

Document produit par :

ALEC42 – Agence Locale de l'Energie du département de la Loire

Cette fiche récapitule les principaux textes réglementaires relatifs à l'énergie dans la copropriété. Pour plus de précisions, n'hésitez pas à vous reporter aux textes réglementaires en lien, ou à contacter nos conseillers sur notre site internet www.loire.coachcopro.com ou au 04 77 41 41 25.

LOI 65-557 fixant le statut de la copropriété ([Loi 65-557 du 10 juillet 1965](#)) :

Cette loi fixe le statut des copropriétés. Ce texte est indispensable pour bien comprendre les règles de fonctionnement de la copropriété.

LOI TEpCV (Transition Energétique pour une Croissance Verte) ([Loi n° 2015-992 du 17 août 2015](#)) :

Individualisation des frais de chauffage (article 26 de la loi TEpCV) ([Décret 2016-710 du 30 mai 2016](#) et [arrêté du 30 mai 2016](#) et [arrêté du 6 septembre 2019](#)) :

- Tous les bâtiments équipés de chauffage collectif doivent mettre en place une individualisation des frais de chauffage (répartiteurs ou compteur de chaleur)
- Un échelonnement est prévu entre le 31 mars 2017 et le 31 mars 2019 en fonction de la consommation énergétique de l'immeuble,
- Doit être associé à la mise en place d'appareils de régulation (robinets thermostatiques)
- Des exemptions sont prévues en cas d'impossibilité technique
- Pour en savoir plus : [Fiche ADEME](#)

Obligation de travaux d'isolation (article 14 de la loi TEpCV) ([Décret 2016-711 du 30 mai 2016](#)) :

- Lors de travaux de rénovation important (façades et toitures), la mise en œuvre d'une isolation est rendu obligatoire
- Mise en œuvre à partir du 1^{er} janvier 2017

LA LOI ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové), volet Copropriété ([loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#))

Diagnostic Technique Global :

- A partir du 1^{er} janvier 2017 ;
- Réalisé par un tiers, disposant de compétences, pour tout immeuble de plus de 10 ans mis en copropriété ;
- Doit permettre aux copropriétaires de connaître la situation Générale de l'immeuble et d'envisager d'éventuels travaux ;
- Etablit une estimation des coûts et travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble à mener dans les 10 prochaines années.

Abaissement des majorités :

Type de travaux \ Majorité	Travaux d'entretien et de conservation	Travaux d'économie d'énergie	Travaux obligatoires	Travaux d'amélioration, travaux de transformation	Travaux de surélévation ou de construction
Unanimité					AVANT
Double majorité ou majorité renforcée (Art 26)				AVANT	AUJOURD'HUI
Majorité absolue (Art 25)		AVANT / AUJOURD'HUI	AVANT	AUJOURD'HUI	
Majorité simple (Art 24)	AVANT / AUJOURD'HUI		AUJOURD'HUI		

Fond travaux, et compte séparé (loi ALUR art. 58) :

Le syndicat des copropriétés devra constituer un fonds de travaux, pour faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements et des travaux décidés en AG.

Modalités :

- le fonds est constitué par une cotisation annuelle obligatoire de 5% minimum du budget prévisionnel (décidée en AG à l'article 25 ou 25-1) ;
- les sommes versées sont attachées aux lots ;
- les montants sont versés sans délai sur un compte séparé rémunéré, au nom du syndicat.

LOI GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT ([Loi du 2010-788 du 12 juillet 2010](#)) :

Obligation de réaliser un audit énergétique ([décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012](#)) :

- Copropriété **à partir de 50 lots** (tous lots confondus) équipée d'un chauffage (ou système de refroidissement) collectif et construite avant juin 2001 ;
- Vote à la majorité simple (art 24) ;
- Respect par l'auditeur d'un niveau de compétences ;
- Prestation détaillée dans [l'arrêté 28 février 2013](#) relatif au contenu et modalités de réalisation.

Obligation de réaliser un DPE - Diagnostic de Performance Energétique ([décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012](#))

- Copropriété **en dessous de 50 lots** (tous lots confondus) équipée d'un chauffage (ou système de refroidissement) collectif ;
- Vote à la majorité simple (art 24).

Obligation de mise au vote d'un plan pluriannuel de travaux ou d'un Contrat de Performance Energétique ([art. 24-4 de la loi du 10 juillet 1965](#))

Pour les copropriétés avec installation collective de chauffage ayant réalisé un Diagnostic de Performance Energétique collectif ou un audit énergétique.

Vote à la majorité de l'article 25 de travaux d'intérêt collectif portant sur les parties privatives

- Isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur (fenêtres...);
- Pose/remplacement des organes de régulation / équilibrage sur émetteurs de chauffage ou de refroidissement ;
- Equilibrage des émetteurs de chauffage.

AUTRES OBLIGATIONS

Livret de chaufferie ([décret n°2009-648 du 09 juin 2009](#) et [décret n° 2009-649 du 9 juin 2009](#))

- Liste d'entretiens obligatoires des chaudières (de 4 à 400 kW et les + de 400 kW) ;
- Pour une chaudière > 400kW : obligation d'un livret de chaufferie avec tenue précise et complète ainsi que le contrôle du chauffagiste par bureau de contrôle indépendant à faire tous les 2 ans ;
- Pour une chaudière < 400kW : obligation de négociation sur la tenue du livret.

Températures de consigne à respecter pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ([arrêté du 30 novembre 2005](#)) :

- L'arrêté prévoit une température maximale de 50°C ou 60°C aux points de puisage ;
- La limite supérieure de température de chauffage est limitée à 19°C selon le code de la construction. Cette température doit être considérée comme un repère, qui doit être contextualisé à la problématique de confort et d'efficacité du bâtiment.

Compteur individuel d'eau chaude sanitaire ([décret du 19 juin 1975](#)) :

- Pour les immeubles construits après le 30 juin 1975.