires doit voter chaque année, en assemblée générale, un budget prévisionnel. Les premiers jours de chaque trimestre, les copropriétaires doivent verser des provisions sur charges²⁴ égales au quart du budget voté, mais l'AG peut fixer des modalités différentes. Pour le financement des travaux non compris dans le budget prévisionnel, c'est-à-dire « *les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble* »²⁵ dont les études techniques telles que les diagnostics, des provisions peuvent être réclamées aux copropriétaires selon les modalités décidées en AG.

En plus de ces dépenses, pour faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique, le législateur a introduit le fonds des travaux. Il est obligatoire pour les copropriétés de plus de 50 lots depuis janvier 2024 et entrera en vigueur pour ceux de 50 lots ou moins à partir du 1^{er} janvier 2025²⁶.

Le fonds des travaux est une réserve financière mise en place pour le syndicat des copropriétaires en vue de permettre le financement des dépenses prévues à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Parmi ces dépenses figurent les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à

²⁰ Article 45-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²¹ Jean-Marc ROUX et Daniel TOMASIN, « Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité », Dalloz action La copropriété, 2021/2022, chapitre 242

²² Idem

²³ Article 14-1 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁴ D'après l'article 45-1 décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les provisions sont des « *sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat* »

²⁵ Jean-Marc ROUX et Daniel TOMASIN, « Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité », Dalloz action La copropriété, 2021/2022, chapitre 242

²⁶ Article 158, Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

effet de serre. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Le montant minimal de cette cotisation varie selon l'existence ou non d'un plan pluriannuel de travaux. Ainsi, lorsque l'assemblée générale a adopté un PPT, « *le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel* »²⁷. En revanche, si aucun PPT n'a été adopté, « *le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel* »²⁸. L'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur à la majorité absolue. Cependant, au-delà des charges évoquées précédemment qu'ils doivent déjà assumer au sein de la copropriété, les copropriétaires seront-ils prêts à contribuer davantage au fonds que le montant minimal imposé par la loi ?

Il est peu probable qu'ils choisissent de le faire, préférant sans doute allouer leurs ressources à d'autres besoins plutôt que d'investir dans un fonds de travaux, dont ils ne sont même pas propriétaires²⁹. En effet, dès que les sommes sont versées au titre du fonds de travaux, elles entrent définitivement dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires et ne donnent lieu à aucun remboursement à l'occasion de la cession d'un lot. Par ailleurs l'AG peut décider de suspendre les cotisations lorsque le montant est supérieur à celui du budget prévisionnel. Dans le cas où un PPT a été adopté, la suspension n'est possible que si d'une part, le montant des cotisations est supérieur à celui du budget prévisionnel et d'autre part, s'il excède la moitié du montant des travaux prévus dans le plan. Théoriquement, ce dispositif du PPT semble être un outil efficace pour faciliter le financement des travaux d'économie d'énergie mais son fonctionnement réel pose plusieurs questions. Tout d'abord, de nombreux facteurs notamment le montant des cotisations et la taille de la copropriété, sont à prendre en compte en vue de déterminer la durée nécessaire pour atteindre le budget prévisionnel. A titre d'exemple, prenons une copropriété composée de 50 lots envisageant de réaliser des travaux d'économie d'énergie pour un montant global s'élevant à 500 000 € et dont le budget prévisionnel annuel est de 250 000 €. En se référant à l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965, la cotisation annuelle au fonds des travaux doit représenter au minimum 5 % du budget prévisionnel

²⁷ Article 14-2-1, Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

²⁸ Idem

²⁹ Article 14-2-1, Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « III.-Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot. »

soit 12 500 € par année. Pour atteindre les 50% du montant desdits travaux qui s'élèvent à 250 000€ il faudra que les copropriétaires cotisent pendant 20 ans. Cependant, si les coûts des travaux sont plus élevés dans un immeuble plus grand, il peut falloir encore plus de temps pour constituer ce fonds. Pour une copropriété qui souhaite réaliser rapidement ces travaux surtout si elle est dégradée, ces vingt années peuvent paraître excessivement longues. Ainsi, l'efficacité du fonds de travaux est remise en question. Il ne permettra jamais d'atteindre les fonds attendus par le législateur pour financer les grands travaux dans un délai raisonnable, en particulier ceux de rénovation énergétique³⁰. De ce fait, les copropriétaires devront recourir à d'autres solutions en vue de financer les travaux de rénovation énergétique et cela pourrait constituer un véritable défi financier pour ces derniers.

Ainsi, cette étude vise à évaluer l'impact financier que l'amélioration de la performance énergétique pourrait avoir sur les copropriétaires au sein des ensembles immobiliers en copropriété. Il convient donc de répondre à la question suivante : quel est l'impact de la quête de performance énergétique sur la situation financière des copropriétaires au sein des ensembles immobiliers en copropriété ?

L'efficacité énergétique constitue aujourd'hui un enjeu central de la transition et la recherche de la performance énergétique dans les ensembles immobiliers en copropriété suscite de nombreuses interrogations notamment d'un point de vue financier. Pour atteindre cette performance, les copropriétaires doivent entreprendre des travaux de rénovation énergétique qui ne sont pas sans conséquence sur leur situation financière au sein de l'immeuble (I). La réalisation de ces travaux entraîne des coûts relatifs à l'installation considérable que doivent supporter ces derniers. Ainsi, pour les encourager et faciliter le financement des travaux, le législateur a accumulé au fil du temps divers dispositifs d'aides, qui malgré leurs limites allègent considérablement les charges des copropriétaires (II). Par ailleurs, une fois les travaux entrepris, les coûts d'exploitation des dispositifs mis en place notamment des éléments d'équipement commun doivent être répartis entre les copropriétaires en fonction du critère d'utilité précédemment évoqué. La répartition des charges basée sur ce critère impose aux copropriétaires de contribuer financièrement en fonction de l'utilité objective qu'ils tirent de l'équipement commun installé ou amélioré à la suite des travaux. Elle a donc une incidence directe sur leur

³⁰ Philippe MALINVAUD, « Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse bonne idée », AJDI, 2015, p.727

capacité financière. De plus, l'un des avantages de la mise en place des travaux d'amélioration de la performance énergétique est la baisse des factures énergétiques. Le chauffage constituant le premier poste de charge et étant réparti en fonction de ce critère, il est impératif de se demander comment intégrer la performance énergétique dans le critère d'utilité afin de permettre une dépense plus équitable des charges de chauffage au sein des ensembles immobiliers en copropriété (III).

I Une dépense conséquente pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre en copropriété

La mise en œuvre des travaux d'économie d'énergie au sein des ensembles immobiliers en copropriété représente un enjeu pour la transition énergétique mais aussi un défi financier pour le syndicat des copropriétaires. En effet, pour faciliter l'exécution de ces travaux, diverses mesures sont mises en place, notamment la simplification du vote en assemblée générale. Il n'empêche que, les coûts associés sont conséquents, entraînant des charges financières importantes pour les copropriétaires (I.1.1). Ainsi, afin d'alléger la charge financière des copropriétaires et de faciliter la mise en place des travaux d'économie d'énergie, le législateur leur offre la possibilité d'étaler le paiement de leur quote-part de travaux sur une période de dix ans : c'est le bénéfice du paiement différé (I.1.2). Toutefois, le processus de réalisation des travaux de rénovation énergétique présente de nombreuses difficultés. C'est le cas de l'isolation thermique par l'extérieur, qui, en plus de son coût élevé, implique d'autres dépenses relatives à des démarches préliminaires complexes (I.1.3). Par ailleurs, les copropriétaires des lots à usage tertiaire et les copropriétaires bailleurs font face à des sanctions financières en l'absence de travaux de rénovation énergétique contrairement aux copropriétaires occupants (I.1.4).

I.1 Un vote simplifié pour les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, mais des coûts élevés pour les copropriétaires

Même si l'on comprend l'intention du législateur de faciliter la mise en œuvre des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, il n'en demeure pas moins que certains copropriétaires se retrouvent alors confrontés à une charge financière importante qu'ils auraient préféré éviter.

Pour faciliter la prise de décision et l'adoption des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre au sein des ensembles immobiliers en

copropriété, le vote de ces travaux peut bénéficier de deux passerelles c'est-à-dire d'une prise de décision à une majorité moins contraignante que celle prévue par la loi, sous certaines conditions. Par cette disposition, le législateur rend plus aisée l'approbation des mesures de rénovation énergétique, limitant par conséquent le pouvoir de blocage des copropriétaires réticents et permettant aux copropriétaires absents lors de la première assemblée de s'exprimer à la seconde³¹. Pourtant, la plupart des copropriétaires votent contre ces travaux en raison de leur coût élevé. Selon une enquête réalisée par le groupe Hellio en janvier 2023, une entreprise spécialisée dans la gestion de l'énergie et des travaux de rénovation énergétique, 81 % des 376 copropriétaires interrogés, identifient le coût élevé des travaux comme principal frein à la rénovation énergétique³². Pour rappel, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre sont votés à la majorité de l'article 25 sinon 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 si la résolution a recueilli au moins le tiers des voix³³. Désormais, s'il est impossible de recourir à la passerelle de l'article 25-1 en raison d'un nombre insuffisant de voix, il est permis de convoquer une nouvelle assemblée générale portant sur la même résolution, qui cette fois, pourra être votée directement à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965³⁴. Ce mécanisme d'« *assemblée générale de rattrapage* »³⁵ existait avant l'ordonnance du 30 octobre 2019, mais avait été supprimé en raison de sa complexité et du coût supplémentaire qui en découlait³⁶. Le législateur a restauré cette mesure, mais uniquement pour les travaux d'économie d'énergie. Ainsi, en mettant le vote desdits travaux à la majorité la plus facile à atteindre, les copropriétaires présents peuvent décider pour les autres sans tenir compte de leurs conditions financières, ce qui pourrait être contraignant pour les copropriétaires aux revenus modestes. Aussi, rien ne garantit que les personnes absentes à la première assemblée se rendront à la seconde.

Cette quête de performance énergétique au sein des ensembles immobiliers en copropriété passe également par la rénovation énergétique des parties privatives de l'immeuble.

³¹ Dalila BEGRICHE et David RODRIGUES, « Loi habitat dégradé : Principales mesures », Les informations rapides de la copropriété, N°698, Mai 2024, p.22

³² HELLIO, « Enquêtes HELLIO "Les copropriétés et les travaux de rénovation énergétique" », février 2023 (Consulté le 04/07/2024)

³³ Article 25-1, Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

³⁴ Idem

³⁵ David RODRIGUES, « Loi habitat dégradé : principales mesures », Les informations rapides de la copropriété, N° 698, Mai 2024, p.17

³⁶ Dalila BEGRICHE et David RODRIGUES, « Loi habitat dégradé : Principales mesures », Les informations rapides de la copropriété, N°698, Mai 2024, p.22

Ainsi, le législateur a mis en place des mesures permettant d'imposer à des copropriétaires en particulier de réaliser des travaux « *d'intérêt collectif* »³⁷ dans leurs parties privatives et à leurs frais. Cette notion n'est pas définie pas la loi mais une liste non exhaustive de ces travaux est donnée à l'article R173-10 du Code de la construction et de l'habitation³⁸. Par cette mesure, le législateur soumet une charge financière significative aux copropriétaires concernés, qui peuvent se trouver dans l'incapacité de supporter ces dépenses supplémentaires. De plus, d'après l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 les copropriétaires soumis à ces obligations, ne peuvent faire obstacle à la réalisation des travaux votés en AG « *dès lors que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en sont pas altérées de manière durable* »³⁹. En outre, la jurisprudence a reconnu qu'il peut être décidé en AG, du changement des fenêtres et volets dans les parties privatives d'un copropriétaire⁴⁰. Par conséquent, les copropriétaires se retrouvent obligés de suivre des décisions prises collectivement, même si cela va à l'encontre de leurs intérêts financiers et que cela touche leurs parties privatives.

La nature et les coûts des travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein des ensembles immobiliers en copropriété diffèrent selon qu'ils soient entrepris à l'échelle de l'immeuble sur les parties communes ou uniquement dans les parties privatives des copropriétaires. Ainsi, se pose la question de savoir quels peuvent être les coûts moyens de ces travaux.

L'article R173-10 du Code de la construction et de l'habitation, crée par le décret n°2021-872 du 30 juin 2021, détaille les travaux d'amélioration de la performance énergétique applicables aux copropriétés qui sont classés entre parties communes ([Tableau 2](#) de l'annexe 1) et privatives ([Tableau 3](#) de l'annexe 1). Pour construire les tableaux 2 et 3 en annexe, nous avons consulté les coûts moyens au mètre carré des travaux sur des sites internet d'entreprises spécialisés dans les travaux de rénovation énergétique. Il ressort de ces tableaux que le montant de chacun des travaux d'économie d'énergie, qu'ils portent sur

³⁷ Article 25, Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

³⁸ « 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) Équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- d) Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées. »

³⁹ Article 9, Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁴⁰ CA Paris, Pôle 4, 2^{ème} chambre, 21 février 2024, n°20/08556

les parties et équipements communs ou sur les parties privatives est élevé et difficilement accessible aux copropriétaires aux revenus modestes.

Ces dépenses conséquentes doivent être réparties entre chaque copropriétaire suivant les critères définis par la loi du 10 juillet 1965 concernant les charges. Cependant, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de GES, pourtant distincts des travaux d'amélioration prévus à l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965, dont les coûts sont répartis en fonction du critère de l'avantage, ont déjà été qualifiés par la jurisprudence comme tels, faisant naître une incohérence entre ce que dispose la loi et ce qui est appliqué en pratique. De plus, une réponse ministérielle datant du 25 février 1980 donne la possibilité aux copropriétaires de bénéficier d'un avantage pourtant uniquement dédié aux travaux d'amélioration précités. Ce bénéfice contribue à rendre le financement des travaux d'économie d'énergie plus facile pour les copropriétaires, allégeant par conséquent leur charge.

I.2 Le financement des travaux d'économie d'énergie plus accessible avec le bénéfice du paiement différé

Le paiement différé, est un bénéfice prévu à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 tel que modifié par la loi n°20126387 du 22 mars 2012 et permettant aux copropriétaires d'étaler le paiement du coût des travaux votés en assemblée générale sur une période de dix ans⁴¹. En principe, il est réservé aux travaux relevant de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965 mais, une réponse ministérielle du 25 février 1980 offre la possibilité aux copropriétaires de bénéficier de cet avantage pour des travaux ayant pour but « *d'améliorer l'isolation thermique ou le rendement des installations consommant de l'énergie* »⁴², qui constituent des travaux d'économie d'énergie prévus au f de l'article 25 de ladite loi.

Ce qui pourrait être qualifié de faveur accordée aux copropriétaires, s'expliquerait par le désir de faciliter le financement des travaux de rénovation énergétique pour les personnes ayant voté contre, appelées « opposants »⁴³. En effet, une fois les travaux décidés en AG, les copropriétaires sont obligés de les réaliser, indépendamment de leur vote. Les opposants se retrouvent dès lors en difficulté, car ils doivent trouver des fonds pour financer des travaux auxquels ils ne souhaitaient pas contribuer. En leur permettant de bénéficier du paiement différé, les obligations financières sont rendues moins contraignantes pour ces derniers, rendant la charge financière moins lourde à supporter.

⁴¹ Article 33 de la Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁴² Réponse ministérielle, Journal officiel de la République Française, 25 février 1980, p.741

⁴³ Réponse ministérielle, Journal officiel de la République Française, 25 février 1980, p.741

Cela permet de protéger les copropriétaires aux revenus modestes en permettant la mise en œuvre des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre⁴⁴.

Cette faculté est certes ouverte aux opposants mais aussi aux abstentionnistes et aux absents lors du vote car l'article 33 précité visent uniquement les copropriétaires « *qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise* ». Cependant, les absents et non représentés lors du vote, doivent introduire une action en contestation dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'AG pour pouvoir bénéficier de cette faculté⁴⁵. Mais, si le syndicat des copropriétaires a contracté un emprunt collectif pour le financement des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre⁴⁶, les copropriétaires n'ayant pas donné leur accord ne peuvent pas bénéficier de ce paiement échelonné sur dix ans⁴⁷. L'intention du législateur est d'empêcher un copropriétaire opposant de réclamer un étalement sur dix ans pour le paiement de sa quote-part des travaux lorsque ceux-ci sont financés par un emprunt collectif⁴⁸. On pourrait penser que le législateur cherche à décourager les copropriétaires susceptibles de s'opposer au vote de l'emprunt collectif pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de GES. Le paiement différé qui constituait un droit pour les copropriétaires en désaccord, leur est retiré et les copropriétaires aux revenus modestes, se retrouvent dans l'obligation de souscrire à l'emprunt car ne disposant pas nécessairement de moyen pour payer leur quote-part de travaux⁴⁹. Cette situation est contraignante pour eux, se retrouvant finalement à supporter des charges financières conséquentes, imposées par la loi.

Une fois les travaux d'économie d'énergie votés en assemblée générale, les coûts qui en résultent doivent être partagés entre les copropriétaires en fonction du mode de répartition prévu par la loi du 10 juillet 1965. Cependant, il existe un manque de clarté entre la loi, la jurisprudence et la réponse ministérielle évoquée précédemment qui sème des doutes en ce qui concerne leur mode de répartition.

⁴⁴ Daniel TOMASIN, « Les améliorations- La surélévation », Dalloz action La copropriété, Chapitre 411, Section 4

⁴⁵ Yves ROUQUET et Moussa THIOYE, Code de la copropriété, Dalloz, 2024, Edition 33, p. 483, Voir aussi Cour de cassation, Chambre civile 3, 26 mai 1993, n°91-13.955, Publié au bulletin, AJDI, 1995, p.35, obs. Marie-Françoise RITSCHY ; RDI, 1993, p.424, obs. Pierre CAPOULADE et Claude GIVERDON

⁴⁶ Voir II.2.2

⁴⁷ Article 26-14, Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁴⁸ Dalila BEGRICHE et David RODRIGUES, « Loi habitat dégradé : Principales mesures », Les informations rapides de la copropriété, N°698, Mai 2024, p.19

⁴⁹ Voir II.2.2

Pour rappel, l'article 30 est la disposition relative au vote des travaux d'amélioration et au mode de répartition des coûts des travaux et des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement entraînés.

Pourtant, la loi n'apporte pas de définition explicite à la notion de travaux d'amélioration., même si l'article 30 précité mentionne des exemples de travaux tels que « *la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux* »⁵⁰. Il s'agit donc de travaux qui augmentent le confort et l'habitabilité par rapport aux installations existantes et qui ajoutent de la valeur à l'immeuble par la transformation ou la création d'équipements ou de locaux⁵¹. La doctrine estime qu'il faut aussi envisager « *une amélioration de l'immeuble dans ses parties communes conforme à la destination de l'immeuble et susceptible de profiter à tout ou partie des copropriétaires* »⁵². Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre correspondent effectivement à ces critères car ils permettent à long terme, une réduction des charges énergétiques pesant sur tous les copropriétaires⁵³. Ils permettent également à ces derniers d'avoir un meilleur confort dans leur logement, tout en augmentant la valeur de leur immeuble⁵⁴. De plus, la jurisprudence a déjà qualifié les travaux d'économie d'énergie comme des travaux d'amélioration de l'immeuble⁵⁵ et la réponse ministérielle évoquée précédemment, laisse penser qu'ils peuvent être considérés comme des travaux d'amélioration en les incluant aux dispositions prévues à l'article 33 précité. Au regard de ces éléments, il semble que les travaux d'économie d'énergie constituent bien des travaux d'amélioration et qu'il faille estimer être bien dans le cadre de l'article 30. En conséquence, considérés comme travaux d'amélioration, le coût des travaux d'économie d'énergie devrait être réparti en fonction « *des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires* »⁵⁶.

⁵⁰ Idem

⁵¹ Marianne SALUDEN, V° Copropriété, Fasc. 50-1 « COPROPRIÉTÉ. – Travaux et transformations. – Travaux réalisés par le syndicat », JurisClasseur Notarial Répertoire, Janvier 2021

⁵² Yves ROUQUET et Moussa THIOYE, Code de la copropriété, Dalloz, 2024, Edition 33, p. 475

⁵³ Xavier Prigent (sous la direct. de), « Comment concilier urbanisme et performance énergétique », Ordre des Géomètres Experts, Publi-Topex, 2020, p.82

⁵⁴ Idem

⁵⁵ Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 mai 2012, n°11-16.226, Publié au bulletin, AJDI, 2012, p.865, obs. Daniel TOMASIN ; AJDI, 2024, p.108, obs. Marie-Hélène Martial ; Recueil Dalloz, 2013, p.1856, obs. Pierre CAPOULADE, Daniel TOMASIN et Patrice LEBATTEUX, Voir aussi CA Grenoble, Chambre 2, 11 juillet 2023, n°21/03803, Inédit, Voir aussi Tribunal judiciaire, Lyon, Chambre 3 cab 03 C, 18 janvier 2024, n°18/05428, Inédit

⁵⁶ Article 30, Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Cependant, la loi du 10 juillet 1965 semble établir une distinction entre ces deux types de travaux. D'une part les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de GES sont mentionnés au f de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et d'autre part les travaux d'amélioration sont mentionnés au n du même article et à l'article 30 de ladite loi. Ainsi, les travaux d'économie d'énergie, bien qu'étant des travaux d'amélioration n'entrent pas dans le cadre de l'article 30, et par conséquent, les coûts d'installation ne peuvent pas être répartis selon le critère de l'avantage. Toutefois, il existe une certaine complexité de qualification des travaux d'économie d'énergie. A. LEBATTEUX (avocate) soutient que certains travaux de rénovation énergétique tels que les changements de chaudières « *doivent être assimilés à des travaux d'amélioration, au sens de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965* »⁵⁷ et que pour ces travaux, la répartition des charges devrait se faire en fonction du critère de l'avantage.

Mais si les coûts des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre ne sont pas répartis en fonction du critère mentionné à l'article 30 c'est-à-dire l'avantage, comment le sont-ils ?

Il faut rappeler que l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, distingue deux catégories de charges : les « *charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun* »⁵⁸ réparties entre les copropriétaires en fonction du critère de l'utilité objective et les « *charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes, générales et spéciales* »⁵⁹ dites « *charges générales* » et dont la répartition se fait proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans le lot de chaque copropriétaire. Ainsi, la première catégorie de charge s'applique à un certain nombre de copropriétaires en fonction de l'utilité objective qu'ils en tirent, tandis que la seconde catégorie s'applique à l'ensemble des copropriétaires proportionnellement à la valeur relative de leurs lots, sans tenir compte de l'utilité que ces parties communes peuvent leur apporter, cette utilité étant présumée égale pour tous⁶⁰. Cette présomption d'égalité d'utilité suppose que les travaux répondent à un intérêt général pour la totalité des copropriétaires. De ce fait, pour déterminer la catégorie à laquelle appartiennent les travaux d'économie d'énergie, il faut examiner s'ils

⁵⁷ Agnès LEBATTEUX, « Loi Élan - Comment mener une rénovation énergétique en copropriété ? », Loyers et Copropriété, N° 5, Mai 2019

⁵⁸ Article 10, Loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

⁵⁹ Idem

⁶⁰ Guy VIGNERON, Fasc.102-10 « TANTIÈMES DE COPROPRIÉTÉ. – Tantièmes de copropriété et tantièmes de charges communes. – Analyse générale », JurisClasseur Copropriété, 1^{er} mai 2022 (actualisé par Christelle COUTANT-LAPALUS)

présentent une utilité objective pour certains copropriétaires ou s'ils sont dans l'intérêt de tous.

Or comme dit précédemment, les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre permettent à long terme, une réduction des charges énergétiques de tous les copropriétaires, l'obtention d'un meilleur confort dans leur logement et une augmentation de la valeur de l'immeuble. On en déduit que l'intérêt est le même pour tous. La jurisprudence soutient d'ailleurs cette position, confirmant que ces travaux sont conformes à l'intérêt général⁶¹. En outre, toutes les dépenses du syndicat qui n'appartiennent pas à la première catégorie de charges doivent être classées dans les charges communes générales⁶². La jurisprudence reconnaît cette classification en rangeant toutes les dépenses de réfection du gros œuvre du bâtiment dans cette dernière catégorie de charges, ainsi que les travaux de mise aux normes de l'éclairage⁶³. Dans notre cas de travaux d'économie d'énergie, cela concerne les travaux d'isolation thermique performants des toitures, des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés ou des parois vitrées donnant sur l'extérieur et les travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes. Compte tenu de ces éléments, on en déduit que les travaux d'économie d'énergie sont inclus dans les charges communes générales et doivent donc être répartis proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives autrement dit en fonction des tantièmes généraux de chaque copropriétaire.

En plus, des coûts générés par la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique dont doivent s'acquitter les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes, certains travaux entraînent des dépenses supplémentaires en raison de leur complexité. C'est notamment le cas pour les travaux d'isolation thermique par l'extérieur qui pourraient donner lieu à l'exercice d'un droit de surplomb dont la mise en place génère des études préliminaires à financer.

⁶¹ Tribunal judiciaire, Lyon, Chambre 3 cab 03 C, 18 janvier 2024, n°18/05428, Inédit, voir aussi CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 21 février 2024, n°20/08556, Inédit

⁶² ATIAS Christian et Nicolas LE RUDULIER, « Copropriété des immeubles bâtis : droits et obligations », Répertoire de droit immobilier, Dalloz, 2021

⁶³ Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 150 et P.606

I.3 Des dépenses supplémentaires liées au droit de surplomb pour la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur

L'un des moyens les plus efficaces pour améliorer la performance énergétique des bâtiments et réduire les émissions de gaz à effet de serre est la réalisation de travaux importants d'isolation des murs car ils permettent de lutter contre les déperditions thermiques et de réduire la consommation d'énergie⁶⁴. Parmi les techniques d'isolation, l'isolation par l'extérieur semble être la plus efficace en disposant d'avantages certains comme un meilleur traitement des ponts thermiques et une conservation du volume intérieur des logements⁶⁵. Cependant, sa mise en place se révèle complexe, car une isolation significative nécessite une épaisseur de plusieurs dizaines de centimètres, ce qui pourrait conduire à un empiètement sur le fonds voisin pour les murs situés en limite séparative ou proche de celle-ci⁶⁶. Ainsi, pour remédier à cette situation, le législateur a mis en place avec l'article L113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, introduit par l'article 172 de loi climat et résilience, un droit dit de surplomb. En plus du coût élevé des travaux même de l'isolation thermique par l'extérieur, la mise en œuvre de ce droit engendre de nombreuses dépenses, notamment pour les études préliminaires dont la réalisation nécessite l'intervention de professionnels et les indemnités qui en résultent, ce qui constitue une réelle charge financière pour les copropriétaires.

Lorsque le propriétaire d'un bâtiment existant souhaite entreprendre une isolation thermique de son bien par l'extérieur, il bénéficie d'un droit de surplomb du fonds voisin dans la limite de trente-cinq centimètres⁶⁷. Cependant, comment sont déterminés ces 35 centimètres ? Cette épaisseur est-elle déterminée à partir du nu extérieur du bâtiment ou à partir de la limite séparative ?

Ni le législateur, ni la jurisprudence n'apportent de précisions sur la manière dont est déterminé ces trente-cinq centimètres⁶⁸. Toutefois, dans le cas où le point de départ serait la limite séparative, l'intervention du géomètre expert est impérative car il est le seul

⁶⁴ Xavier Prigent (sous la direct. de), « Comment concilier urbanisme et performance énergétique », Ordre des Géomètres Experts, Publi-Topex, p.20

⁶⁵ Pierre-François Cuif, « Le nouveau droit de surplomb », RDI, 2023, p.48

⁶⁶ Hugues PERINET-MARQUET, « Le droit de surplomb, nouvel instrument au service de la politique énergétique », Construction-Urbanisme n°11, 2021

⁶⁷ Article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation

⁶⁸ Florence DEGAUGUE, « *La propriété privée à l'épreuve des nouvelles préoccupations environnementales au travers de l'étude du nouveau droit de surplomb* », Mémoire de master foncier, Le Mans, 2023, II.2.1.1, p.45

habilité à garantir la limite de propriété séparant les deux fonds privés par une opération de bornage ou de reconnaissance de limite. Cette opération constitue une dépense supplémentaire pour les copropriétaires avec un coût dépassant les 2000 €. L'intervention du géomètre expert est également nécessaire, si la distance est prise sur le mur.

Par ailleurs, l'exercice du droit de surplomb est envisageable à condition qu'il n'y ait pas une autre solution technique permettant d'atteindre un niveau d'efficacité énergétique équivalent, sans entraîner « *un coût ou une complexité excessifs* »⁶⁹. Cela sous-entend que le propriétaire du fonds à isoler devra solliciter des professionnels pour la réalisation d'étude technique et l'établissement des estimations de coûts de la mise en œuvre. Cette démarche constitue encore une fois, une dépense supplémentaire à la charge du syndicat des copropriétaires. Dans le cas où une solution équivalente existe, elle devra être appliquée par défaut, sauf si elle entraîne un coût ou une complexité excessifs. La définition de ce coût ou complexité excessifs reste à ce jour floue et sera laissée à l'appréciation des juges en cas de litige⁷⁰.

En plus des coûts engendrés par l'intervention des professionnels évoqués précédemment, l'exercice du droit de surplomb donne lieu à deux indemnités prévues par la loi : une indemnité préalable pour l'exercice du droit et une indemnité en contrepartie du droit d'accès temporaire et d'installation relative à la réalisation des travaux provisoires⁷¹. Or il existe encore des incertitudes pour savoir comment est fixé le montant de ces indemnités.

Le législateur n'apporte pas davantage d'informations pour le calcul de ces indemnités, laissant cette détermination aux parties concernées, ou, en cas de désaccord, au juge. Toutefois, d'après Jean-Louis Bergel, Professeur émérite à l'université d'Aix-Marseille, l'indemnité doit être proportionnelle au dommage subi par le fonds surplombé, plutôt que l'avantage retiré par le propriétaire du bâtiment à isoler⁷². Il suppose, par analogie avec l'indemnité prévue par l'article 682 du Code civil, en matière de servitude de passage pour cause d'enclave, que l'indemnité prévue en contrepartie du droit de surplomb devrait compenser les dommages matériels causés au terrain surplombé, sa dépréciation et les nuisances occasionnées, mais ne devrait pas être basée sur la valeur

⁶⁹ Idem

⁷⁰ Florence DEGAUGUE, « *La propriété privée à l'épreuve des nouvelles préoccupations environnementales au travers de l'étude du nouveau droit de surplomb* », Mémoire de master foncier, Le Mans, 2023, II.2.1.1, p.41

⁷¹ Article L.113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation

⁷² Jean-Louis BERGEL, « Le droit de surplomb instauré par la « loi climat » du 22 août 2021 » RDI, 2021, p.599

du terrain en question⁷³. Cela pourrait constituer un réel problème dans la mesure où les propriétaires du fonds surplombé pourraient demander à percevoir des sommes trop élevées, justifiant cela par un préjudice important. En effet, si en plus des coûts élevés de tous les travaux à entreprendre, les copropriétaires doivent verser une somme trop importante pour la mise en place du droit de surplomb par l'isolation, cela pourrait constituer un véritable obstacle à la réalisation des travaux. Une autre méthode suggérée serait de calculer l'indemnité en fonction de la surface ou du volume en vue de prendre en compte l'épaisseur de l'ouvrage isolant⁷⁴. Bien que cette méthode soit plus simple, elle pourrait également entraîner des coûts trop élevés pour les copropriétaires si la surface ou le volume du surplomb est important. La première méthode évoquée semble de ce fait être la plus avantageuse pour les copropriétaires d'un point de vue financier. Il serait toutefois judicieux que le législateur précise la méthode de calcul à utiliser pour fixer le montant de l'indemnité. En ce qui concerne l'indemnité relative au droit d'accès temporaire et d'installation relative à la réalisation des travaux provisoires, le professeur Bergel soutient qu'elle devrait être évaluée individuellement, en fonction du préjudice éventuel causé par l'exercice de ce droit⁷⁵. Toutefois, le propriétaire du fond surplombé peut saisir le juge dans un délai de six mois pour fixer le montant de l'indemnité préalable prévue. Mais une fois le montant des indemnités fixé, comment celui-ci est-il réparti entre les copropriétaires dans le cas où l'immeuble en copropriété crée une isolation surplombant un fonds voisin ?

La répartition entre les copropriétaires n'est pas explicitement définie par la loi du 10 juillet 1965. Toutefois, l'article 9 de ladite loi aborde la question du paiement d'indemnités provisionnelles ou définitives perçues par des copropriétaires ayant subi un préjudice suite à l'exécution de travaux sur leurs parties privatives, en précisant que la charge est supportée par tous les copropriétaires en fonction de leur participation au coût des travaux. Or dans notre cas, il s'agit, avec les travaux d'isolation, d'une indemnité perçue par un propriétaire extérieur à la copropriété, le voisin. En l'absence de précisions supplémentaires par la loi du 10 juillet 1965 et la doctrine, par analogie avec l'indemnité versée à l'article 9 aux copropriétaires ayant subi un préjudice en cas de travaux d'intérêt collectifs sur parties privatives, il serait judicieux que les charges d'indemnité du droit de

⁷³ Idem

⁷⁴ Adrien Ménant MAHE, « *La question de la prise en compte de la performance énergétique en copropriété depuis la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021* », Mémoire de Master foncier, Le Mans, I.1.4, p.22, 2023

⁷⁵ Jean-Louis BERGEL, « Le droit de surplomb instauré par la « loi climat » du 22 août 2021 » RDI, 2021, p.599

surplomb soient réparties entre les copropriétaires de la même manière que les coûts des travaux votés. Il serait donc logique que la répartition de l'indemnité soit effectuée proportionnellement aux tantièmes de copropriété, comme c'est le cas pour les travaux d'économie d'énergie.

En conclusion, les travaux d'amélioration de la performance énergétique présentent un réel défi financier pour les copropriétaires, qui subissent une pression croissante à travers des mesures parfois contraignantes mises en place par le législateur. Tout d'abord, la simplification du vote des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre, offre la possibilité aux copropriétaires de décider pour les autres ce qui a pour conséquence de mettre ceux aux revenus modestes dans une situation contraignante, d'autant plus que les coûts de ces travaux sont importants. Face aux charges financières qui leur sont imposées, les copropriétaires opposants, abstentionnistes ou absents lors du vote des travaux, peuvent bénéficier du paiement différé, ce qui a pour avantage de rendre leurs dépenses moins lourdes. Cependant, l'isolation thermique par l'extérieur peut générer des coûts supplémentaires si les copropriétaires décident d'user de leur droit de surplomb. Il s'agit notamment du paiement de deux indemnités et de la réalisation de travaux préliminaires nécessitant l'intervention de professionnels. Au regard de toutes les dépenses que suscitent la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein des ensembles immobiliers en copropriété, nous venons à nous demander quelles sont les conséquences que pourraient encourir les copropriétaires s'ils ne réalisent pas les travaux. En d'autres termes, sont-ils soumis à des sanctions financières en cas de non-réalisation des travaux ?

I.4 Des sanctions financières pour les copropriétaires des lots à usage tertiaire et les copropriétaires bailleurs en cas d'absence de travaux de rénovation énergétique

Contrairement aux copropriétaires occupants dont les lots sont destinés à leur usage personnel, les copropriétaires bailleurs de logement et les copropriétaires des lots à usage tertiaire sont soumis à des sanctions financières directes ou non, pouvant bouleverser leur équilibre financier. Pour éviter de se retrouver dans des situations contraignantes, il est de leur responsabilité de parvenir à convaincre les copropriétaires occupants à entreprendre les travaux à l'échelle de l'immeuble, ce qui pourrait se révéler compliqué, au vu des coûts élevés des travaux. Ils devront donc pour continuer à tirer profit des revenus réguliers que leur offrent leurs différentes activités, entreprendre les travaux dans leurs parties privatives ou même dans les parties communes mais à leur propre frais.

En effet, sans mentionner explicitement l'obligation de réaliser les travaux de rénovation énergétique, le législateur met en place des mesures fortes visant à contraindre les copropriétaires à les entreprendre. Parmi ces mesures figurent le gel des loyers pour les logements classés F et G⁷⁶ et l'interdiction de louer les passoires énergétiques à partir du 1er janvier 2025, 2028 et 2034 respectivement pour les logements classés G, F et E⁷⁷. À travers cette stratégie, le législateur met les copropriétaires dans une situation où ils ne peuvent pas indéfiniment repousser ou refuser les travaux, sous peine de se voir interdire la location de leurs biens ou de subir une dévalorisation significative de leur patrimoine immobilier. Cependant, cette mesure est contraignante essentiellement à l'égard des copropriétaires bailleurs de logements, subissant directement les conséquences des restrictions locatives. S'ils n'entreprennent pas les travaux, leur équilibre financier pourrait être affecté car ils subiront une perte de revenus, constituant des sources financières régulières. Ils doivent de ce fait entreprendre les travaux dans leurs parties privatives en vue d'atteindre la performance nécessaire pour continuer à bénéficier du paiement mensuel des loyers⁷⁸. Les copropriétaires occupants, en revanche, ne sont pas soumis aux mêmes pressions immédiates car leur bien sont destinés à leur usage personnel. Ces copropriétaires peuvent donc refuser la réalisation des travaux ne pouvant être initiés à l'échelle de l'immeuble que sous l'autorisation du syndicat⁷⁹. Ainsi, les copropriétaires bailleurs se retrouvent dans des situations délicates si le syndicat ne décide pas d'effectuer les travaux collectifs alors que les plus efficaces sont ceux entrepris à l'échelle de l'immeuble ; ils devront réussir à convaincre les copropriétaires non-bailleurs à voter pour leur réalisation. Mais vu le coût de ces travaux, cela pourrait être compliqué à obtenir. Ils seront dans ce cas, obligés d'entreprendre les travaux à une échelle réduite, ce qui sera probablement plus coûteux et moins efficace.

Contrairement aux copropriétaires bailleurs dont la sanction financière est indirecte, les copropriétaires des lots à usage tertiaire sont soumis au paiement de pénalités s'ils ne réalisent pas dans les temps, les travaux d'économie d'énergie, destinés à améliorer la performance énergétique de leurs lots.

⁷⁶ Article 17 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

⁷⁷ Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale

⁷⁸ Article 6, 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

⁷⁹ Article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Dans les immeubles mixtes ou totalement à usage tertiaire, certains lots sont soumis à des obligations de réduction de leur consommation d'énergie finale⁸⁰. Ces obligations sont fixées par le décret « tertiaire » et concernent les lots à usage tertiaire dont la surface de plancher cumulée est supérieure ou égale à 1 000 m²⁸¹. Ce sont uniquement les propriétaires de ces lots, qui doivent se soumettre aux exigences de ce décret. En cas de non-respect des obligations ou des objectifs de consommations énergétiques fixés, ces derniers sont passibles de sanctions financières d'un montant maximum de 7 500 € et de publication de leur identité sur un site internet des services de l'État⁸². Ce montant peut sembler faible par rapport à celui de l'ensemble des travaux de rénovation énergétique, mais ajouté à la publication de leur identité, cela peut très vite avoir un réel impact financier sur les revenus des sociétés n'ayant pas respecté les obligations. Les copropriétaires concernés sont donc exposés à des conséquences négatives sur la réputation de leur société, leurs relations professionnelles, leurs affaires, ce qui pourrait affecter de manière considérable leur situation financière mais aussi celle de leur entreprise. Ils sont donc soumis à une pression supplémentaire afin de se conformer aux obligations.

Pour atteindre les objectifs fixés par le décret tertiaire, les propriétaires des lots concernés doivent mettre en place un plan d'action visant à réduire leur consommation énergétique⁸³. Les actions peuvent porter sur la performance énergétique du bâtiment, l'installation d'équipements performants et de dispositifs de contrôle et de gestion active de ces équipements et leurs modalités d'exploitation, ou sur l'adaptation des locaux à un usage économe en énergie et le comportement des occupants.⁸⁴ Cependant, tout comme les copropriétaires bailleurs, convaincre les copropriétaires des autres lots d'entreprendre des travaux collectifs à l'échelle de l'immeuble peut constituer une tâche difficile. Etant donné qu'ils seront financés par l'ensemble de la collectivité et que le législateur ne contraint pas directement les propriétaires des lots à usage d'habitation à réaliser ces travaux, ceux-ci peuvent pour des raisons financières décider de ne pas les entreprendre. Ils devront donc, comme précédemment réaliser les travaux à une échelle réduite ou obtenir l'autorisation du syndicat pour réaliser les travaux sur les parties communes mais à leurs frais⁸⁵.

⁸⁰ Article R.174-22 du Code la construction et de l'habitation

⁸¹ Idem

⁸² Article R.185-2 du code de la Construction et de l'habitation

⁸³ OPERAT-ADEME, « FAQ Eco Energie Tertiaire » [en ligne], AF1-Q1-Portage du plan d'actions-Mise en œuvre Consulté le 15 juillet 2024

⁸⁴ Article R.174-23 du Code la construction et de l'habitation

⁸⁵ Article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Comme nous avons pu le constater dans cette première partie, les travaux d'économie d'énergie entraînent des dépenses conséquentes que doivent supporter les copropriétaires mais ils ne sont pas tous en mesure d'assumer ces coûts élevés. De plus, certains copropriétaires sont soumis à des sanctions financières s'ils ne réalisent pas les travaux. Ainsi, en vue de faciliter la réalisation de ces travaux au sein des copropriétés, le législateur a mis en place des dispositifs d'aides financières. Ces dispositifs, bien que présentant des limites, sont dotés d'avantages significatifs.

II Les dispositifs d'aide financière aux travaux de performance énergétique dans les ensembles immobiliers en copropriété : avantages significatifs pour le financement des travaux malgré des limites

En vue de faciliter le financement des travaux de performance énergétique au sein des copropriétés, différents dispositifs d'aides financières ont été mis en place. Ces dispositifs se sont diversifiés et enrichis au fil des années, permettant ainsi un accès plus aisé aux projets de rénovation et d'amélioration énergétique au sein des copropriétés (I.2.1). Bien que chaque dispositif présente ses propres limites et conditions, leur cumul peut significativement alléger la charge financière des copropriétaires (I.2.2).

II.1 Une accumulation successive des dispositifs d'aide financière au fil du temps pour la réalisation des travaux d'économie d'énergie

Au fil des années, les dispositifs d'aide financière se sont multipliés, créant un réseau complexe mais riche d'opportunités pour les copropriétaires. Cependant, malgré les bonnes intentions du législateur, cette accumulation conduit à un manque de clarté notamment au niveau des conditions d'éligibilité et des modalités de demande⁸⁶. Cette confusion entraîne souvent un faible recours à ces aides⁸⁷. Par ailleurs, pris individuellement, chaque dispositif présente des limites. Ces différents dispositifs sont consignés dans le [Tableau 4](#), présent à l'annexe 2.

Comme l'indique le tableau évoqué précédemment, depuis 2005, le nombre de dispositifs d'aide financière n'a eu de cesse d'augmenter reflétant la volonté croissante du législateur à soutenir les travaux de rénovation énergétique. En 2005, les certificats

⁸⁶ Jonathan NICOLAS, « Les aides à la rénovation énergétique des résidences principales », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n° 24, 16 juin 2023

⁸⁷ Idem

d'économie d'énergie, dispositif d'aide privé proposé par les fournisseurs d'énergie, sont créés. Comparé au montant global des travaux collectifs d'économie d'énergie, le montant que peuvent recevoir les copropriétaires grâce à cette aide est négligeable variant en moyenne entre 5 % et 10 % du coût total des travaux selon les fournisseurs⁸⁸. Cela correspond à une prise en charge d'environ 1 500 € à 3000 € par copropriétaire⁸⁹. Seules, ces sommes ne sont malheureusement pas suffisantes pour motiver les copropriétaires à entreprendre les travaux nécessaires. De plus, la valorisation des CEE peut s'avérer complexe. En effet, il n'est pas toujours simple d'identifier un fournisseur d'énergie ou de déterminer celui qui valorisera le mieux⁹⁰. Cette situation peut rapidement décourager le syndicat, le conduisant à renoncer à déposer une demande ou même à abandonner les démarches en cours.

Ensuite a été créé en 2014, la TVA à taux réduit, qui permet une réduction de 5,5 % au lieu de 20 % pour les travaux d'économie d'énergie, mais elle demeure insuffisante pour encourager les copropriétaires à entreprendre les travaux à l'échelle de l'immeuble.

En 2015, il est possible pour le syndicat des copropriétaires de souscrire à un emprunt à taux zéro (l'éco-PTZ) mais au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer⁹¹. Il est cependant peu pratiqué par les banques et le syndic en raison de la charge administrative qu'il génère⁹². Ainsi, il a été renforcé en 2024, permettant désormais au syndicat des copropriétaires de voter à la majorité de l'article 25 la souscription d'un emprunt collectif pour financer les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Tout copropriétaire, ne désirant pas en bénéficier devra le notifier au syndic mais devra « verser la totalité de la quote-part du prix des travaux lui revenant dans un délai de six mois »⁹³ à compter de la notification du procès-verbal. Faute de quoi, il sera tenu par l'emprunt. Cette mesure constitue une forme de contrainte pour les copropriétaires ne souhaitant pas s'endetter.

En 2020, l'Anah créé le dispositif MaPrimeRénov' copropriétés. Il s'agit d'un dispositif plus complet, prenant à charge une grande partie du montant total des travaux,

⁸⁸ Sophie MICHELIN-MAZERAN, « Aides renforcées pour les travaux d'économie d'énergie », Les informations rapides de la copropriété, 2024, p.14

⁸⁹ Idem

⁹⁰ NICOLAS Jonathan, « Les aides à la rénovation énergétique des résidences principales », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n° 24, 16 juin 2023

⁹¹ Sophie MICHELIN-MAZERAN, « Aides renforcées pour les travaux d'économie d'énergie », Les informations rapides de la copropriété, 2024, p.14

⁹² NICOLAS Jonathan, « Les aides à la rénovation énergétique des résidences principales », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n° 24, 16 juin 2023

⁹³ Idem

soit 30 % à 40 %. Ce montant est relativement important et peut encourager les copropriétaires à réaliser les travaux. Mais, malgré ces sommes le reste à charge demeure important pour les copropriétaires. En effet, la part des travaux de rénovation énergétique pour des travaux importants, est comprise entre 30 000 € et 50 000 €⁹⁴ par copropriétaire, laissant à leurs charges plus de la moitié de ces sommes importantes. Or, selon l'enquête de l'entreprise HELLIO évoquée dans le paragraphe I.1.1, 48 % des 376 copropriétaires interrogés seraient prêts à consacrer un budget compris entre 1 000 € et 5 000 € pour des travaux de rénovation énergétique. Ce budget est largement insuffisant pour des travaux de rénovation globale, alors que le reste à charge se situe aux alentours de 20 000 € à 30 000 €⁹⁵. Face à ces coûts élevés, les copropriétaires sont réticents à s'engager dans les travaux de rénovation énergétique. Ce constat est corroboré par l'enquête mentionnée plus haut, qui indique que 60 % des copropriétaires interrogés ne prévoit pas d'entreprendre de travaux de rénovations énergétique pour leur copropriété et 81 % d'entre eux, identifient le coût élevé des travaux comme principal frein à la rénovation énergétique.

Chacun de ces dispositifs mis en place au fil du temps et évalués de manière individuelle présente ses propres limites et contraintes. Mais, lorsqu'ils sont cumulés, ils constituent indéniablement de véritables leviers pour le financement des travaux d'économie d'énergie.

II.2 Les dispositifs d'aides financières : une valeur immense malgré les limites

Les dispositifs d'aide précités, malgré leurs limites, constituent indéniablement de puissants leviers pour le financement des travaux d'économie d'énergie. Cumulés, ils permettent de réduire le reste à charge des copropriétaires, voire de couvrir totalement les coûts. Ainsi, les projets sont rendus plus accessibles. Ces aides demeurent par conséquent, essentielles pour encourager les copropriétaires à entreprendre des travaux indispensables à l'amélioration de l'efficacité énergétique de leurs immeubles.

Tout d'abord, MaPrimeRénov' Copropriété séduit par sa capacité à financer une partie importante du montant des travaux de rénovation énergétique. Ce dispositif constitue un soutien significatif pour les copropriétaires pour le financement des travaux de performance énergétique. Il est cumulable avec les aides attribuées par les fournisseurs

⁹⁴Lucien FABRE, « La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites », chapitre III.3.1.1, p.65, Urbanisme et Projet Urbain, Grenoble, 2023

⁹⁵ Sophie MICHELIN-MAZERAN, « Aides renforcées pour les travaux d'économie d'énergie », Les informations rapides de la copropriété, 2024, p.15

d'énergie (CEE), les collectivités locales et les caisses de retraite, ainsi que l'éco-PTZ⁹⁶. Cette possibilité rend le financement des travaux plus envisageable pour les copropriétaires. De plus, les copropriétés mixtes peuvent bénéficier de ce dispositif d'aide dès lors qu'elles respectent le seuil de résidence principale. Il faut rappeler que la copropriété doit être composée de 65% de résidences principales au minimum pour les copropriétés de 20 lots ou moins ou de 75% pour celles de plus de 20 lots. En effet, l'aide est calculée en fonction du montant total des travaux éligibles pour l'ensemble des lots de l'immeuble concerné⁹⁷. « *Il n'y a pas de proratisation du montant de l'aide en fonction du pourcentage de lots d'habitation* »⁹⁸. Ainsi, les travaux sur les lots non dédiés à l'habitation principale sont également financés, ce qui signifie que la totalité des dépenses liées aux améliorations de l'immeuble est prise en charge. Cette disposition permet d'encourager une rénovation efficace sur tous les aspects du bâtiment, ce qui est profitable à tous les copropriétaires et évite que certains ne soient désavantagés par rapport à d'autres.

Malgré ces mesures, le reste à charge demeure considérable et le recours à l'éco-PTZ semble être une solution intéressante, pour les copropriétaires.

Les copropriétaires ne peuvent bénéficier d'un montant excédant le coût des travaux éligibles avec un plafond fixé à 30 000 € par logement ou 50 000 € pour l'éco-PTZ Anah. Vu le montant du reste à charge compris entre 20 000 € et 30 000 €, les sommes octroyées par ce dispositif se révèlent être suffisantes pour le financement des travaux. De plus, la durée maximale pour rembourser le prêt est de 15 ans ou de 20 ans, si les travaux permettent une amélioration globale du logement, ainsi que pour l'éco-PTZ Anah⁹⁹. Le paiement échelonné sur 15 ans rend les emprunts plus accessibles et gérables. En répartissant le remboursement sur une longue période, les copropriétaires peuvent mieux gérer leurs finances et payer des mensualités plus réduites, ce qui allège la pression financière. Supposons qu'un copropriétaire emprunte 10 000 € pour financer sa part des travaux de rénovation énergétique dans la copropriété. Cet emprunt, remboursable sur 15 ans, entraînerait une mensualité d'environ 55 €. Ce montant semble abordable et raisonnable compte tenu des bénéfices que les travaux apporteront à long terme. De plus,

⁹⁶ France Rénov', « Les aides financières en 2024 », Janvier 2024, p.24

⁹⁷ Anah, « FOIRE AUX QUESTIONS DES PROFESSIONNELS MaPrimeRénov' Copropriété », 2021, p.5

⁹⁸ Idem

⁹⁹ ANIL, « Éco-prêt à taux zéro copropriétés », N°2019-15, 2019 [en ligne], consulté le 02 juillet 2024

aucun frais supplémentaire n'est facturé lors de l'octroi¹⁰⁰. Ainsi, grâce à ce prêt, les copropriétaires peuvent améliorer le confort de leur logement tout en bénéficiant d'un remboursement plus abordable et moins susceptible de provoquer des difficultés financières. Cependant, les copropriétaires seront-ils prêts à assumer une charge supplémentaire d'environ 165 € minimum par trimestre, en plus de leurs dépenses actuelles ? Rappelons que selon l'enquête menée par le groupe Hellio en 2023, 56 % des 376 copropriétaires interrogés estiment déjà dépenser entre 250 € et 500 € trimestriellement.

En outre, afin de prévenir tout impayé, le syndicat des copropriétaires est entièrement couvert, sans franchise ni délai de carence, par un cautionnement solidaire en cas de défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt¹⁰¹. Ce cautionnement couvre les sommes dues pour le remboursement de l'emprunt et les paiements accessoires¹⁰². Mais qu'en est-il des copropriétés susceptibles de ne pas être garanties par les établissements habilités ?

Pour ces dernières, il a été mis en place le fonds de garantie de la rénovation énergétique (FGRE), dispositif permettant de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les copropriétés en difficulté¹⁰³. Il permet aux copropriétés ne pouvant pas recourir aux garanties traditionnelles de ne pas être exclues des dispositifs d'amélioration énergétique. Ainsi, toutes les copropriétés, indépendamment de leur situation financière, peuvent bénéficier d'un éco-PTZ pour améliorer leur performance énergétique.

En vue de minimiser le montant de l'emprunt, il est possible de cumuler l'éco-PTZ aux autres dispositifs d'aides à savoir MaPrimeRénov' copropriétés, les aides des collectivités territoriales en faveur du développement durable et les CEE¹⁰⁴. Quel que soit le montant, aucune aide n'est à négliger, c'est notamment le cas des certificats d'économie d'énergie.

Les CEE sont un dispositif cumulable avec tous les autres précités, ce qui fait de lui une aide à ne surtout pas délaissier pour les copropriétaires. Par ailleurs, pour encourager l'utilisation de ce dispositif et par conséquent favoriser les travaux de rénovation énergétique, des primes « *coups de pouces énergie* » ont été mises en place. Ce sont des

¹⁰⁰ ANIL, « Éco-prêt à taux zéro copropriétés », N°2019-15, 2019 [en ligne], consulté le 02 juillet 2024

¹⁰¹ Article 26-12, Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

¹⁰² Idem

¹⁰³ Article L312-7, Code de la construction et de l'habitation

¹⁰⁴ ANIL, « Éco-prêt à taux zéro copropriétés », N°2019-15, 2019 [en ligne], consulté le 02 juillet 2024

primes complémentaires pour financer certaines dépenses de travaux de rénovation énergétique. En faveur des copropriétés, il existe « *le coup de pouce rénovation performante de bâtiment résidentiel collectif* »¹⁰⁵ qui permet de bénéficier d'une aide plus conséquente pour des travaux permettant de baisser la consommation d'énergie du bâtiment de 35 %. Pour bénéficier de la prime, les travaux doivent être engagés avant le 31 décembre 2025 et achevés avant le 31 décembre 2026. Il existe également le « *coup de pouce Chauffage des bâtiments résidentiels collectifs et tertiaires* »¹⁰⁶ qui permet de remplacer des équipements de chauffage au fioul ou au gaz par des équipements plus écologiques.

En conclusion, les dispositifs d'aide financière aux travaux de performance énergétique au sein des immeubles en copropriété présentent des avantages considérables. Ils rendent la réalisation des travaux plus accessibles pour les copropriétaires et leur permettent d'alléger les dépenses financières que peuvent entraîner ces travaux. Cependant, il existe un manque de clarté en raison des nombreuses conditions et des modalités de demande, qui peuvent décourager le syndic et le syndicat des copropriétaires. D'après l'enquête HELLIO, les aides les plus connues par les copropriétaires sont MaPrimeRénov' et l'Eco-PTZ avec respectivement 75 % et 49 % des répondants les ayant identifiées. En revanche les autres aides à savoir les CEE et les aides locales restent encore peu identifiées avec respectivement 28 % et 26 %. Ainsi, il serait intéressant de renforcer la médiatisation de l'ensemble de ces dispositifs afin de mieux les faire connaître des copropriétaires.

Les travaux d'économie d'énergie au sein des ensembles immobiliers en copropriété sont mis en place pour permettre une amélioration de la performance énergétique du bâtiment. Cette amélioration se traduit également au niveau d'éléments d'équipements communs de la copropriété notamment le chauffage mais les charges entraînées par ces équipements sont réparties en fonction du critère d'utilité objective. Cette répartition n'est pas toujours équitable pour l'ensemble des copropriétaires. Ainsi, dans l'objectif de la transition énergétique dans les immeubles en copropriété, il serait intéressant de savoir comment intégrer la performance énergétique dans l'application de ce critère pour permettre une répartition équitable des dépenses des charges.

¹⁰⁵ Sophie MICHELIN-MAZERAN, « Aides renforcées pour les travaux d'économie d'énergie », Les informations rapides de la copropriété, 2024, p.14

¹⁰⁶ Idem

III Comment intégrer la performance énergétique dans le critère d'utilité pour une dépense plus équitable des charges au sein des ensembles immobiliers en copropriété ?

Comme déjà indiqué et d'après l'article 10, alinéa 1^{er} de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, « *les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées* ». Même si la loi n'apporte pas de définition explicite de cette notion de « *services collectifs et éléments d'équipement commun* », elle revêt pourtant un caractère complexe car est sujette à de nombreuses interprétations de la jurisprudence et de la doctrine¹⁰⁷. Elle fait référence à « *l'ensemble des éléments techniques et des services qui permettront à l'immeuble d'être conforme à sa destination* »¹⁰⁸. Ainsi, sont notamment présentées comme incluses dans cette catégorie de charges, celles relatives aux ascenseurs, au chauffage ou à la distribution d'eau chaude. L'utilité de ces services et éléments d'équipement commun doit être appréciée de manière objective c'est-à-dire comme potentiellement bénéfique pour chaque lot, sans tenir compte de l'utilisation effectivement réalisée¹⁰⁹. De ce fait, lorsqu'un copropriétaire renonce à l'utilisation d'un équipement, cela ne constitue pas un motif pour l'exonérer de la participation aux charges afférentes comme le rappelle la jurisprudence. En principe, cela permet de garantir une équité dans la répartition des charges entre les copropriétaires. Cependant, dans le cadre de la performance énergétique, la répartition des charges de certains équipements notamment le chauffage, basée sur ce critère de l'utilité objective, n'est pas toujours équitable pour l'ensemble des copropriétaires (III.1). Face à cette situation, il convient de proposer des solutions qui permettraient de favoriser une répartition des charges plus équitable entre les copropriétaires, tout en considérant l'objectif de performance énergétique au sein des copropriétés (III.2).

¹⁰⁷ Théo Sulpice, « *Étude de la pérennité des dispositifs mis en place dans les copropriétés pour encadrer certains usages communs* », Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, Le Mans, 2023, pp. 5-6

¹⁰⁸ BRACHET Denis, « Copropriété : les charges d'entretien des éléments d'équipement », Les informations rapides de la copropriété, N°692, Octobre 2023

¹⁰⁹ Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 138

III.1 Le critère d'utilité objective présentant des limites

Comme précisé, la répartition des frais de chauffage au sein des copropriétés, est basée sur le critère dit de l'utilité objective mais, ce critère présente souvent des failles d'équité entre les copropriétaires dans la répartition des charges (III.1.1). De plus, dans certains cas, il peut même constituer un frein à la réalisation des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives des lots (III.1.2).

III.1.1 Un critère d'utilité parfois inéquitable dans la répartition des frais de chauffage

En copropriété, le chauffage est un élément essentiel et représente le premier poste de charge avec en moyenne 15 à 20 % des dépenses de l'immeuble¹¹⁰ et lorsque le chauffage est collectif, les charges engendrées par cet élément d'équipement commun doivent être réparties en fonction du critère de l'utilité. Cependant, les modalités de répartition de ces charges sont à l'origine d'un contentieux important¹¹¹. Globalement, cela est dû à une augmentation significative des charges de chauffage, ce qui contribue à une hausse générale des charges de copropriété mais aussi, à une complexité de mise en œuvre du critère de l'utilité dans la répartition des charges avec une différenciation des frais de chauffage qui ne prend pas nécessairement en compte la situation de tous les copropriétaires.

Une application complexe du critère d'utilité dans la répartition des charges de chauffage.

D'après la jurisprudence, l'utilité du chauffage collectif se traduit par sa capacité « à fournir à chaque lot, suivant sa destination, un confort thermique convenable et identique pour tous »¹¹². C'est au géomètre-expert ou au rédacteur du règlement de copropriété de choisir la méthode de calcul la mieux adaptée pour traduire l'utilité ainsi définie¹¹³. À cet effet, deux méthodes principales sont utilisées par les professionnels pour définir les grilles de répartition de ces charges : la répartition suivant la surface de chauffe et la répartition en fonction du volume chauffé¹¹⁴. La première méthode présente plusieurs inconvénients. En effet, dès lors qu'un copropriétaire décide d'apporter des modifications

¹¹⁰ COULAUD Nathalie, « Le chauffage en copropriété, poste clé à maîtriser », Les informations rapides de la copropriété, N°697, Avril 2024

¹¹¹ Jean-Marc ROUX et Daniel TOMASIN, « Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité », Dalloz action La copropriété, 2021/2022, chapitre 242

¹¹² Cour de cassation, chambre civile 3, 23 mai 1978, n°76-15.376, Publié au bulletin

¹¹³ Jean-Marc ROUX et Daniel TOMASIN, « Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité », Dalloz action La copropriété, 2021/2022, chapitre 242

¹¹⁴ Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 144

dans son lot, qu'il y a réunion ou divisions de lots, une nouvelle grille de répartition doit être établie ce qui entraîne en principe des modifications fréquentes de la grille au sein des copropriétés. De plus, les équipements sont ajustés en vue de garantir une température uniforme dans chaque lot desservi¹¹⁵. Or, les puissances attribuées à chacun de ces lots dépendent fortement de leur performance énergétique et sont donc directement influencées par la situation et l'orientation des lots¹¹⁶. Prenons l'exemple de deux appartements identiques tous deux situés au dernier étage d'un immeuble en copropriété. L'un est situé au nord tandis que l'autre est orienté vers le sud. A température égale, l'appartement situé au nord nécessitera davantage de puissance que celui exposé au sud, malgré une utilité identique de l'installation pour les deux. Ainsi, la méthode basée sur les surfaces de chauffe ne permet pas d'obtenir une répartition équitable entre l'ensemble des copropriétaires sachant que, les locaux à configuration défavorable dits « *périphériques* » protègent les autres. La jurisprudence corrobore cette idée en affirmant qu'en raison des déperditions thermiques entraînées par leur situation, les surfaces de chauffages sont prévues plus importantes pour les lots à configuration défavorable¹¹⁷. Elle a donc déclaré que la méthode la plus équitable est celle basée sur le volume chauffé car c'est celle qui tient le mieux compte des locaux périphériques¹¹⁸. Cependant, il reste à déterminer si cette méthode résout entièrement les disparités entre les différents lots. Dans les immeubles anciens, la hauteur sous plafond diminue avec le niveau d'étage¹¹⁹. Ainsi, dans ces bâtiments, cette méthode pourrait être avantageuse pour les lots situés sous toiture, au dernier étage. Cependant, si les hauteurs sous plafonds sont identiques dans tous les lots du bâtiment, notamment dans le neuf où la hauteur sous plafond standard s'élève à 2,5 mètres¹²⁰, les deux méthodes reviennent au même et la répartition suivant le volume n'apporte aucun avantage aux lots périphériques. Par ailleurs, la jurisprudence a affirmé que la répartition en fonction des tantièmes de copropriété était possible, si après

¹¹⁵Denis BRACHET, « Copropriété : L'utilité dans la répartition des frais de chauffage », Les informations rapides de la copropriété, N°677, Avril 2022

¹¹⁶ Idem

¹¹⁷Cour de cassation, chambre civile 3, 23 mai 1978, n°76-15.376, Publié au bulletin

¹¹⁸ Cour de cassation, chambre civile 3, 23 mai 1978, n°76-15.376, Publié au bulletin

¹¹⁹Hosman, « La hauteur sous plafond », Disponible sur <https://www.hosman.co/hauteur-sous-plafond#:~:text=La%20hauteur%20sous%20plafond%20standard%20d'un%20logement%20est%20diff%C3%A9rente,standard%20est%20de%202%2C50m>, (Consulté le 30/08/2024)

¹²⁰ Idem

vérification, cette répartition est conforme au critère de l'utilité¹²¹. Il faut noter qu'aucun de ces critères ne définit parfaitement l'utilité. Ils peuvent être associés ou même écartés au profit d'un critère plus adapté¹²². L'application du critère d'utilité se révèle complexe dans la répartition des charges de chauffage et conduit à un défaut d'équité entre les copropriétaires. Cela pourrait s'expliquer par le fait que d'un point de vue thermique, les différents lots de l'immeuble ne présentent pas les mêmes situations. Il est donc nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques pour ces lots périphériques.

Ce mode de répartition peut conduire à une surconsommation énergétique au sein des copropriétés étant donné qu'il n'existe pas réellement de lien entre les actions individuelles de chaque copropriétaire et la consommation énergétique collective. Ainsi, en vue de responsabiliser les copropriétaires quant à leurs consommations énergétiques, mais aussi de faciliter le processus d'amélioration de la performance énergétique au sein des ensembles immobiliers en copropriété, le législateur a mis en place une obligation d'individualisation des frais de chauffage. Cette individualisation donne lieu à différents frais dont la somme représente les charges de chauffage et que les copropriétaires doivent régler en fonction du critère d'utilité. Cependant, la répartition de ces frais ne tient pas nécessairement compte de la situation thermique de tous les lots de la copropriété.

Une individualisation des frais de chauffage pas vraiment équitable pour les copropriétaires des lots périphériques

L'article L174-2 du Code de la construction et de l'habitation, créé par l'ordonnance n°2020-71 du 29 janvier 2020 dispose que « *tout bâtiment collectif d'habitation ou mixte pourvu d'une installation centrale de chauffage doit comporter, quand la technique le permet, une installation permettant de déterminer et de réguler la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chaque local occupé à titre privatif* ». Cependant, les dispositions prévues pour la répartition des charges liées à cette individualisation, ne garantissent pas nécessairement une équité entre les copropriétaires des lots à situation thermique défavorable et le moyen le plus approprié de réduire cette différence est d'entreprendre des travaux de performance énergétique au sein de l'immeuble. Si le bâtiment est correctement isolé, aussi bien au niveau des murs que des

¹²¹Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 juin 1993, n°91-14.792, Inédit, RDI, 1993, p.413, obs. Pierre CAPOULADE et Claude GIVERDON, Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 144

¹²²Jean-Marc ROUX et Daniel TOMASIN, « Obligations des copropriétaires dans leurs rapports avec la collectivité », Dalloz action La copropriété, 2021/2022, chapitre 242

toitures et des combles, il sera possible d'ignorer cette différence car tous les lots disposeront d'un réel confort énergétique.

Depuis le 25 octobre 2020, tous les immeubles collectifs à usage d'habitation ou mixte disposant d'une installation centrale de chauffage et dont la consommation énergétique est supérieure à 80 kWh/m²SHAB.an, doivent avoir procédé à une individualisation des frais de chauffage¹²³, sauf en cas d'impossibilité technique, de faible rentabilité ou si le bâtiment a une consommation énergétique inférieure au seuil évoqué précédemment¹²⁴. Pour la mise en œuvre de cette individualisation, deux appareils peuvent être utilisés : les compteurs d'énergie thermique (CET) et les répartiteurs de frais de chauffage (RFC)¹²⁵. Ces deux dispositifs sont hiérarchisés, le second ne pouvant être utilisé que s'il n'est « *pas rentable ou techniquement possible d'utiliser des compteurs individuels pour déterminer la quantité de chaleur* »¹²⁶. De même, s'il est techniquement impossible ou non rentable d'installer les RFC, il faut envisager une autre méthode plus bénéfique et qui permet de déterminer la quantité de chaleur fournie à chaque local¹²⁷.

Mais cette individualisation soulève diverses questions et nous nous interrogeons sur son équité dans la répartition des charges de chauffage

Dans un premier temps, on pourrait se questionner sur sa compatibilité avec le critère d'utilité objective évoqué à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 concernant les charges.

L'individualisation permet à chaque copropriétaire de payer en fonction de sa consommation d'énergie réelle. Ainsi, elle prend en compte l'usage effectif réalisé par chaque copropriétaire plutôt que l'utilité objective qui en découle, ce qui est contraire au principe même de l'alinéa 1^{er} de l'article 10 précité. Ensuite, vient la question de savoir si cette individualisation des frais de chauffage permet véritablement une répartition plus équitable des charges.

Lorsque les immeubles sont dotés des appareils de mesures évoqués précédemment, la répartition des charges de chauffage s'effectue suivant deux catégories de frais : les « *frais de combustibles ou d'énergie* » et les « *autres frais* »¹²⁸.

¹²³ Article R174-4 du Code de la construction et de l'habitation

¹²⁴ Idem

¹²⁵ David RODRIGUES, « L'individualisation des frais de chauffage », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023

¹²⁶ Article L174-2 du Code de la construction et de l'habitation

¹²⁷ Idem

¹²⁸ Article R174-8 du Code de la construction et de l'habitation

Les autres frais correspondent aux charges relatives « à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs »¹²⁹. Ils sont répartis selon les dispositions prévues dans le règlement de copropriété¹³⁰. Les frais de combustibles ou d'énergie quant à eux, sont divisés en deux : les frais communs et les frais individuels.

Les frais communs représentent 30 % des dépenses totales de combustible ou d'énergie et sont répartis en fonction des conditions fixées par le règlement de copropriété¹³¹. Ils correspondent à la part de la consommation énergétique qui n'est pas maîtrisée par les copropriétaires telles que les déperditions thermiques de chaleur dans les réseaux¹³². Pourquoi dans ce cas, ce pourcentage est le même pour tous, sachant que tous les locaux d'un immeuble ne présentent pas la même situation thermique ? Qu'en est-il des lots périphériques ?

Les lots périphériques font allusion à ceux orientés nord ou situés sous toitures¹³³. Les toitures étant souvent moins isolées que les murs, elles sont exposées à des variations de températures importantes, pouvant créer des ponts thermiques¹³⁴. Quant aux lots orientés nord, ils reçoivent un éclairage naturel très limité et sont plus exposés à l'humidité¹³⁵. Ainsi, ces lots ont une capacité de chauffage restreinte ce qui provoque une surconsommation énergétique pour maintenir une température confortable. De plus, ils protègent les autres¹³⁶. En effet, si le copropriétaire d'un lot périphérique décide de ne pas se chauffer, les locaux qui l'entourent en subiront les conséquences et devront se chauffer davantage pour compenser l'absence de chaleur dans le lot périphérique. Selon une réponse ministérielle du 10 janvier 2023, le paiement de ces frais commun de combustible

¹²⁹ Idem

¹³⁰ Article R174-11 du Code de la construction et de l'habitation

¹³¹ Article R174-10 du Code de la construction et de l'habitation

¹³² CAPOULADE et Claude GIVERDON, Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 145

¹³³ RODRIGUES David, « L'individualisation des frais de chauffage », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023, p.33

¹³⁴ HELLIO, « Isolation sous toiture en copropriété : matériaux, techniques et avantages », Disponible sur <https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/isolation-sous-toiture>, Consulté le 23 août 2024

¹³⁵ Le clos immobilier, « Appartement lumineux : quelle est la meilleure exposition ou orientation pour votre bien immobilier ? », Disponible sur <https://www.leclos-immobilier.fr/quelle-meilleure-exposition-appartement/>, Consulté le 23 août 2024

¹³⁶ Cour de cassation, chambre civile 3, 23 mai 1978, n°76-15.376, Publié au bulletin

ou d'énergie a été mis en place en vue d'instaurer une équité entre les logements de situation thermique différente¹³⁷. Mais est-ce réellement le cas ?

Certes, ce paiement permet de réduire les écarts thermiques entre les lots mais nous nous permettons de remettre en question son équité. En plus de déjà porter le coût important des charges que leur impose la situation défavorable des lots, ils renforcent la capacité thermique des autres. Ainsi, utiliser des coefficients identiques pour tous dans le calcul des frais communs nous semble inéquitable pour les copropriétaires des lots périphériques.

Les frais individuels correspondent à la dépense individuelle de chaque lot et représentent 70 % des dépenses totales de combustibles ou d'énergie. Ils sont obtenus par différence entre les frais totaux de combustible ou d'énergie et les frais communs¹³⁸. Ils sont répartis en fonction des indications données par les appareils cités plus haut. Toutefois, il est possible de prendre en compte les lots à configurations thermiques défavorables en intégrant des coefficients de correction aux relevés individuels de chauffage¹³⁹. Est-ce que cette disposition permet de résoudre le problème d'équité entre les différents lots ?

Afin de garantir une réelle équité entre les lots, plus qu'une simple possibilité, cette disposition devrait être une obligation. Les situations thermiques de chaque lot devraient être prises en compte dans le calcul des charges. De plus, d'après la doctrine, cette mesure entraîne une situation contradictoire¹⁴⁰. En effet, l'article R174-10 semble imposer le coefficient de 30 % au syndicat des copropriétaires, leur privant d'un réel pouvoir de décision¹⁴¹. Elle peut éventuellement conserver le coefficient d'origine lors de l'installation des appareils, mais uniquement s'il est compris entre 0 et 50 % avec la possibilité de revenir à un taux de 30 % à la suite d'un vote à la majorité de l'article 24. Ainsi, il est difficile d'imaginer une prise en compte efficace des lots périphériques avec des coefficients identiques pour chaque lot.

En conclusion, le critère de l'utilité objective présente des failles dans la répartition des charges de chauffage en ce sens où son application même revêt une certaine complexité pouvant conduire à un défaut d'équité entre les différents lots en fonction de leur configuration thermique. De plus, la mise en place des frais communs de combustibles

¹³⁷ Réponse ministérielle, Journal officiel de la république Française, 10 janvier 2023, p.282

¹³⁸ Article R174-10 du Code de la construction et de l'habitation

¹³⁹ Article R174-10 du Code de la construction et de l'habitation. Voir aussi Réponse ministérielle, Journal officiel de la république Française, 10 janvier 2023, p.282

¹⁴⁰ RODRIGUES David, « L'individualisation des frais de chauffage », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023, p.33

¹⁴¹ Idem

ou d'énergie suite à l'individualisation des frais de chauffage, qui était censée établir une équité entre les logements de situation thermique différente, instaure un coefficient identique pour tous, qui institue des doutes quant à une réelle équité.

Dans un contexte où l'amélioration de la performance énergétique dans les ensembles immobiliers en copropriété représente un enjeu crucial, la réalisation des travaux de rénovation énergétique au sein des parties privatives de l'immeuble, se présente comme une véritable avancée. L'on pourrait penser que la réalisation de ces travaux entraînerait une modification des charges énergétiques des copropriétaires les ayant entrepris mais ce n'est pas le cas, car le critère de l'utilité tient compte de l'utilité objective et non de l'usage effectif. Cela pourrait constituer un frein à la réalisation des travaux d'économie d'énergie car pour certains copropriétaires, elle ne représenterait aucun intérêt financier.

III.1.2 Le critère d'utilité comme frein aux travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein des parties privatives dans les immeubles en copropriété

Par leur caractère impératif, les dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 permettent de protéger les copropriétaires¹⁴² et de ce fait, le critère de l'utilité également. En répartissant les charges de certains équipements sur le principe d'une utilité objective, tout en faisant abstraction de l'utilisation réelle qui en découle, cela permet d'éviter que certains copropriétaires aient à supporter seuls, la charge d'équipement qui ont été conçus pour tous. Cependant, bien qu'étant avantageuse pour la collectivité des copropriétaires, l'application de ce critère présente souvent des contraintes pouvant constituer un frein pour la réalisation de travaux d'amélioration de la performance énergétique de manière individuelle.

La jurisprudence a affirmé qu'un copropriétaire qui décide volontairement de se désolidariser du chauffage collectif au profit d'un chauffage individuel, ne peut être exempté du paiement des charges communes et ce, même si l'assemblée générale lui en a accordé l'autorisation¹⁴³. Il en est de même si ce dernier décide de ne pas se raccorder à l'installation collective de chauffage alors qu'il en a la possibilité et l'utilité objective¹⁴⁴. Il peut toutefois bénéficier d'une exonération si l'assemblée générale en a décidé à l'unanimité ou s'il justifie que le chauffage collectif ne présente aucune utilité pour son

¹⁴² Christian ATIAS et Nicolas LE RUDULIER, « Copropriété des immeubles bâtis : droits et obligations », Avril 2021, Répertoire de droit immobilier, (actualisation : Mars 2024)

¹⁴³ Cour de cassation, Chambre civile 3, 26 novembre 1985, n°84-15.809, publié au bulletin.

¹⁴⁴ Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 146

lot¹⁴⁵. Or l'unanimité est difficile à atteindre, voire impossible¹⁴⁶, surtout dans un contexte où il faut permettre à un copropriétaire de ne plus participer aux charges collectives de chauffage. De plus, pour démontrer l'inutilité de l'équipement pour son lot, il devra prouver que celui-ci n'est pas et n'a pas la possibilité de se raccorder au chauffage collectif¹⁴⁷. Il est impératif de préciser, dans ce cas, de quelles conditions matérielles et techniques provient cette absence d'utilité¹⁴⁸. Ainsi, tout copropriétaire qui décide d'entreprendre des travaux au sein de son lot pour des raisons personnelles ne peut échapper à la répartition des charges de chauffage en fonction du critère de l'utilité¹⁴⁹. Pourtant, lorsqu'un propriétaire décide d'entreprendre des travaux de rénovation énergétique au sein de son logement, c'est sans doute dans l'objectif d'y améliorer le confort, d'augmenter la valeur de son bien mais aussi de voir sa consommation en énergie baisser, ce qui devrait avoir pour conséquence de réduire ses factures énergétiques. Si ces travaux sont considérés par la loi comme ne modifiant pas l'utilité du lot et par conséquent ne donnant lieu à aucune modification, leur réalisation pourrait apparaître comme étant sans réel intérêt pour le copropriétaire. Face à cette situation certains copropriétaires préféreront se contenter de l'état énergétique actuel de leur logement, plutôt que d'y apporter des améliorations en termes d'économie d'énergie.

Ces mesures qu'un copropriétaire en particulier doit subir s'expliquent également par le fait que le législateur cherche à protéger fermement la répartition des charges et les modalités de calcul. En effet, l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965, dans son alinéa 1^{er}, dispose que la modification de la répartition des charges ne peut se faire que par un vote à l'unanimité. « *Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité* »¹⁵⁰. La loi ne précise ni la nature, ni l'objet des travaux pouvant rendre nécessaire une nouvelle répartition des charges. Cependant, la doctrine soutient que les travaux d'amélioration visés à l'article 30, certains travaux visés à l'article 25 notamment des travaux d'économie d'énergie ou de réduction

¹⁴⁵ Idem

¹⁴⁶ BEGRICHE Dalila et David RODRIGUES, « Loi habitat dégradé : Principales mesures », Les informations rapides de la copropriété, N°698, Mai 2024, p.17

¹⁴⁷ Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 146

¹⁴⁸ Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 octobre 1977, n° 76-13.753, publié au bulletin. Voir aussi Yves ROUQUET et Moussa THIOYE, Code de la copropriété, Dalloz, 2024, Edition 33, p.106

¹⁴⁹ Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 149

¹⁵⁰ Article 11, Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

des émissions de gaz à effet de serre prévus au f de l'article, ceux réalisés aux frais de certains copropriétaires et affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble au b du même article ou encore des travaux de surélévation ou de construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif prévus à l'article 35, sont certainement concernés¹⁵¹. Ainsi, certains travaux d'économie d'énergie pourraient permettre la modification de la répartition des charges à la majorité de l'article 25. Il convient toutefois de préciser quels pourraient être ces travaux éligibles ?

Pour permettre la modification de la répartition des charges à la majorité absolue, il faut tout d'abord que les travaux aient été régulièrement décidés ou autorisés par l'assemblée générale et qu'ils aient un impact certain et direct sur la répartition initiale des charges communes, justifiant ainsi sa modification¹⁵². Ainsi, le remplacement d'un ancien mode de chauffage par un système écologique pourrait entraîner la modification de la grille de répartition¹⁵³. Cependant, comme dit précédemment, la mise en place d'un chauffage individuel ne représente en aucun cas un motif de modification des charges communes de chauffage. En se référant à la liste des travaux d'amélioration de la performance énergétique fournie par l'article R173-10 du Code de la construction et de l'habitation, nous pouvons déduire que les travaux d'économie d'énergie permettant de modifier la répartition des charges sont les « *travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire* »¹⁵⁴ et les « *travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable* »¹⁵⁵. Par conséquent, les travaux effectués par un copropriétaire au sein de son lot pour réaliser des économies d'énergie ne rendent pas nécessaire la modification des charges.

Pour permettre une répartition plus équitable des charges, il apparaît important de proposer des solutions aux problèmes relevés.

¹⁵¹ Guy Vigneron, « Fasc. 92-30 : CHARGES COMMUNES. – Modification de la répartition par l'assemblée générale », JurisClasseur Construction – Urbanisme, 13 septembre 2022. Voir aussi Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, Code de la copropriété, LexisNexis, 2021, Edition 24, p. 191. Voir aussi GILLIOT Hélène, « Transformer le chauffage collectif en chauffage individuel », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023, p.38

¹⁵² Guy Vigneron, « Fasc. 92-30 : CHARGES COMMUNES. – Modification de la répartition par l'assemblée générale », JurisClasseur Construction – Urbanisme, 13 septembre 2022

¹⁵³ Idem

¹⁵⁴ Article R173-10 du Code de la construction et de l'habitation

¹⁵⁵ Idem

III.2 Propositions pour un critère d'utilité plus équitable dans le calcul de charges de chauffage

Comme nous venons de le constater, l'application du critère d'utilité objective génère souvent des inégalités, notamment lorsque l'utilité des éléments d'équipement communs tel que le chauffage, varie en fonction de la configuration thermique de chaque lot. Ainsi, l'individualisation des frais de chauffage a entraîné des dépenses dont la répartition ne tient pas nécessairement compte de la situation thermique des lots au sein de la copropriété. Or, il est essentiel que la répartition des charges soit basée sur des critères plus justes, prenant en compte les spécificités de l'ensemble des locaux. Afin de corriger cela, nous proposons de mettre en place des coefficients de calcul des frais communs de combustible ou d'énergie distincts en fonction de la situation thermique des lots (III.2.1). L'application de ce critère d'utilité, qui a été pensé pour protéger la collectivité des copropriétaires peut constituer un frein à la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les parties privatives. Pour y remédier, nous proposons l'instauration d'un article dans la loi du 10 juillet 1965, qui permettrait la valorisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans les parties privatives (III.2.2).

III.2.1 Des coefficients de calcul des frais communs de combustible ou d'énergie distincts en fonction de la situation thermique des lots

Nous avons noté que le calcul des frais communs de combustible ou d'énergie n'est pas très équitable dans les immeubles disposant d'une installation centrale de chauffage, car un coefficient uniforme de 0,3¹⁵⁶ est appliqué pour la totalité des copropriétaires et ce, quel que soit la situation thermique de leur lot. Cette mesure est plutôt contraignante pour les copropriétaires des lots à configuration thermique défavorable. Pour y remédier, David Rodrigues, juriste à l'association Consommation, Logement et Cadre de Vie, dans son article « *L'individualisation des frais de chauffage* »¹⁵⁷ suggère la mise en place d'un coefficient distinct, en fonction de la situation de chaque lot. Ainsi, un coefficient moins élevé sera attribué aux lots périphériques tandis que les lots ayant une situation thermique plus agréable seraient dotés de plus grands coefficients. Cette disposition permettrait

¹⁵⁶ Article R174-10 du Code de la construction et de l'habitation

¹⁵⁷ RODRIGUES David, « *L'individualisation des frais de chauffage* », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023, p.33

d'atténuer les inégalités liées à la configuration, mais aussi de soulager les copropriétaires des locaux périphériques, qui sont les plus affectés par les déperditions thermiques.

Appliquons cette proposition à un dossier de la société Gexpertise. Il s'agit d'une copropriété de 19 lots composée à la fois de locaux commerciaux ou à usage de bureaux, d'appartements et de caves. Dans la société, la répartition des frais de chauffage se fait en fonction du volume chauffé et les lots concernés par le dispositif de chauffage sont ceux numérotés de 2 à 9 avec des charges calculées en dix millièmes.

L'idée est d'attribuer à chaque lot une part spécifique en fonction de sa configuration au sein de l'immeuble. Pour ce faire, nous allons calculer un facteur que nous allons appeler « facteur de chauffage ». Ce facteur sera déterminé en fonction de critères qui influencent directement le besoin en chauffage dans les lots notamment le niveau d'étage, l'ensoleillement (plus un lot est bien exposé au soleil, plus son coefficient est grand) et l'emplacement qui correspond à la position du lot dans l'immeuble (en pignon ou non). En se référant à la [Figure 1](#) de l'annexe 3, dans notre cas, les lots ayant la situation la plus défavorable sont ceux situés au sixième étage et ceux ayant la situation la plus favorable sont les lots intermédiaires (2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étage). Nous avons conservé les coefficients d'emplacement fixé à 1 pour tous les lots et les coefficients d'ensoleillement variant de 0.85 à 0.90 mis à notre disposition et utilisés pour le calcul des tantièmes de charges généraux. Initialement, les coefficients d'étage utilisés pour le calcul des tantièmes généraux, augmentaient avec le niveau d'étage, nous les avons modifiés pour les adapter à notre cas de figure. Nous avons pris exemple sur ces coefficients pour l'attribution des coefficients d'étage de chauffage aux différents lots. Ainsi, nous avons affecté les plus bas aux lots situés au dernier étage soit 0.8, les plus élevés aux lots à situation intermédiaire, 1.1 et 1.2 et un coefficient de 1 pour les lots au rez-de-chaussée.

Le facteur de chauffage de chaque lot est obtenu en faisant la moyenne des trois coefficients évoqués précédemment. Après le calcul, les valeurs de notre facteur sont comprises entre 0.88 et 1.03 (Voir le [Tableau 5](#) de l'annexe 3). Elles sont relativement proches en raison des coefficients d'emplacement qui sont les mêmes pour tous les lots.

Pour le calcul des nouvelles charges de chauffage, nous avons mis en place trois méthodes que nous allons détailler. Pour chacune de ces méthodes, nous avons conservé le coefficient de 30 % comme base de calcul des frais communs de combustibles ou d'énergie et supposé que les dépenses annuelles de combustibles ou d'énergie pour l'ensemble des lots s'élève à 10 000 €.

Méthode 1 : Un pourcentage de 10 % pour la situation thermique des lots

Cette première méthode consiste à affecter un coefficient de 10 % des dépenses totales de combustible ou d'énergie à la situation thermique des lots. Appelons ces nouveaux frais, « *frais de situation thermique* ». Ces frais de situation thermique seront inclus aux 30 % de frais communs de combustibles ou d'énergie et correspondent donc à 33 % de ces frais. Et les frais calculés en fonction du volume chauffé de chaque lot correspondent désormais à 67 % de ces frais communs. En utilisant ces différents coefficients pour le calcul des frais communs, nous obtenons la formule suivante :

$$\text{Frais communs} = 30 \% \text{ CT} \left(33 \% \frac{\text{facteur de chauffage}}{\sum \text{facteurs de chauffage}} + 67 \% \frac{\text{tantième}}{\sum \text{tantièmes}} \right)$$

Avec CT : Coût total de combustible ou d'énergie.

En appliquant cette formule à nos lots, les résultats ne sont pas satisfaisants (Voir [Tableau 5](#) de l'annexe 3). En effet, les lots à situation thermique défavorables ne sont pas avantagés, bien au contraire, ils se retrouvent à payer plus qu'avec la méthode de calcul initiale tandis que les lots avec les tantièmes de chauffage les plus élevés devront payer moins.

Initialement, les frais communs sont entièrement calculés en fonction du volume chauffé de chaque lot et nous proposons de réduire cette valeur de 33 % qui seront affectés au facteur de chauffage. Mais, ces « nouveaux 33 % » se révèlent plus élevés que ce qui étaient attribués aux lots à configuration thermique défavorable et plus bas pour les lots ayant les plus grands tantièmes de chauffage. Après analyse, nous avons constaté que les lots désavantagés sont ceux avec les surfaces les plus faibles. Cela nous a amenés à conclure qu'un coefficient significatif manquait à notre calcul : la surface. Ainsi, dans notre nouveau mode de calcul, nous avons multiplié les facteurs de chauffage par la surface de chaque lot obtenant des résultats plus satisfaisants (voir [Tableau 6](#) de l'annexe 3). Appelons ce nouveau facteur introduit « Facteur de situation thermique »

$$\text{Facteur de situation thermique} = \frac{\text{Facteur de chauffage} \times \text{surface de lot}}{\sum \text{Facteur de chauffage} \times \text{surface de lot}}$$

Pour le calcul des frais communs nous utilisons la même formule que celle utilisée dans le premier mode de calcul en remplaçant le facteur de chauffage par le facteur de situation thermique. Nous obtenons des gains faibles pour les lots à situation thermique défavorable (entre 0,6 € et 2,8 €), alors que les lots ayant les plus grandes surfaces bénéficient de gains plus importants (entre 14 € et 20 €). Cette situation s'explique par le fait que les facteurs de chauffage ne sont pas très représentatifs de la situation thermique

des lots. Pour avoir de meilleurs résultats, il serait nécessaire de réaliser une étude afin de connaître l'influence réelle des critères choisis pour le calcul de notre facteur de chauffage (ensoleillement, emplacement, niveau d'étage) sur la consommation énergétique de chaque lot. De plus, l'écart entre les valeurs des facteurs de chauffage des lots à situation thermique défavorable et les lots mieux situés ne devraient pas être trop faibles. A titre d'exemple, nous avons affecté de manière arbitraire, des facteurs de chauffage de 2 aux lots ayant les meilleures situations tout en conservant ceux des autres lots (Voir [Tableau 7](#) de l'annexe 3). Nous nous retrouvons avec un écart de 1,12 entre le lot ayant le coefficient le plus bas et celui ayant le coefficient le plus élevé. Les résultats obtenus sont plus satisfaisants avec un gain compris entre 5 € et 30 € pour les lots thermiquement défavorisés et des frais supplémentaires allant de 1 € à 30 € pour ceux ayant une meilleure situation thermique.

Méthode 2 : Affectation de facteurs de chauffage aux volumes chauffés

Cette méthode consiste à affecter le coefficient de chauffage directement aux tantièmes de chauffage par une multiplication. A partir des tantièmes pondérés obtenus, nous avons déterminé les charges correspondantes de chaque lot. Rappelons que les dépenses totales de combustibles ou d'énergie ont été fixées à 10 000 €/an et que les frais communs de combustibles s'élèvent à 30 % de ce montant, soit 3000 €.

Les résultats sont plus satisfaisants que ceux de la méthode précédente car ils réduisent les charges des lots à situation thermique défavorable sans trop en rajouter aux autres lots (voir [Tableau 8](#) de l'annexe 3). Dans notre cas, les lots avec une situation thermique défavorable ont un gain allant de 3 € à 19 € tandis que ceux avec une meilleure situation thermique paient entre 1 € et 21 € en plus.

Méthode 3 : Ajustement des parts de frais communs par catégorie

Pour cette dernière méthode, le facteur de chauffage n'intervient pas. Nous avons classé les lots en fonction de leur situation thermique, puis nous avons calculé leur charge par catégorie. Dans notre exemple, nous disposons de trois catégories : logements ni au RDC, ni en pignon, ni au dernier étage (catégorie 1) : lots 3 à 6 ; Logement au RDC (catégorie 2) : lot 2 et logement au dernier étage (catégorie 3) : lots 7 à 9

Nous avons ensuite calculé le pourcentage de chaque lot dans le total des tantièmes, que nous avons additionné par catégorie pour obtenir un pourcentage global : catégorie 1 : 3.38 %, catégorie 2 : 83.15 % et catégorie 3 : 13.47 %

Puis, nous avons ajusté ces pourcentages en retirant 2 % dans la dernière catégorie que nous avons réparti dans les deux catégories restantes : catégorie 1 : 3.5 %, catégorie 2 :

85.03 % et catégorie 3 : 11.47 %. Ces 2 % ont été choisis de manière arbitraire et en vue de ne pas rajouter trop de charges aux copropriétaires des autres lots

Ces pourcentages obtenus après réduction correspondent à la part que chaque catégorie devra payer dans les frais communs qui s'élèvent à 3000 € et en fonction de leurs tantièmes. Ainsi la première catégorie devra se répartir 105 € en fonction de leurs tantièmes, 2550.9 € pour la deuxième catégorie et 344.1 € pour la dernière.

Les résultats obtenus sont satisfaisants car ils réduisent les charges des lots à situation thermiques défavorables (voir [Tableau 9](#) de l'annexe 3). Ces lots ont un gain allant de 4 € à 30 € tandis que ceux avec une meilleure situation thermique paient entre 4 € et 15 € en plus. L'inconvénient de cette méthode est que l'ajustement des parts de chaque catégorie est arbitraire. Pour avoir des pourcentages plus représentatifs, il serait nécessaire de mener une étude afin de connaître l'influence réelle de ces différentes configurations sur la consommation énergétique de chaque lot.

En conclusion, toutes les méthodes proposées ont permis de réduire les frais communs de combustibles ou d'énergie des copropriétaires des lots à configuration défavorable. Ces réductions sont comprises entre 5 € et 30 €. Ces sommes permettent aux copropriétaires des lots thermiquement défavorisés de réaliser des économies sans trop rajouter de charges aux autres copropriétaires. Toutefois, pour la première et la troisième méthode, des études supplémentaires devraient être menées en vue de déterminer l'impact réel de la situation thermique sur la consommation énergétique des copropriétaires et d'attribuer des coefficients plus convenables pour le calcul des charges. Pour nous, la méthode la plus adaptée est la méthode 2 car elle est la plus représentative de la situation thermique de chaque lot.

	Lots à situation thermique défavorable			Lots mieux situer (frais supplémentaires)		
Méthodes	Méthode 1	Méthode 2	Méthode 3	Méthode 1	Méthode 2	Méthode 3
Gains	5 à 30 €	3 à 19 €	4 à 30 €	1 à 30 €	1 à 21 €	4 à 15 €

Tableau 1: Récapitulatif des gains par méthode

Des mesures doivent être également prises en vue d'encourager les copropriétaires à entreprendre les travaux d'économie d'énergie au sein de leurs lots.

III.2.2 Une valorisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans les parties privatives au sein des immeubles en copropriété

Dans le paragraphe précédent¹⁵⁸, nous avons noté que l'application du critère d'utilité objective pouvait constituer un frein à la mise en place des travaux d'économie d'énergie réalisés par un copropriétaire au sein de ses parties privatives. Nous proposons donc l'introduction d'un nouvel article dans la loi du 10 juillet 1965, permettant d'inciter les copropriétaires à entreprendre les travaux d'amélioration de la performance énergétique dans leurs locaux. Cet article pourrait prévoir que les copropriétaires ayant réalisé des travaux de rénovation énergétique dans leurs lots, tels que ceux prévus par l'article R173-10 du Code de la construction et de l'habitation, bénéficient d'une réduction proportionnelle de leurs charges liées à l'équipement. Cette réduction pourrait varier en fonction du gain énergétique apporté par les travaux. Comment seront quantifiés ces gains ?

Pour y répondre, il serait possible d'envisager, qu'à la suite des travaux, le copropriétaire devrait effectuer un DPE en vue d'évaluer les économies d'énergie réalisées. Comme dans le cadre du dispositif d'aide expérimental de l'Anah pour les petites copropriétés, pour bénéficier de cette réduction, un gain énergétique d'au moins 15 % serait nécessaire (Voir [Tableau 4](#) de l'annexe 2). Ce gain devrait être constaté par le syndic de copropriété, qui se chargerait par la suite d'appliquer la réduction proportionnellement aux charges concernées. Cette mesure aurait pour conséquence d'encourager les copropriétaires à entreprendre les travaux au sein de leur lot, d'améliorer la performance énergétique de leur bien mais aussi de favoriser la transition énergétique dans les immeubles en copropriété. Appliquons cette proposition au dossier utilisé dans les exemples du paragraphe précédent.

Supposons que le copropriétaire du lot 2 ait réalisé des travaux d'isolation au sein de son lot et que ces travaux permettent un gain énergétique de 15 %. Il est donc éligible à la réduction de ses charges de chauffage. Fixons cette réduction à 10 % que nous allons appliquer à ses frais communs. Initialement, ses tantièmes de chauffage sont fixés à 2289 / 10 000ème. Pour des frais communs de combustibles ou d'énergie s'élevant à 3000 €, sa quote-part de frais communs s'élève à 687 €. La réduction sera de 68,7 € et le copropriétaire de ce lot devrait payer 618,3 € de frais communs de combustible ou d'énergie. Ces 68,7 € manquants seront répartis entre les autres copropriétaires en fonction

¹⁵⁸ III.1.2

de leurs tantièmes (Voir [Tableau 10](#) de l'annexe 3). Au vu du coût élevé des travaux d'économie d'énergie, cette réduction pourrait sembler trop faible pour encourager les copropriétaires à entreprendre les travaux au sein de leurs parties privatives. Il faudrait donc envisager un taux de réduction plus significatif.

Conclusion

La quête de la performance énergétique dans les ensembles immobiliers en copropriété a un impact significatif sur la situation financière des copropriétaires. Le législateur essaie de contraindre ces derniers à entreprendre des travaux de rénovation énergétique au sein de la copropriété à travers diverses mesures, notamment la simplification du vote desdits travaux, avec l'introduction de l'assemblée générale de rattrapage et l'abaissement des majorités. Ces dispositions ont pour conséquence des dépenses liées aux travaux que doivent supporter les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes en plus des charges régulières dont ils s'acquittent habituellement. Bien que ces travaux permettent à long terme de réduire les consommations énergétiques, d'améliorer le confort et d'accroître la valeur du bien, au regard des coûts élevés qu'ils engendrent, certains copropriétaires pourraient se retrouver dans des situations financières contraignantes s'ils décident de les réaliser. En outre, en plus des coûts entraînés par leurs installations, certains travaux génèrent des dépenses supplémentaires dues à la complexité de leur mise en place. C'est notamment le cas des travaux d'isolation des murs par l'extérieur pouvant donner lieu à un droit de surplomb, qui nécessite des travaux préliminaires tels que des bornages ou des reconnaissances de limites, avec l'intervention de professionnels notamment un géomètre-expert. Face à toutes ces dépenses occasionnées par la mise en place des travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique dans les copropriétés, il a été mis à la disposition des copropriétaires le bénéfice du paiement différé, leur permettant d'étaler le paiement de leur quote-part de travaux de rénovation énergétique sur dix ans, ce qui a pour conséquence d'alléger leurs charges financières tout en facilitant la réalisation des travaux. Cependant, ce bénéfice n'est possible que si le syndicat n'a pas contracté d'emprunt. Par ailleurs, si les copropriétaires des lots à usage tertiaires et les copropriétaires bailleurs souhaitent continuer à profiter des revenus financiers que leur apportent l'usage de leurs biens au sein de la copropriété, ils sont obligés de réaliser les travaux d'économie d'énergie. Ces derniers sont soumis à des sanctions financières, pouvant se traduire par le paiement de pénalités et la publication de leur identité sur un site officiel de l'État pour les copropriétaires des lots à usage tertiaire

ou au retrait de leurs logements du parc locatif pour les copropriétaires bailleurs. Mais, Conscient que ces travaux ne sont pas accessibles à tous les copropriétaires, le législateur a accumulé les aides financières au fil des années. Il s'agit notamment de MaPrimeRenov' Copropriété qui, permet de financer une grande partie du montant des travaux, des CEE qui malgré leur montant relativement modeste par rapport au coût total des travaux ne sont pas à négliger, de l'Eco-PTZ, qui a la capacité de financer le reste à charge du montant des travaux et des aides des collectivités locales, ainsi que du TVA à taux réduit qui viennent en soutien des autres dispositifs. Malgré les limites que présentent chacun de ces dispositifs d'aides financières, une fois cumulés, ils constituent, pour le syndicat des copropriétaires, un moyen efficace pour la réalisation des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique de leur immeuble.

Les travaux d'amélioration de la performance énergétique donnent lieu à des coûts d'installation, qui d'après notre analyse présentent des coûts élevés et des coûts d'exploitation pour certains éléments d'équipements communs notamment le chauffage. Ces coûts d'exploitation pour le chauffage, doivent être répartis entre les copropriétaires en fonction du critère d'utilité.

Le critère d'utilité qui constitue un mode de répartition des charges en copropriété a une incidence directe sur la capacité financière des copropriétaires. Cette étude fut l'occasion de mettre en lumière la complexité de l'évaluation de ce critère d'utilité objective, et les problèmes d'équité dans la répartition des charges notamment ceux des frais de chauffage. Dans le cadre de l'individualisation des frais de chauffage, les copropriétaires doivent s'acquitter de différents frais dont les frais communs, répartis selon des coefficients uniformes, ne prenant pas en compte les configurations thermiques spécifiques de chaque lot, ce qui engendre une répartition des charges inéquitable. Par ailleurs, bien qu'étant mis en place pour protéger l'ensemble des copropriétaires, ce critère constitue souvent un frein à la réalisation des travaux d'économie d'énergie dans les parties privatives, car elle peut sembler peu avantageuse financièrement pour un copropriétaire dont l'objectif principal est de réduire sa facture énergétique. En vue de résoudre ces problèmes, il serait intéressant de mettre en place des mesures qui permettront de créer des coefficients de calcul des frais communs de combustible ou d'énergie distincts en fonction de la situation thermique pour une équité entre les différents lots de la copropriété et de permettre une valorisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique réalisés dans les parties privatives, en octroyant aux copropriétaires des réductions de leurs charges.

Bibliographie

I. Ouvrages et manuels

- Yves ROUQUET et Moussa THIOYE, *Code de la copropriété*, Dalloz, 2024, Edition 33
- Florence BAYARD-JAMMES, Pierre CAPOULADE, Tomasin DANIEL et Jean-Marc ROUX, *Dalloz action La copropriété*, 2021/2022, Edition 10
- Jacques LAFOND et Jean-Marc ROUX, *Code de la copropriété*, LexisNexis, 2021, Edition 24
- Claude BOITEAU, Gilles LE CHATELIER, Lucie PAITIER, Romain GRANJON, Jérôme LEPEE, Edith DEJEAN, *Code de l'énergie*, Dalloz, 2021, Edition 8.

II. Thèse

- Sihame HINI, *Evaluation multicritères multi-acteurs de la performance des projets de rénovation énergétique : cas des copropriétés touchées par la précarité énergétique*, Thèse de doctorat Sciences économiques à l'Université Paris-Saclay, 30 novembre 2017

III. Articles de revues scientifiques ou études dans des encyclopédies juridiques

- Anthony ALAIMO et Philippe NUGUE, « Loi Climat et résilience : ce qui change en matière de réduction de la consommation d'énergie des biens immobiliers », *AJCT*, 2022, p. 21
- Christophe ALBIGES, « Indivision : régime légal », *Répertoire de droit immobilier*, Dalloz, Avril 2023
- Christian ATIAS et Nicolas LE RUDULIER, « Copropriété des immeubles bâtis : droits et obligations », *Répertoire de droit immobilier*, 2021
- Christian ATIAS et Nicolas LE RUDULIER, « Copropriété des immeubles bâtis : statut et structures, *Répertoire de droit immobilier* », Avril 2021
- Christian ATIAS, « Les charges de copropriété », *AJDI*, 2008, p.577
- Jean-Noël BEAULIEU, « Fasc. 94 : TRAVAUX. – Travaux à l'initiative du syndicat. – Dispositions générales », *JurisClasseur Copropriété*, 21 mai 2024
- Jean-Louis BERGEL, « Le droit de surplomb instauré par la « loi climat » du 22août 2021 » *RDI*, 2021, pp.599-601
- Charles-Édouard BUCHER, « V° Copropriété, Fasc. 31-1 : COPROPRIÉTÉ. – Copropriétaires. – Devoirs des copropriétaires. Charges », *JurisClasseur Notarial Répertoire*, 1er mai 2024
- Pierre CAPOULADE, Daniel TOMASIN et Patrice LEBATTEUX, « Droit de la copropriété », *Recueil Dalloz*, 2012, p.2412
- Pierre-François CUIF, « Le nouveau droit de surplomb », *RDI*, 2023, p.48
- Laurent DARGENT, « Panorama rapide de l'actualité « Immobilier » de la semaine du 25 mars 2024 », *Dalloz actualité*, 4 avril 2024
- Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT et Philippe PELLETIER, « Copropriété - La transition énergétique en copropriété », *Loyers et Copropriété*, N° 10, Octobre 2015
- Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT et Valérie HARDOUIN, « Travaux d'économies d'énergie : les syndicats de copropriétaires un an après la loi « climat et résilience » », *Droit et Patrimoine*, N° 328, Octobre 2022
- Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT, « Grenelle 2 et copropriété », *Bulletin du Droit de l'Environnement Industriel*, N° 2, Octobre 2010

- Pascaline DÉCHELETTE-TOLOT, « La rénovation énergétique des copropriétés, réalités et perspectives », La Revue des Loyers, N° 939, Juillet 2013
- Alexandra FONTIN, « Parution de la loi pour la rénovation de l'habitat dégradé », Dalloz actualité, 29 avril 2024
- Adrien FOURMON, « Fasc. 4440 : Performance énergétique des bâtiments », JurisClasseur Environnement et Développement durable, 25 octobre 2021, (actualisation : 23 juin 2023)
- Rémi GRAND, « Copropriété : diagnostic de performance énergétique et économies d'énergie », Dalloz actualité, 6 décembre 2012
- André JACQUIN, « Immobilier tertiaire et réduction d'énergie : une réalité de demain », Gazette du palais, 10 novembre 2020, N°39, p.56
- Pierre-Édouard LAGRAULET, « La loi « habitat dégradé » et le statut de la copropriété des immeubles bâtis », AJDI, 2024, p.420
- Pierre-Édouard LAGRAULET, « L'incidence de la loi Climat sur le droit de la copropriété », AJDI, 2021, p.736
- Jacques LAPORTE, « Les plans de travaux et leur financement en copropriété », AJDI, 2012, p.565
- Agnès LEBATTEUX, « Loi Élan - Comment mener une rénovation énergétique en copropriété ? », Loyers et Copropriété, N° 5, Mai 2019
- LexisNexis, « DPE et copropriété », Construction - Urbanisme n° 4, Avril 2023, alerte 49, P6
- Philippe MALINVAUD, « Le fonds de travaux dans la copropriété, une fausse bonne idée », AJDI, 2015, p.727
- Marie-Hélène MARTIAL et Alexis DE COSTER, « Travaux sur parties communes et travaux d'intérêt collectif sur parties privatives : autorisation, accès, indemnisation », AJDI, 2024, p.108
- Yvon MARTINET, « L'économie d'énergie dans les copropriétés », Gazette du palais, 01 novembre 2012, N°306, p.13
- Catherine MASSON-DAUM, « V° Copropriété, Fasc. 30 : COPROPRIÉTÉ. – Copropriétaires. – Droits des copropriétaires », JurisClasseur Notarial Répertoire, 10 juin 2024
- Mathieu MIALARET et Pierre-Édouard LAGRAULET, « Douze petits vœux pour la copropriété (2024), AJDI, 2024, p.81
- Benjamin NAUDIN, « La rénovation énergétique des copropriétés », Defrénois, 12 janvier 2023, N°02, pp.21 et s.
- Jonathan NICOLAS, « Les aides à la rénovation énergétique des résidences principales », La Semaine Juridique Notariale et Immobilière, n° 24, 16 juin 2023
- Hugues PERINET-MARQUET, « Le droit de surplomb, nouvel instrument au service de la politique énergétique », Construction-Urbanisme n°11, 2021
- Matthieu POUMAREDE, « La définition des parties communes », AJDI, 2024, p.92
- Céline RATTIN, « L'installation de panneaux photovoltaïques dans les copropriétés », La Revue des Loyers, N° 1032, Décembre 2022
- Anne-Sophie ROMANIK, « Dispositif éco énergie tertiaire (DEET) et difficultés pratiques », La revue des loyers, N°1046, Avril 2024
- Yves ROUQUET, « Charges de copropriété : à la recherche de l'utilité de l'ascenseur pour le lot », Dalloz actualité, 8 juillet 2010
- Yves ROUQUET, « Coup de pouce pour la souscription d'un « éco-PTZ copropriété » », Dalloz actualité, 15 janvier 2024

- Marianne SALUDEN, « V° Copropriété, Fasc. 40-1 : COPROPRIÉTÉ. – Administration de la copropriété. – Syndicat. Statut. Pouvoirs. Responsabilité », JurisClasseur Notarial Répertoire, 1er mars 2022
- Daniel TOMASIN, « Copropriété et simplification du droit », AJDI, 2012, p.329
- Guy VIGNERON et Guilhem GIL, Synthèse, « Travaux dans la copropriété », JurisClasseur, Copropriété, 4 décembre 2022
- Guy VIGNERON et Pierre-Édouard LAGRAULET, « Fasc. 95-30 : ASSEMBLÉES GÉNÉRALES. – Pouvoirs de l'assemblée générale. – Majorités requises », JurisClasseur Construction - Urbanisme, 5 mars 2022
- Guy VIGNERON, « Fasc. 104 : Gestion financière », JurisClasseur Construction - Urbanisme, 4 mars 2024
- Guy VIGNERON, « Fasc. 92-30 : CHARGES COMMUNES. – Modification de la répartition par l'assemblée générale », JurisClasseur Construction – Urbanisme, 13 septembre 2022.

IV. Mémoires

- Anaïs PHILIPPON, *La mise en place et la gestion des installations environnementales au sein des copropriétés*, Mémoire de master foncier, Le Mans, 2024, 90p.
- Adrien MENANT MAHE, *La question de la prise en compte de la performance énergétique en copropriété depuis la loi dite Climat et Résilience du 22 août 2021*, Mémoire de master foncier, Le Mans, 2023, 83p.
- Lucien FABRE, « *La rénovation énergétique du parc de copropriété français : enjeux et limites* », Mémoire de master urbanisme et aménagement, Grenoble, 2023, 103p.
- Théo SULPICE, *Étude de la pérennité des dispositifs mis en place dans les copropriétés pour encadrer certains usages communs*, Mémoire d'ingénieur Géomètre et Topographe, Le Mans, 2023, 68p
- Florence DEGAUGUE, *La propriété privée à l'épreuve des nouvelles préoccupations environnementales au travers de l'étude du nouveau droit de surplomb*, Mémoire de master foncier, Le Mans, 2022, 60p.
- Clara PALCZYNSKI, *L'articulation des enjeux environnementaux et sociaux dans les projets de rénovation énergétique en copropriété*, Mémoire de master urbanisme et aménagement, Grenoble, 2019, 103p.

V. Documentation institutionnelle

- ANIL et ADIL, « Rénovation énergétique Intérêt à agir et adhésion des particuliers », Décembre 2023
- ANIL, « Aides locales aux travaux (Île-de-France) », [en ligne]. Disponible sur <https://www.anil.org/aides-locales-travaux/region/ile-de-france/> (consulté le 05/07/2024)
- ANIL, « Charges de copropriété », [en ligne], Disponible sur : <https://www.anil.org/votre-projet/vous-etes-propretaire/copropriete/charges/> (consulté le 11 juin 2024)
- ANIL, « Éco-prêt à taux zéro copropriétés », N°2019-15, 2019 [en ligne] Disponible sur <https://www.anil.org/aj-eco-ptz-copropriete-renovation-energetique/>
- ANIL, « Financement des travaux dans une copropriété », [en ligne], Disponible sur <https://www.anil.org/copropriete-financement-travaux/> (Consulté le 05/07/2024)
- ANIL, « Loi « Habitat dégradé » », Avril 2024

- ANIL, « MaPrimeRénov' Copropriété », N° 2024-04, 2024 [en ligne] Disponible sur <https://www.anil.org/aj-eco-ptz-copropriete-renovation-energetique/>
- ANIL, « Travaux d'économies d'énergie », [en ligne], Disponible sur <https://www.anil.org/copropriete-travaux-economie-energie/> (Consulté le 11/06/2024)
- ANIL, « Travaux et majorités », [en ligne], Disponible sur <https://www.anil.org/copropriete-travaux-majorites/> (Consulté le 11/06/2024)
- Bofip.impots.gouv.fr, « TVA - Prestations de services imposables au taux réduit - Travaux (autres que de construction ou de reconstruction) portant sur des locaux à usage d'habitation achevés depuis plus de deux ans - Locaux concernés », 2014 (version en vigueur depuis le 19/09/2014), [en ligne], Disponible sur https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/1642-PGP.html/identifiant%3DBOI-TVA-LIQ-30-20-90-10-20140919#Repartition_des_charges_37
- Délibération Anah n° 2023-47 du 6 décembre 2023 Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 8o du I de l'article R. 321-12 du code de la construction et de l'habitation (CCH)
- Délibération Anah n° 2023-49 du 6 décembre 2023 Régime d'aides expérimental en faveur de la rénovation énergétique des copropriétés de vingt lots d'habitation ou moins
- Délibération Anah n° 2023-53 du 6 décembre 2023 Liste des travaux recevables et autres dépenses associée
- Directive 2002/91/CE du parlement Européen et du conseil sur la performance énergétique, 16 décembre 2002
- Ecologie.gouv.fr, « Accélérer la décarbonation du secteur du bâtiment », juin 2023, p.4
- Economie.gouv.fr, « TVA à taux réduit : pour quels travaux ? », Février 2024 [en ligne]. Disponible sur <https://www.economie.gouv.fr/particuliers/tva-taux-reduits-travaux> (consulté le 05 juillet 2024)
- France Rénov', « Les aides financières en 2024 », Janvier 2024
- France Rénov', « MaPrimeRénov' Le mode d'emploi », Juin 2024
- INSEE, “Secteur tertiaire/Tertiaire”, [en ligne] Disponible sur <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1584> (consulté le 21/06/2024)
- OPERAT-ADEME, « FAQ Eco Energie Tertiaire », [en ligne] Disponible sur https://operat.ademe.fr/#/public/faq#question_1 (consulté le 15/07/2024)
- Réponse ministérielle, Journal officiel de la république Française, 25 février 1980, p.741
- Réponse ministérielle, Journal officiel de la république Française, 10 janvier 2023, p.282
- Service-public.fr, « Éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) Copropriétés », [en ligne]. Disponible sur <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F38064> (consulté le 02/07/2024)
- Xavier Prigent (sous la direct. de), « Comment concilier urbanisme et performance énergétique », Ordre des Géomètres Experts, Publi-Topex, 2020

VI. Articles de revues professionnelles ou généralistes

- Dalila BEGRICHE et David RODRIGUES, « Loi habitat dégradé : Principales mesures », Les informations rapides de la copropriété, N°698, Mai 2024
- Denis BRACHET, « Les travaux en copropriété », Droit et Ville, vol. 81, N°1, 2016, pp. 85-104

- Denis BRACHET, « Copropriété : le critère de superficie dans la détermination des charges », Les informations rapides de la copropriété, N°675, Janvier-Février 2022
- Denis BRACHET, « Copropriété : les charges d'entretien des éléments d'équipement », Les informations rapides de la copropriété, N°692, Octobre 2023
- Denis BRACHET, « Copropriété : L'utilité dans la réparation des frais de chauffage », Les informations rapides de la copropriété, N°677, Avril 2022
- Nathalie COULAUD, « Chauffage : comment limiter le coût du gaz », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023
- Nathalie COULAUD, « Le chauffage en copropriété, poste clé à maîtriser », Les informations rapides de la copropriété, N°697, Avril 2024
- Hélène GILLIOT, « Transformer le chauffage collectif en chauffage individuel », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023
- Pierre-Edouard LAGRAULET, « Adaptation de l'immeuble d'habitation au changement climatique », Les informations rapides de la copropriété, N°696, Mars 2024
- Pierre-Edouard LAGRAULET, « L'opposition à l'exercice du droit de surplomb », Les informations rapides de la copropriété, N°696, Mars 2024
- Alain LAUX, « Copropriété : les charges de copropriété », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023
- Marie Hélène MARTIAL, « Quelles ressources financières pour une copropriété ? », Les informations rapides de la copropriété, N° 601, septembre 2014
- Sophie MICHELIN-MAZERAN, « Aides renforcées pour les travaux d'économie d'énergie », Les informations rapides de la copropriété, N°696, Mars 2024
- Sophie MICHELIN-MAZERAN, « Financer des travaux en copropriété : un chantier accessible à tous », Les informations rapides de la copropriété, N°651, Septembre 2019
- David RODRIGUES, « Charges spéciales et critère d'utilité », Les informations rapides de la copropriété, N° 634, Décembre 2017
- David RODRIGUES, « charges spéciales et critère d'utilité », Les informations rapides de la copropriété, N°634, Décembre 2017
- David RODRIGUES, « L'individualisation des frais de chauffage », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023
- David RODRIGUES, « Le logement énergétique décent », Les informations rapides de la copropriété, N°696, Mars 2024
- David RODRIGUES, « Les charges à la suite d'un changement d'usage des parties privatives », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023
- David RODRIGUES, « Révision et modification des tantièmes de charges », Les informations rapides de la copropriété, N°630, juillet 2017
- Paul TURENNE, « Copropriété et travaux : le financement », Les informations rapides de la copropriété, N° 566, Août 2011
- Paul TURENNE, « L'isolation thermique des façades : règlementations et solutions techniques », Les informations rapides de la copropriété, N° 573, novembre 2011
- Paul TURENNE, « La copropriété à l'heure de l'écologie », Les informations rapides de la copropriété, N°675, Janvier-Février 2022
- Emmanuel VOISIN-MONCHO, « Le contentieux de recouvrement de charges ne cesse de se développer », Les informations rapides de la copropriété, N°693, Novembre 2023

VII. Dispositions législatives et réglementaires

1. Codes

- Code de la construction et de l'habitation
- Code de l'environnement
- Code de l'urbanisme
- Code général des impôts

2. Lois

- Loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement
- Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets
- Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
- Loi n° 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- 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
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

3. Décrets

- Décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 fixant les compétences et les garanties exigées pour les personnes établissant le projet de plan pluriannuel de travaux des immeubles soumis au statut de la copropriété
- Décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 recodifiant la partie réglementaire du livre Ier du code de la construction et de l'habitation et fixant les conditions de mise en œuvre des solutions d'effet équivalent
- Décret n° 2021-19 du 11 janvier 2021 relatif au critère de performance énergétique dans la définition du logement décent en France métropolitaine
- Décret n° 2019-771 du 23 juillet 2019 relatif aux obligations d'actions de réduction de la consommation d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- Décret n° 2016-710 du 30 mai 2016 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur consommée et à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs
- Décret n° 2015-1911 du 30 décembre 2015 relatif au règlement des aides du fonds d'aide à la rénovation thermique des logements privés (FART)
- Décret n° 2015-587 du 29 mai 2015 relatif aux contrats types de location de logement à usage de résidence principale
- 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
- Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs

- 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
- Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

4. Arrêtés

- Arrêté du 20 février 2024 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- Arrêté du 31 mars 2021 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'habitation en France métropolitaine
- Arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire
- Arrêté du 30 mai 2016 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs
- Arrêté du 29 décembre 2014 relatif aux modalités d'application du dispositif des certificats d'économies d'énergie
- Arrêté du 23 décembre 2014 relatif aux conditions d'application de dispositions concernant les avances remboursables sans intérêts octroyées aux syndicats de copropriétaires et destinées au financement de travaux de rénovation afin d'améliorer la performance énergétique des logements anciens
- Arrêté du 27 août 2012 relatif à la détermination individuelle de la quantité de chaleur et de froid et à la répartition des frais de chauffage et de refroidissement dans les immeubles collectifs à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation
- Arrêté du 15 septembre 2006 relatif au diagnostic de performance énergétique pour les bâtiments ou parties de bâtiment autres que d'habitation existants proposés à la vente en France métropolitaine

VIII. Jurisprudence

- Conseil d'État, 5ème et 6ème chambre réunie, 29 décembre 2021, n° 439331, Inédit,
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 25 janvier 2024, n°22-22.597, Inédit
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 25 janvier 2024, n°22-22.036, publié au bulletin, AJDI, 2024, p.540, obs. Pierre-Édouard LAGRAULET ; RTD Civ., 2024, p.97, obs. Hugo BARBIER
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 mai 2019, n° 18-17.334, publié au bulletin, AJDI, 2020, p.119, Charles-Édouard BUCHER
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 mai 2012, n°11-16.226, Publié au bulletin, AJDI, 2012, p.865, obs. Daniel TOMASIN ; AJDI, 2024, p.108, obs. Marie-Hélène Martial ; Recueil Dalloz, 2013, p.1856, obs. Pierre CAPOULADE, Daniel TOMASIN et Patrice LEBATTEUX
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 février 2011, n° 09-70.951, publié au bulletin, AJDI, 2011, p.537, obs. Daniel TOMASIN ; Recueil Dalloz, 2012, p.2412, Pierre CAPOULADE, Daniel TOMASIN et Patrice LEBATTEUX
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 juin 2010, n° 09-13.067, Publié au bulletin, AJDI, 2013, p.339, obs. Pauline LE MORE

- Cour de cassation, Chambre civile 3, 22 juin 2005, n° 04-12.659, Publié au bulletin, AJDI, 2014, p.286, obs. Nicolas LE RUDULIER ; Recueil Dalloz, 2012, p.2412, obs. Pierre CAPOULADE, Daniel TOMASIN et Patrice LEBATTEUX
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 12 février 2003, n° 01-12.456, Inédit
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 17 mai 1995, n°93-16.624, Inédit, RDI, 1995, p.591, obs. Pierre CAPOULADE et Claude GIVERDON
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 9 juin 1993, n°91-14.792, Inédit, RDI, 1993, p.413, obs. Pierre CAPOULADE et Claude GIVERDON
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 26 mai 1993, n°91-13.955, Publié au bulletin, AJDI, 1995, p.35, obs. Marie-Françoise RITSCHY ; RDI, 1993, p.424, obs. Pierre CAPOULADE et Claude GIVERDON
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 3 février 1993, n° 90-21.307, Inédit, RDI, 1993, p.258, obs. Pierre CAPOULADE et Claude GIVERDON
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 26 novembre 1985, n°84-15.809, publié au bulletin
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 23 mai 1978, n° 76-15.376, Publié au bulletin
- Cour de cassation, Chambre civile 3, 19 octobre 1977, n° 76-13.753, publié au bulletin

- CA Paris, Pôle 4, Chambre 2, 21 février 2024, n°20/08556, Inédit
- CA Grenoble, Chambre 2, 11 juillet 2023, n°21/03803, Inédit

- Tribunal judiciaire, Lyon, Chambre 3 cab 03 C, 18 janvier 2024, n°18/05428, Inédit

IX. Webographie

- Cotoit, « Les charges de copropriété : définition, répartition et calculs », Disponible sur <https://www.cotoit.fr/guides/copropriete/calcul-charges-copropriete/#:~:text=les%20charges%20d'administration%20%3A%20salaire,de%20r%C3%A9partition%20sur%20l'immeuble> (Consulté le 12/06/2024)
- Cotoit, « Ce que vous devez savoir sur l'appel de fonds en copropriété », Disponible sur <https://www.cotoit.fr/guides/copropriete/appel-de-fonds-en-copropriete/> (consulté le 12/06/2024)
- Nexity, « Comment calculer les tantièmes dans une copropriété ? », Disponible sur <https://www.nexity.fr/guide-immobilier/copropriete/fonctionnement/calcul-des-tantiemes-dans-une-copropriete> (consulté le 25/06/2024)
- Actu environnement.com, « La rénovation énergétique des copropriétés reste un angle mort », Disponible sur <https://www.actu-environnement.com/ae/news/renovation-energetique-coproprietes-renovateurs-hellio-anah-fnaim-domofinance-42771.php4> (consulté le 26/06/2024)
- lexbase.fr, « ETUDE : Les charges de copropriété » 16 novembre 2022, [en ligne], Disponible sur : <https://www.lexbase.fr/encyclopedie-juridique/etude-les-chargesde-copropriete/5638899-5639400#article-5639400> , (consulté le 27/06/2024)
- Hellio, « Les Certificats d'Économies d'Énergie pour une copropriété : explications », Disponible sur <https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/certificats-economies-energie> (consulté le 04/07/2024)
- Hellio, « Enquêtes Hellio “Les copropriétés et les travaux de rénovation énergétique” », février 2023 (Consulté le 04/07/2024)

- Hellio, « Isolation sous toiture en copropriété : matériaux, techniques et avantages », <https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/isolation-sous-toiture>, Disponible sur (Consulté le 23/08/2024)
- Le clos immobilier, « Appartement lumineux : quelle est la meilleure exposition ou orientation pour votre bien immobilier ? », Disponible sur <https://www.leclos-immobilier.fr/quelle-meilleure-exposition-appartement/>, (Consulté le 23/08/2024)
- Solvari, « Prix isolation en 2024 : Guide complet », Disponible sur <https://www.isolation-info.fr/prix#moyenne>, (Consulté le 27/08/2024)
- Solvari, « Vitrage isolant », Disponible sur <https://www.isolation-info.fr/vitrage-isolant>, (Consulté le 27/08/2024)
- Hellio, « Définition et avantages du relamping en copropriété, un allié de la rénovation énergétique », Disponible sur <https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/relamping>, (Consulté le 27/08/2024)
- Chauffage-info.fr, « Prix chauffage central en 2024 », Disponible sur [https://www.chauffage-info.fr/prix-chauffage#:~:text=Pour%20d%C3%A9j%C3%A0%20vous%20donner%20une,\(TVA%20et%20installation%20comprises\).](https://www.chauffage-info.fr/prix-chauffage#:~:text=Pour%20d%C3%A9j%C3%A0%20vous%20donner%20une,(TVA%20et%20installation%20comprises).), (Consulté le 27/08/2024)
- Hellio, « Calorifugeage de tuyauterie : quel prix pour les travaux ? », Disponible sur <https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/prix-calorifugeage-tuyauterie>, (Consulté le 27/08/2024)
- Travaux.com, « Prix de l'installation d'un système de chauffage », Disponible sur <https://www.travaux.com/chauffage/guide-des-prix/prix-de-linstallation-dun-systeme-de-chauffage>, (Consulté le 27/08/2024)
- Ootravaux, « Comment calculer le prix de l'installation d'une VMC ? », Disponible sur [https://www.ootravaux.fr/installation-entretien/ventilation/prix-installation-vmc.html#:~:text=Le%20co%C3%BBt%20pour%20l'installation,\(pose%20et%20li vraison%20comprises\).](https://www.ootravaux.fr/installation-entretien/ventilation/prix-installation-vmc.html#:~:text=Le%20co%C3%BBt%20pour%20l'installation,(pose%20et%20li vraison%20comprises).), (Consulté le 27/08/2024)
- Ekwateur, « Chauffage à énergie renouvelable : les avantages », Disponible sur <https://ekwateur.fr/blog/enjeux-environnementaux/chauffage-energie-renouvelable/>, (Consulté le 27/08/2024)
- Travaux.com, « Prix de l'installation d'un thermostat », Disponible sur <https://www.travaux.com/chauffage/guide-des-prix/prix-de-linstallation-dun-thermostat>, (Consulté le 27/08/2024)
- Devis chauffage gratuit, « Remplacement d'un radiateur : quel prix prévoir ? Notre expert répond », Disponible sur <https://www.devischauffagegratuit.com/remplacement-dun-radiateur-combien-ca-coute/#:~:text=Combien%20co%C3%BBte%20un%20%C3%A9quilibrage%20hydraulique,400%E2%82%AC%20et%20500%20EUR.>, (Consulté le 27/08/2024)
- Maison à part, « Copropriété : combien coûte l'individualisation des frais de chauffage ? », Disponible sur <https://www.maisonapart.com/edito/immobilier-logement/vie-en-copropriete/copropriete---combien-coute-l-individualisation-de-11312.php>, (Consulté le 27/08/2024)
- Hosman, « La hauteur sous plafond », Disponible sur <https://www.hosman.co/hauteur-sous-plafond#:~:text=La%20hauteur%20sous%20plafond%20standard%20d'un%20logement%20est%20diff%C3%A9rente,standard%20est%20de%202%2C50m.> (Consulté le 30/08/2024)

Table des annexes

Annexe 1 Prix moyen des travaux d'économie d'énergie.....	59
Annexe 3 Dispositifs d'aide au financement des travaux d'économie d'énergie	61
Annexe 4 Tableaux des propositions de répartition de charges	63

Annexe 1

Prix moyen des travaux d'économie d'énergie

Travaux portant sur les parties et équipements communs	Prix moyen
Travaux d'isolation thermique performants des toitures	20 à 100 € /m ² ¹⁵⁹
Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ou sur des locaux non chauffés	100 à 250 € /m ² ¹⁶⁰
Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées donnant sur l'extérieur	110 à 230 € /m ² ¹⁶¹
Travaux d'amélioration des installations d'éclairage des parties communes	70 € / luminaire ¹⁶²
Travaux d'installation, de régulation, d'équilibrage ou de remplacement des systèmes de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire	7500 et 23 000 € ¹⁶³
Travaux d'isolation des réseaux collectifs de chauffage, de refroidissement ou d'eau chaude sanitaire	14 à 20 € /ml ¹⁶⁴
Travaux de régulation ou de remplacement des émetteurs de chaleur ou de froid	1650 à 1980 € ¹⁶⁵
Travaux d'amélioration ou d'installation des équipements collectifs de ventilation	1000 à 15 000 € ¹⁶⁶
Travaux d'installation d'équipements de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable	3000 à 25 000 € ¹⁶⁷

Tableau 2: Prix moyen des travaux d'économie d'énergie portant sur les parties et équipements communs

(Cliquez ici pour retourner à la page 13)

¹⁵⁹Solvari, « Prix isolation en 2024 : Guide complet », Disponible sur <https://www.isolation-info.fr/prix#moyenne>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶⁰ Idem

¹⁶¹Solvari, « Vitrage isolant », Disponible sur <https://www.isolation-info.fr/vitrage-isolant>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶²Hellio, « Définition et avantages du relamping en copropriété, un allié de la rénovation énergétique », Disponible sur <https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/relamping>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶³Chauffage-info.fr, « Prix chauffage central en 2024 », Disponible sur [https://www.chauffage-info.fr/prix-chauffage#:~:text=Pour%20d%C3%A9j%C3%A0%20vous%20donner%20une,\(TVA%20et%20installation%20comprises\).](https://www.chauffage-info.fr/prix-chauffage#:~:text=Pour%20d%C3%A9j%C3%A0%20vous%20donner%20une,(TVA%20et%20installation%20comprises).), (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶⁴Hellio, « Calorifugeage de tuyauterie : quel prix pour les travaux ? », Disponible sur <https://copropriete.hellio.com/blog/renovation-energetique/prix-calorifugeage-tuyauterie>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶⁵Travaux.com, « Prix de l'installation d'un système de chauffage », Disponible sur <https://www.travaux.com/chauffage/guide-des-prix/prix-de-l'installation-dun-systeme-de-chauffage>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶⁶Ootravaux, « Comment calculer le prix de l'installation d'une VMC ? », Disponible sur [https://www.ootravaux.fr/installation-entretien/ventilation/prix-installation-vmc.html#:~:text=Le%20co%C3%BBt%20pour%20l'installation,\(pose%20et%20livraison%20comprises\).](https://www.ootravaux.fr/installation-entretien/ventilation/prix-installation-vmc.html#:~:text=Le%20co%C3%BBt%20pour%20l'installation,(pose%20et%20livraison%20comprises).), (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶⁷Ekwater, « Chauffage à énergie renouvelable : les avantages », Disponible sur <https://ekwater.fr/blog/enjeux-environnementaux/chauffage-energie-renouvelable/>, (Consulté le 27/08/2024)

Travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives	Prix moyen
Travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occultation extérieurs	110 à 230 € /m ² ¹⁶⁸
Pose ou remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid	120 à 660 € ¹⁶⁹
Équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid	400 à 500 € ¹⁷⁰
Mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées	8 à 50 € ¹⁷¹

Tableau 3 : Prix moyen des travaux d'économie d'énergie portant sur les parties privatives

(Cliquez ici pour retourner à la page [13](#))

¹⁶⁸ Solvari, « Vitrage isolant », Disponible sur <https://www.isolation-info.fr/vitrage-isolant>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁶⁹ Travaux.com, « Prix de l'installation d'un thermostat », Disponible sur <https://www.travaux.com/chauffage/guide-des-prix/prix-de-linstallation-dun-thermostat>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁷⁰ Devis chauffage gratuit, « Remplacement d'un radiateur : quel prix prévoir ? Notre expert répond », Disponible sur <https://www.devischauffagegratuit.com/remplacement-dun-radiateur-combien-ca-coute/#:~:text=Combien%20co%C3%BBte%20un%20%C3%A9quilibrage%20hydraulique,400%E2%82%AC%20et%20500%20EUR.>, (Consulté le 27/08/2024)

¹⁷¹ Maison à part, « Copropriété : combien coûte l'individualisation des frais de chauffage ? », Disponible sur <https://www.maisonapart.com/edito/immobilier-logement/vie-en-copropriete/copropriete---combien-coute-l-individualisation-de-11312.php>, (Consulté le 27/08/2024)

Annexe 2

Dispositifs d'aide au financement des travaux d'économie d'énergie

Année de création de l'aide	Dénomination de l'aide	Description	Montant de l'aide	Démarche à suivre	Conditions d'éligibilité
2005	Les certificats d'économie d'énergie	Dispositif d'aide privé proposé par les fournisseurs d'énergie et mis en place par l'Etat. Il permet de financer une partie des travaux de rénovation énergétique dans différents secteurs d'activité, notamment résidentiel (y compris les copropriétés), tertiaire, industriel, agricole, transport. Il repose sur une obligation triennale fixée par les pouvoirs publics et imposée aux fournisseurs d'énergie appelés « obligés » en fonction de leurs ventes et de leurs consommations ¹⁷² . L'objectif est de les inciter à promouvoir activement l'efficacité énergétique auprès de leurs clients.	Le montant de l'aide dépend de chaque fournisseur, mais en moyenne, il représente environ « 5 % à 10 % du montant total des travaux, soit une prise en charge oscillant entre 1500 et 3000 euros par copropriétaire » ¹⁷³	Valorisation des CEE par l'entreprise Ou Valorisation des CEE par le syndicat des copropriétaires	<ul style="list-style-type: none"> - La copropriété doit avoir été construite depuis plus de deux ans - Les travaux doivent être réalisés par une entreprise bénéficiant du label RGE (Reconnu Garant de l'Environnement)
2014	La TVA à taux réduit	Ce dispositif permet une réduction du taux de TVA à 5,5 % pour les travaux de rénovation énergétique	Le taux de TVA est réduit à 5,5 % au lieu de 20 %	Fournir une attestation permettant de confirmer l'âge du logement et la nature des travaux réalisés ¹⁷⁴ .	<p>La copropriété doit avoir été construite depuis plus de deux ans</p> <p>Les lots doivent être affectés à usage d'habitation.</p>
2015	L'éco-PTZ copropriétés	Prêt réglementé à taux zéro permettant le financement des travaux collectifs nécessaires à la réduction des gaz à effet de serre et à l'amélioration de l'efficacité énergétique des ensembles immobiliers en copropriété. Il permet de préfinancer les subventions publiques telles que celles de l'Anah, accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés ou pour financer le reste à charge des travaux déjà financés par les aides de l'Anah ¹⁷⁵ . Selon l'ANIL, il existe deux types d'éco-PTZ pour le syndicat des copropriétaires : l'éco-PTZ copropriété destiné aux copropriétés achevées depuis plus de deux ans à la date d'exécution des travaux et l'éco-PTZ Anah accordé aux copropriétés bénéficiaires d'une aide de l'Anah pour le syndicat des copropriétaires.	Le montant de l'éco-PTZ ne peut dépasser le coût des travaux éligibles avec un plafond de 30 000 € par logement ou de 50 000 € pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale et pour l'éco-prêt Anah ¹⁷⁶	Lorsque le syndicat des copropriétaires est appelé à se prononcer, au cours d'une assemblée générale, sur des travaux d'économie d'énergie et de réduction de gaz à effet de serre, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG, la question de la souscription d'un emprunt collectif destiné à financer ces travaux. Il peut être contracté à la suite d'un vote « à la même majorité que celle nécessaire au vote des travaux concernant les parties communes ou de travaux d'intérêt collectif sur parties privatives » auprès d'établissements de crédit, de sociétés de financement, ou de sociétés de tiers-financement ayant une convention avec l'Etat	<ul style="list-style-type: none"> - La copropriété doit avoir été construite depuis plus de deux ans - Les travaux doivent être réalisés par une entreprise bénéficiant du label RGE - Les lots concernés doivent être des logements utilisés en tant que résidence principale - Les travaux doivent être réalisés dans un délai de trois ans à compter de la date de signature du contrat par le syndicat des copropriétaires

¹⁷² Claude BOITEAU, Gilles LE CHATELIER, Lucie PAITIER, Romain GRANJON, Jérôme LEPEE, Edith DEJEAN, Code de l'énergie, Dalloz, 2021, Edition 8, Titre II, chapitre I, commentaire

¹⁷³ Sophie MICHELIN-MAZERAN, « Aides renforcées pour les travaux d'économie d'énergie », Les informations rapides de la copropriété, 2024, p.14

¹⁷⁴ France Rénov', « Les aides financières en 2024 », Janvier 2024, p.32

¹⁷⁵ DARGENT, « Panorama rapide de l'actualité « Immobilier » de la semaine du 25 mars 2024 », Dalloz actualité, 4 avril 2024

¹⁷⁶ ANIL, « Éco-prêt à taux zéro copropriétés », N°2019-15, 2019 [en ligne], consulté le 02 juillet 2024

2020	MaPrimeRénov' Copropriété	Ce dispositif d'aide a été mis en place par l'Anah pour faciliter le financement des travaux de rénovation énergétique sur les parties communes et les parties privatives d'intérêt collectif au sein des copropriétés. Depuis janvier 2024, il a connu une revalorisation dans le but « <i>d'encourager la réalisation de travaux de rénovation énergétique ambitieux en copropriété</i> » ¹⁷⁷ .	Le taux de financement des travaux peut aller jusqu'à 30 % du montant total des travaux pour une rénovation permettant un gain énergétique d'au moins 35 % et à 45 % pour un gain de 50 %. Ce montant peut être augmenté par des bonus et des primes dans divers cas.	La démarche de demande de l'aide est réalisée en un seul dossier par le syndic de la copropriété. Ce dernier reçoit la subvention et est chargé de la répartir en fonction des quotes-parts de chaque copropriétaire, exprimées en tantièmes.	<ul style="list-style-type: none"> - La copropriété doit avoir été construite depuis au moins quinze ans - La copropriété doit être composée de 65% de résidences principales au minimum pour les copropriétés de 20 lots ou moins ou de 75% pour celles de plus de 20 lots. - La copropriété doit être immatriculée et actualisée au registre national des copropriétés - La copropriété doit être accompagnée par un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO). Pour les travaux dont le montant est supérieur à 100 000 €, la maîtrise d'œuvre est obligatoire. - Le gain énergétique après les travaux doit être d'au moins 35 % - Les travaux doivent être réalisés par une entreprise bénéficiant du label RGE - La copropriété doit effectuer une évaluation énergétique
	Les aides des collectivités locales	Ces dispositifs sont mis en place par les collectivités locales et peuvent prendre la forme d'aides financières, de prêts ou de subventions, dont les modalités varient en fonction de chaque collectivité.	Le montant des aides est différent d'une collectivité à une autre	Se renseigner auprès des services d'information de la collectivité locale ou sur le site de l'ANIL	Les conditions d'éligibilité varient en fonction des collectivités locales
2024	MaPrimeRénov' Petite Copropriété	Il s'agit d'un dispositif d'aide expérimental applicable du 1 ^{er} janvier 2024 au 31 décembre 2026 pour les copropriétés de vingt lots d'habitations ou moins, composées de 65 % de résidences principales au minimum et qui ne sont pas en mesure d'atteindre les 35% de gain.	Pour un gain énergétique d'au moins 15 %, les taux de financement sont les mêmes que ceux de MaPrimeRénov' Copropriété	La démarche de demande de l'aide est la même que celle de MaPrimeRénov' Copropriété	Les conditions d'octroi sont les mêmes que celle de MaPrimeRénov' copropriété avec en plus, une obligation d'une maîtrise d'œuvre complète quel que soit le montant des travaux.

Tableau 4: Dispositifs d'aide au financement des travaux d'économie d'énergie

(Cliquez ici pour retourner à la page [25](#))

¹⁷⁷ Délibération Anah n°2023-47 du 6 décembre 2023 Régime d'aides applicable aux syndicats de copropriétaires visés au 80 du I de l'article R.321-12 du code de la construction et de l'habitation

Annexe 3

Tableaux des propositions de répartition de charges

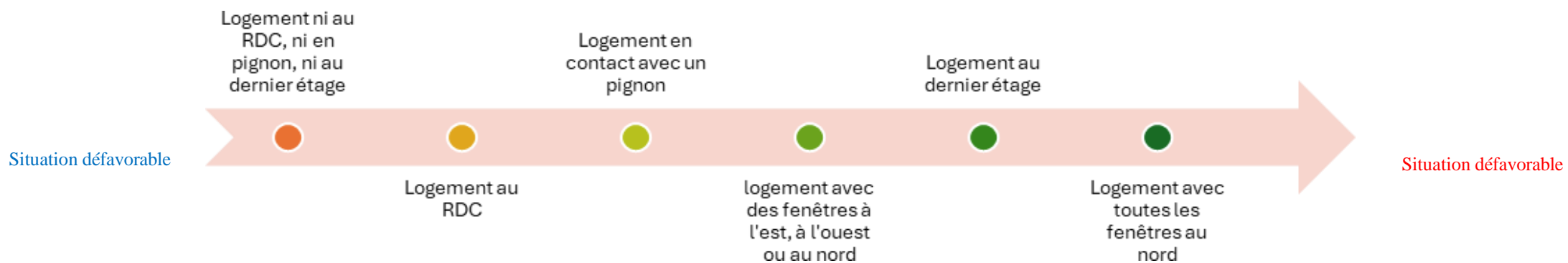


Figure 1: Situation thermique des lots dans un immeuble

(Cliquez ici pour retourner à la page [42](#))

LOT	Niveau	Nature	Volume chauffé (m3)	Coef soleil	Coef emplacement	Coef étage	Facteur de chauffage	Tantièmes	Frais commun Avant (€)	Frais commun Après (€)	Gains (€)	
2	RDC	Local commercial	85,9	0,9	1	1	0,97	338	101	192,2	-90,8	
3	2ème étage	à usage de bureaux	581,9	0,89	1	1,1	1,00	2289	687	588,2	98,5	
4	3ème étage	à usage de bureaux	534,5	0,89	1	1,2	1,03	2102	631	554,9	75,7	
5	4ème étage	à usage de bureaux	523,3	0,89	1	1,2	1,03	2058	617	546,1	71,3	
6	5ème étage	Appartement	474,5	0,89	1	1,1	1,00	1866	560	503,2	56,6	
7	6ème étage	Appartement	170	0,9	1	0,8	0,90	669	201	250,2	-49,5	
8	6ème étage	Appartement	145,1	0,89	1	0,8	0,90	571	171	230,1	-58,8	
9	6ème étage	Local	27,3	0,85	1	0,8	0,88	107	32	135,1	-103,0	
							Totaux	7,70	10000	3000	3000	

Tableau 5: Méthode 1 sans facteur de situation thermique

(Cliquez ici pour retourner à la page [42](#))

LOT	Niveau	Nature	Volume chauffé (m3)	Coef soleil	Coef emplacement	Coef étage	Facteur de chauffage	Surface	Surface*Facteur de chauffage	Facteur de situation thermique	Tantièmes	Frais commun Avant (€)	Frais commun Après (€)	Gains (€)
2	RDC	Local commercial	85,9	0,9	1	1	0,97	79,9	77,24	0,08	338	101	151,1	-49,7
3	2ème étage	à usage de bureaux	581,9	0,89	1	1,2	1,03	187,7	193,33	0,21	2289	687	668,4	18,3
4	3ème étage	à usage de bureaux	534,5	0,89	1	1,2	1,03	168,6	173,66	0,19	2102	631	609,6	21,0
5	4ème étage	à usage de bureaux	523,3	0,89	1	1,2	1,03	171	176,13	0,19	2058	617	603,4	14,0
6	5ème étage	Appartement	474,5	0,89	1	1,2	1,03	173,8	179,01	0,19	1866	560	567,9	-8,1
7	6ème étage	Appartement	170	0,9	1	0,8	0,90	65,4	58,86	0,06	669	201	197,9	2,8
8	6ème étage	Appartement	145,1	0,89	1	0,8	0,90	56,9	51,02	0,06	571	171	169,7	1,6
9	6ème étage	Local	27,3	0,85	1	0,8	0,88	10,5	9,28	0,01	107	32	31,5	0,6
Totaux							7,77	914	919	1	10000	3000	2999	

Tableau 6: Méthode 1, utilisation de la surface pour le calcul du facteur de situation thermique

(Cliquez ici pour retourner à la page [43](#))

LOT	Niveau	Nature	Volume chauffé (m3)	Coef soleil	Coef emplacement	Coef étage	Facteur de chauffage	Surface	Surface*Facteur de chauffage	Facteur de situation thermique	Tantièmes	Frais commun_Avant (€)	Frais commun_Après (€)	Gains (€)
2	RDC	Local commercial	85,9	0,9	1	1	0,97	79,9	77,24	0,05	338	101	116	-14,4
3	2ème étage	à usage de bureaux	581,9	0,89	1	1,1	2,00	187,7	375,40	0,23	2289	687	693	-5,8
4	3ème étage	à usage de bureaux	534,5	0,89	1	1,2	2,00	168,6	337,20	0,21	2102	631	631	-0,7
5	4ème étage	à usage de bureaux	523,3	0,89	1	1,2	2,00	171	342,00	0,21	2058	617	625	-8,0
6	5ème étage	Appartement	474,5	0,89	1	1,1	2,00	173,8	347,60	0,22	1866	560	590	-30,5
7	6ème étage	Appartement	170	0,9	1	0,8	0,90	65,4	58,86	0,04	669	201	171	29,8
8	6ème étage	Appartement	145,1	0,89	1	0,8	0,90	56,9	51,02	0,03	571	171	146	24,9
9	6ème étage	Local	27,3	0,85	1	0,8	0,88	10,5	9,28	0,01	107	32	27	4,9
Totaux							11,65	914	1599	1	10000	3000	3000	

Tableau 7: Méthode 1, attribution d'un coefficient de 2 aux lots 3, 4, 5 et 6

(Cliquez ici pour retourner à la page [44](#))

LOT	Niveau	Nature	Volume chauffé (m3)	Coef soleil	Coef emplacement	Coef étage	Facteur de chauffage	Tantièmes	Frais commun Avant (€)	Tantièmes_pondéré	Frais commun Après (€)	Gains
2	RDC	Local commercial	85,9	0,9	1	1	0,97	338	101	327	98,4	3,0
3	2ème étage	à usage de bureaux	581,9	0,89	1	1,1	1,00	2289	687	2281	687,1	-0,4
4	3ème étage	à usage de bureaux	534,5	0,89	1	1,2	1,03	2102	631	2165	652,1	-21,5
5	4ème étage	à usage de bureaux	523,3	0,89	1	1,2	1,03	2058	617	2120	638,4	-21,0
6	5ème étage	Appartement	474,5	0,89	1	1,1	1,00	1866	560	1860	560,1	-0,3
7	6ème étage	Appartement	170	0,9	1	0,8	0,90	669	201	602	181,3	19,4
8	6ème étage	Appartement	145,1	0,89	1	0,8	0,90	571	171	512	154,2	17,1
9	6ème étage	Local	27,3	0,85	1	0,8	0,88	107	32	95	28,5	3,6
Totaux							7,70	10000	3000	9961	3000	

Tableau 8 : Méthode 2

(Cliquez ici pour retourner à la page [44](#))

LOT	Niveau	Nature	Volume chauffé (m3)	Coef soleil	Coef emplacement	Coef étage	Facteur de chauffage	Tantièmes	Pourcentage de tantième (%)	Pourcentage par catégorie (%)	Pourcentage après réduction (%)	Frais commun Avant (€)	Frais commun Après (€)	Gain (€)
2	RDC	Local commercial	85,9	0,9	1	1	0,97	338	3,38	3,38	3,5	101	105,00	-4,00
3	2ème étage	à usage de bureaux	581,9	0,89	1	1,1	1,00	2289	22,89	83,15	85,03	687	702,23	-15,23
4	3ème étage	à usage de bureaux	534,5	0,89	1	1,2	1,03	2102	21,02			631	644,86	-13,86
5	4ème étage	à usage de bureaux	523,3	0,89	1	1,2	1,03	2058	20,58			617	631,36	-14,36
6	5ème étage	Appartement	474,5	0,89	1	1,1	1,00	1866	18,66			560	572,46	-12,46
7	6ème étage	Appartement	170	0,9	1	0,8	0,90	669	6,69	13,47	11,47	201	170,90	30,10
8	6ème étage	Appartement	145,1	0,89	1	0,8	0,90	571	5,71			171	145,87	25,13
9	6ème étage	Local	27,3	0,85	1	0,8	0,88	107	1,07			32	27,33	4,67
								Totaux	10000	100	100	100	3000	3000

Tableau 9 : Méthode 3

(Cliquez ici pour retourner à la page [45](#))

LOT	Niveau	Nature	Volume chauffé (m3)	Coef soleil	Coef emplacement	Coef étage	Facteur de chauffage	Tantièmes	Charge de chauffage Avant	Charge de chauffage Après	Gains
2	RDC	Local commercial	85,9	0,9	1	1	0,97	338	101	104	3,01
3	2ème étage	à usage de bureaux	581,9	0,89	1	1,1	1,00	2289	687	618	0,00
4	3ème étage	à usage de bureaux	534,5	0,89	1	1,2	1,03	2102	631	650	18,73
5	4ème étage	à usage de bureaux	523,3	0,89	1	1,2	1,03	2058	617	635	18,34
6	5ème étage	Appartement	474,5	0,89	1	1,1	1,00	1866	560	577	16,62
7	6ème étage	Appartement	170	0,9	1	0,8	0,90	669	201	207	5,96
8	6ème étage	Appartement	145,1	0,89	1	0,8	0,90	571	171	176	5,09
9	6ème étage	Local	27,3	0,85	1	0,8	0,88	107	32	33	0,95
Totaux							7,70	10000	3000	3000	

Tableau 10 : Réduction de 10 % après travaux de rénovation énergétique dans le lot 3

(Cliquez ici pour retourner à la page [47](#))

Quelle répartition des charges dans l'objectif de performance énergétique des ensembles immobiliers en copropriété ?

Mémoire d'Ingénieur ESGT-C.N.A.M., Le Mans 2024

RESUME

Les ensembles immobiliers en copropriété représentent un véritable enjeu pour la transition énergétique dans le secteur du bâtiment. Ainsi, de nombreuses dispositions sont mises en place afin de permettre une amélioration de la performance énergétique au sein des copropriétés. Cependant, ces mesures sont souvent contraignantes et certains copropriétaires se retrouvent confrontés à une charge financière importante qu'ils auraient préféré éviter.

Ainsi, en vue de faciliter la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique au sein des copropriétés, le législateur a mis en place des dispositifs d'aides financières, qui malgré leurs limites présentent des avantages considérables pour les copropriétaires.

Le critère d'utilité qui constitue un mode de répartition des charges en copropriété a une incidence directe sur la capacité financière des copropriétaires. Ce critère présente des limites notamment une complexité d'évaluation et des problèmes d'équité dans la répartition des charges de chauffage. Pour résoudre ces problèmes, il est crucial de trouver des solutions permettant une répartition plus équitable des charges.

Mots clés : Performance énergétique, rénovation énergétique, financière, copropriété, charge, critère d'utilité.

SUMMARY

Condominium real estate complexes represent a significant challenge for the energy transition in the building sector. Therefore, numerous measures have been implemented to improve energy efficiency within condominiums. However, these measures are often restrictive, and some owners face significant financial burdens they would have preferred to avoid.

To facilitate the execution of energy efficiency improvement works within condominiums, the legislature has introduced financial aid schemes. Despite their limitations, these schemes offer considerable benefits to property owners.

The utility criterion, which serves as a method for allocating costs in condominiums, directly impacts the financial capacity of the owners. This criterion has certain limitations, particularly in terms of evaluation complexity and issues of fairness in the distribution of heating costs. To address these challenges, it is crucial to find solutions that enable a more equitable distribution of expenses.

Keywords : Energy performance, energy renovation, financial, condominium, cost, utility criterion.