

Environnement

Le droit de la copropriété, des transactions et des baux à l'épreuve du Grenelle de l'environnement

Pierre-Henri Hanoune

Avocat à la Cour

INTRODUCTION

Le Grenelle de l'environnement est à la fois le fruit d'une inquiétude et d'une ambition.

Ces deux aspects s'expriment à travers l'effervescence qui se déploie autour de ce projet.

L'utilisation des ressources terrestres par l'activité humaine a toujours suscité des interrogations, des angoisses, conduisant parfois à des scénarios catastrophes.

Cette inquiétude s'exprime même à travers l'exploration de voies liées aux énergies renouvelables.

Par exemple, l'utilisation de l'hydrogène, décrite souvent comme une solution d'avenir (véhicules automobiles ou même pour le bâtiment) a inspiré une fiction effrayante : *"Le nuage a poussé très vite, à cause des moteurs à hydrogène, si pratiques, si économiques, au carburant inépuisable. Ils ne crachent plus*

de gaz empoisonnés dans l'air, mais de la vapeur d'eau... La terre est enfermée dans une boîte molle, ronde, empoisonnée..." (Barjavel, La Tempête).

Cette fiction inspire des réflexions essentielles sur le Grenelle de l'environnement afin de donner un sens aux modifications du droit de la copropriété, des baux et des transactions immobilières :

- il s'agit d'enjeux majeurs pour l'avenir.

Chaque acteur est concerné, depuis les négociations entre les États, jusqu'au comportement individuel, en passant par la gestion des bâtiments ;

- les textes reposent à la fois sur la réduction de la consommation d'énergie et sur la production et l'utilisation d'énergies non polluantes et renouvelables ;

- le choix des méthodes et des énergies de remplacement (photovoltaïque, éolienne, hydraulique) est conditionné par une recherche approfondie.

En effet, certaines énergies apparemment "propres" peuvent présenter un

bilan carbone médiocre en raison de la qualité de la technologie utilisée (panneaux photovoltaïques, recyclage des batteries et des déchets...).

Bien évidemment, la question est particulièrement aiguë en ce qui concerne l'énergie nucléaire ;

- les efforts nationaux ou individuels dépendent de l'implication des autres pays.

Il faut ainsi rappeler que le protocole de Kyoto de 1997 n'engage que 39 pays développés représentant environ 15 % de l'émission mondiale de gaz à effet de serre (GES).

C'est dire à quel point la résistance de pays comme les États-Unis et la Chine est lourde de conséquences.

Les textes relatifs au Grenelle de l'environnement sont nés des orientations et réglementations définies ou adoptées lors de réunions internationales : Convention ONU sur le changement climatique et Déclaration de Rio de 1992 (article 252 de la

loi Grenelle II), protocole de Kyoto de 1997, Déclaration des collectivités territoriales au sommet mondial sur le développement durable de Johannesburg de 2002, Directive 2006/32/CE du 5 avril 2006 définissant le contrat de performance énergétique, accord de Durban du 11 décembre 2011.

Si la France se veut "en pointe" de cette dynamique, on trouve heureusement des efforts parallèles dans quelques pays d'Europe (comité sur le changement climatique au Royaume-Uni, Printemps de l'environnement en Belgique, applications du CPE en Allemagne...).

C'est heureux depuis qu'on sait que le nuage de Tchernobyl ne s'est pas arrêté à la frontière...

C'est ainsi qu'ont été adoptés les textes principaux que sont :

- La loi dite "Grenelle I" n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement comportant 57 articles.
- La loi dite "Grenelle II" n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement comportant 257 articles et dont l'application est subordonnée à une kyrielle de décrets.

Il est utile de rappeler les constats, les objectifs et les moyens définis par la loi Grenelle I.

Constat

Le secteur du bâtiment représente 40 % de la consommation d'énergie et près de 25 % de l'émission de gaz à effet de serre (article 3).

Objectifs

- diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050, et de 20 % au sein de la Communauté Européenne (article 2) d'ici 2020 ;
- porter à 23 % la part des énergies renouvelables d'ici 2020 dans la consommation d'énergie finale ;
- réduire la consommation d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici 2020 (article 5) ;

- mettre en œuvre la nouvelle réglementation thermique "RT 2012" afin que les nouvelles constructions correspondent aux normes "BBC" (basse consommation) en 2012 et "BPOS" (énergie positive) en 2020.

Moyens

Sans s'étendre ici sur l'ensemble des moyens envisagés, la loi Grenelle I prévoit notamment :

- une information des consommateurs ;
- la formation des acteurs ;
- des dispositifs d'incitation financière (crédits d'impôt notamment le "CIDD", Éco PTZ...);
- un effort de recherche.

La loi "Grenelle II" est une loi qui comporte des règles permettant la réalisation de ces objectifs.

Elle concerne nécessairement des aspects interactifs et complémentaires ayant des incidences :

- en droit de l'urbanisme (par exemple définition de seuils de densité minimaux pour lutter contre l'étalement urbain ; voir l'article 7 de la loi Grenelle I) ;
- en droit de la construction (RT 2012 imposant la prise en compte des performances énergétiques et environnementales des bâtiments, modification des règles relatives au diagnostic de performance énergétique) ;
- en droit de l'environnement (traitement des déchets notamment, développement des énergies renouvelables) ;
- développement des transports.

Le texte prévoit de nombreux **décrets d'application** nécessitant une veille quasi quotidienne.

Le rapport annuel du Commissariat général du développement durable au Parlement d'octobre 2011 sur la mise en œuvre des engagements du Grenelle de l'environnement répertorie 197 décrets.

Le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement envisage que tous les décrets, à l'exception d'une dizaine,

soient publiés, à la signature ou au Conseil d'État fin 2011 ou début 2012.

Il appartient désormais aux syndicats, copropriétaires, bailleurs, locataires, vendeurs ou acquéreurs, de se "retrousser les manches" afin d'accomplir leur part de ces lourdes tâches.

Le Grenelle de l'environnement les invite à être des "citoyens à énergie positive et basse consommation".

I - LE GRENELLE ET LE DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

La modification de la loi du 10 juillet 1965 a fait réagir de nombreux auteurs, s'agissant particulièrement de la réalisation du diagnostic de performance énergétique ("DPE") dans les bâtiments ou de l'"audit énergétique", et du vote de travaux d'intérêt collectif dans les parties privatives.

Ces questions nécessitent une attention particulière afin d'évoquer les interrogations qu'elles suscitent.

Seront ensuite envisagés les aspects relatifs à la recharge des véhicules électriques, au comptage de chaleur, au droit de délaissement et aux autres dispositions pouvant avoir des incidences sur le droit de la copropriété.

A - Les travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments

1 - Le dispositif permettant de déterminer et de mettre en œuvre les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre (articles 1-11° et 7-2° de la loi Grenelle II)

L'article 24-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 dispose :

"Pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit à l'or-

dre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires, qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation ou d'un audit énergétique prévu à l'article L. 134-4-1 du même Code, la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique. Avant de soumettre au vote de l'assemblée générale un projet de conclusion d'un tel contrat, le syndicat procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application du présent article."

a - Il est important de souligner que la loi ne rend pas obligatoire la réalisation de tels travaux

Bien évidemment, une telle obligation serait un idéal, mais elle se heurterait à des obstacles de bon sens.

La loi Grenelle I énonce : "Une étude analysera par ailleurs les possibilités de mettre en œuvre à terme des obligations de travaux de rénovation" (article 5 III c).

Le contexte économique difficile limite non seulement les possibilités d'intervention de l'État, mais aussi les capacités financières des copropriétaires.

La question des financements sera évoquée plus loin, mais le législateur est conscient de la difficulté puisqu'il définit les situations de "précarité énergétique" (article 11 de la loi, voir § II et article de Sandra Bertrand, "La précarité énergétique des bâtiments, un obstacle à la rénovation thermique des immeubles en copropriété", *Loyers et copr.* avril 2011, alerte 29).

Les copropriétés ne sont donc pas obligées de "voter" des travaux, sauf dans des cas particuliers puisque l'article 3 de la loi Grenelle II insère un article L. 111-10-3 dans le CCH qui dispose : "des travaux d'amélioration de la performance énergétique sont réalisés dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de

service public dans un délai de huit ans à compter du 1^{er} janvier 2012. Un décret en Conseil d'État détermine la nature et les modalités de cette obligation de travaux..."

Il sera notamment tenu compte de l'état et de la destination du bâtiment, des contraintes techniques, de l'accessibilité des personnes handicapées ou à mobilité réduite ou des nécessités liées à la conservation du patrimoine historique (cette dernière réserve est rassurante quant à la préservation de l'environnement visuel...).

Les copropriétaires seront à cet égard rassurés car l'obligation légale pèse sur le syndicat.

En outre, seuls sont concernés les immeubles équipés d'une installation de chauffage ou de refroidissement, ce que certains regrettent car il serait intéressant d'associer à une telle démarche des immeubles dans lesquels il existe un chauffage individuel.

b - La réalisation obligatoire d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou d'un audit énergétique pour les copropriétés à usage d'habitation de 50 lots ou plus

Cette obligation est prévue par l'article L. 134-4-1 du CCH : "Un diagnostic de performance énergétique est réalisé pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement dans un délai de cinq ans à compter du 1^{er} janvier 2012. Les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001, sont exemptés de la disposition de l'alinéa précédent. Dans ces bâtiments, un audit énergétique doit être réalisé. Le contenu et les modalités de réalisation de cet audit sont définis par décret en Conseil d'État."

Le seuil de 50 lots n'est pas défini de façon précise, ce qui conduit à considé-

rer que tous les lots de copropriété doivent être pris en compte, qu'il s'agisse de lots principaux ou de lots accessoires (emplacements de stationnement, caves...) ou de lots issus d'une division à supposer celle-ci opposable au syndicat des copropriétaires (voir notamment Capoulade, *AJDI* 2010, p. 777).

Le "DPE" est considéré par certains en quelque sorte comme "l'audit du pauvre" car il ne permet pas de proposer concrètement des travaux.

Il est défini par l'article L. 134-1 du CCH : "Le diagnostic de performance énergétique d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il est établi par une personne répondant aux conditions prévues par l'article L. 271-6. Sa durée de validité est fixée par décret."

Deux décrets postérieurs à la loi ont précisé sa durée de validité (10 ans, article R. 134-4-2 modifié par le décret du 13 avril 2011) et ses modalités (décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010 renvoyant par ailleurs à un arrêté ministériel).

Ce document, déjà connu en matière de baux ou de transactions, ne comporte donc pas de description précise des travaux, ni de chiffrage.

Il s'agit de rassembler l'ensemble des données et informations existantes du bâtiment, de réaliser une première évaluation et de formuler des recommandations.

La question de la compétence des diagnostiqueurs s'est évidemment posée.

L'article L. 271-6 du CCH modifié par la loi Grenelle II (article 1) prévoit que

le DPE est établi par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés, et assurée.

Les diagnostiqueurs doivent également faire l'objet d'une surveillance des organismes certificateurs (*arrêté du 16 octobre 2006*) et le ministère de l'Environnement a mis en ligne un annuaire des diagnostiqueurs (voir également les outils de contrôle sur le site de l'ADEME).

Le DPE peut être réalisé par "un agent de la collectivité publique ou de la personne morale occupant le bâtiment" lorsqu'il s'agit d'un bâtiment soumis à l'obligation d'affichage qui résulte de l'article L. 134-4 du CCH.

L'affichage du DPE est rendu obligatoire dans certains bâtiments (*article L. 271-6 CCH renvoyant à l'article L. 134-4 et R. 134-4-1* : "Lorsqu'un bâtiment d'une surface hors œuvre nette supérieure à 1000 m² soumis aux dispositions de la présente section et occupé par les services d'une collectivité publique ou d'un établissement public accueille un établissement recevant du public de la 1^{re} à la 4^e catégorie au sens de l'article R. 123-19").

L'audit énergétique est un document plus approfondi qui suppose une analyse précise des caractéristiques techniques du bâtiment, des propositions de réalisation d'un programme de travaux avec une estimation des coûts.

L'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) a défini un cahier des charges.

Il ne s'agit pas d'un devis de travaux, mais d'une méthode d'étude permettant de définir des solutions avec un accompagnement du maître d'ouvrage.

Un décret 2012-111 du 27 janvier 2012 précise les modalités de réalisation de cet audit en ajoutant au CCH une section 4 comportant les articles R. 134-14 à R. 134-18 dont les dispositions principales concernent :

Les modalités de l'audit

- Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de l'audit énergétique la présentation du rapport synthétique défini au i de l'article R. 134-15 par la personne en charge de la réalisation de cet audit, rapport qui est joint à la convocation.
- Si un audit a déjà été réalisé au cours des cinq années précédant le 1^{er} janvier 2012, il doit être actualisé et complété avant le 1^{er} janvier 2017.
- Le propriétaire de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui réalise l'audit :
 - des informations relatives à la quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour le chauffage ou le refroidissement et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire ;
 - les documents en sa possession relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, et à leur mode de gestion ;
 - les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie ;
 - le dernier rapport de contrôle périodique de la ou des chaudières.

Le contenu

Le décret définit un contenu minimum (voir le détail dans le texte) :

- a) Un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment.
- b) Une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants.
- c) La visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire.
- d) L'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs visés au a ainsi que les mon-

tants des dépenses annuelles correspondants.

e) La mention du classement énergétique du bâtiment prévue par le e de l'article R. 34-2.

f) La mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment sur l'échelle de référence prévue par le f de l'article R. 134-2.

g) Des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements définis au a, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement.

h) Des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment.

i) Un rapport faisant la synthèse des points a à h permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

Les conditions relatives aux compétences des personnes qui réalisent les audits et qui devront en justifier par la remise de pièces dont la liste est précisée par arrêté, ainsi qu'à leur assurance.

On peut relever que ces personnes devront également justifier de leur impartialité et de leur indépendance à l'égard des syndics, des fournisseurs d'énergie, et des entreprises.

Les copropriétés de moins de 50 lots auront intérêt à s'interroger sur l'opportunité de réaliser un audit énergétique, surtout lorsqu'il est avéré que l'isolation thermique de l'immeuble est mauvaise ; le syndic pourra faire chiffrer les deux prestations et les proposer aux copropriétaires.

Le DPE – ou l'audit – doit être réalisé avant le 1^{er} janvier 2017.

En revanche et contrairement au CPE ou au plan de travaux, le texte ne pré-

cise pas les modalités de la décision relative à la réalisation de ces documents.

L'article 25 e) vise les travaux rendus obligatoires par des dispositions législatives ou réglementaires.

Il ne s'agit pas ici de travaux mais de documents d'information.

La décision devrait donc logiquement être prise à la majorité de l'article 24 en respectant le formalisme de l'article 11 3° du décret du 17 mars 1967 (voir l'article 21 de la loi pour la consultation du conseil syndical et la mise en concurrence).

Il appartient donc au syndic d'inscrire la question à l'ordre du jour d'une assemblée générale dans le délai légal, et de joindre à la convocation la proposition de mission.

c - La mise à l'ordre du jour par le syndic d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique

De quoi s'agit-il ?

Le décret précisera les modalités du CPE et du plan.

Le "contrat de performance énergétique" n'est pas un concept national mais résulte de la Directive 2006/32/CE du 5 avril 2006 définissant le CPE comme un "accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur autour d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini" (Rev. Loyers janvier 2009, p. 3).

L'idée du Grenelle de l'environnement est d'inciter les copropriétés à réaliser des travaux d'économie d'énergie en leur garantissant des économies d'énergie qui permettront de financer au moins partiellement la réalisation des travaux.

Il existe deux types de CPE (voir à ce sujet P. Déchelette et V. Lagarde, Rev. Loyers n° 893, p. 3) :

- le CPE avec garantie d'économie d'énergie qui permet au syndicat de définir un budget et de mettre en place les financements nécessaires ;
- le CPE avec partage des économies d'énergie dans lequel le prestataire prend en charge le financement grâce aux économies résultant des travaux.

Le plan de travaux devrait avoir un caractère prévisionnel, et être défini au vu des préconisations du DPE et de l'audit.

Il pourra notamment prévoir un calendrier pour l'isolation des façades, la réfection des réseaux, le remplacement des fenêtres...

Il doit être distingué des travaux eux-mêmes (voir après pour les majorités).

Les modalités du vote et les majorités

Le calendrier imposé par la loi est très court puisque le vote doit intervenir lors de l'assemblée qui suit le DPE ou l'audit.

On peut imaginer que le législateur a envisagé l'assemblée ordinaire annuelle, d'autant plus que la mise en concurrence est imposée par la loi sans tenir compte de seuils éventuellement définis en application de l'article 21 !

Quant à la majorité, chacun a pu relever que l'insertion d'un article 24-4 ne permet pas *de facto* de considérer que le vote relève de la majorité de l'article 24, d'autant plus que les articles précédents renvoient à cette majorité.

Cela semble être toutefois la solution la plus logique lorsqu'on considère la majorité de l'article 24 comme la majorité de droit commun.

Trop souvent en effet, les syndicats ayant un doute sur les majorités requises, appliquent par "précaution" la majorité de l'article 25 ou celle de l'article 26, majorité "d'exception".

Rappelons ici que le vote du CPE ou du plan n'est pas celui des travaux, et que les travaux d'économie d'énergie relèvent de l'article 25 : l'efficacité rejoint la logique juridique.

L'accompagnement des syndicats et des copropriétaires

L'efficacité de ces démarches suppose un travail préparatoire en amont.

Il faut informer à la fois les syndicats et les copropriétaires des enjeux et des mécanismes.

Pour cela, l'ADEME (Agence de l'environnement et de la Maîtrise de l'Énergie) diffuse de nombreux ouvrages et brochures.

Les copropriétés sont invitées à contacter les Espaces Info Énergie qui apportent des conseils gratuits (www.ademe.fr, 0810 060 050).

L'une des questions sera de rémunérer le syndic pour le temps qu'il devra consacrer à ces démarches avant même le vote de travaux.

Or, il est douteux que les syndicats auront la possibilité économique de s'investir, sans rémunération complémentaire dans les démarches de nature à préparer un vote imposé par la loi, alors que les prestations de gestion courante comprennent entre autres la "gestion de tous les diagnostics/dossiers obligatoires" (voir l'arrêté du 19 mars 2010).

Le rôle des conseils syndicaux sera essentiel du fait du caractère bénévole de la fonction.

2 - Le vote des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre (article 7 3° de la loi Grenelle II modifiant l'article 25 g)

Le nouvel article 25 g) dispose : "à moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux

d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux."

a - Une nouvelle notion qui fait grincer des dents : "des travaux d'intérêt collectif réalisés sur des parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné"

Voici un nouveau pas dans les atteintes au droit de propriété.

Le régime de la copropriété aménage l'exercice des prérogatives attachées au droit de propriété au sein d'une collectivité (voir notamment les articles 8 et 9 de la loi).

Aux termes de l'article 14, le syndicat "a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes".

Le syndic est chargé par l'article 18 "d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien".

L'article 26 dispose que "l'assemblée ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété".

Une assemblée n'est donc pas omnipotente et ne peut empiéter sur les droits propres de chaque copropriétaire sur son lot (voir *Givord-Giverdon*, n° 825, *Lebatteux* ; *Administer nov.* 97, p. 42).

Ainsi, une assemblée ne peut en aucun cas autoriser le syndic ou une entreprise à faire exécuter des travaux dans des parties privatives, ni même imposer l'intervention d'une entre-

prise (voir notamment pour le contrôle de travaux privatifs par l'architecte de l'immeuble ou l'obligation d'exécuter des travaux d'aménagement : *Paris*, 8 décembre 1986, *Administer mars* 1988, p. 40 ; *Versailles*, 1^{er} juin 1987, *Gaz. Pal.* 87, som. p. 102 ; *Paris*, 19^e B, 19 mars 1988, *Loyers et copr.* oct. 1998, n° 258).

Tout au plus a-t-on admis, de façon plus pragmatique que juridique, la possibilité de prévoir que, à l'occasion d'un ravalement, le syndicat peut faire procéder à la remise en état d'éléments privatifs (fenêtres, balcons) et de répartir la dépense en fonction des tantièmes.

En l'état des textes (article 9), le copropriétaire était tout au plus contraint de laisser l'accès ou de déposer des aménagements privatifs pour l'exécution de travaux votés en assemblée.

On peut aussi évoquer le droit de priorité institué en cas de vente d'un lot à usage d'emplacement de stationnement par l'article 8-1 (*loi Molle du 25 mars 2009*), ce qui consacre la possibilité d'établir des lots privatifs sur un tel emplacement, dans la mesure où il ne fait pas l'objet d'un simple droit de jouissance.

Le double pas est franchi : une assemblée pourra voter des travaux sur des parties privatives aux frais exclusifs d'un copropriétaire.

Certes, l'opportunité de la mesure est cohérente car la copropriété et l'intérêt général ne doivent pas subir la négligence d'un copropriétaire.

Ce qui choque, c'est la charge financière ainsi imposée alors même que le syndicat pourrait décider de ne pas voter de travaux collectifs, mais d'imposer des travaux de remplacement de fenêtres en décidant de l'entreprise, des prestations, et du prix.

La "victime" du vote pourra toujours arguer d'une rupture de l'égalité entre les copropriétaires ou de l'abus de majo-

rité, mais elle devra pour cela ester en justice.

Ce problème appelle une future "QPC" ou encore, comme le suggère le groupe de réflexion constitué par la CNEC (Chambre Nationale des Experts en Copropriété), l'institution d'une nouvelle clé de répartition tenant compte à la fois de la propriété de l'ouvrage, et de l'utilité des travaux pour la collectivité.

b - La loi Grenelle II précise qu'un décret en Conseil d'État précisera les conditions d'application du texte

Chacun attend donc avec impatience la définition des travaux concernés, qui pourront vraisemblablement affecter les fenêtres et portes : adieu à nos belles crémones ?

c - Le garde-fou ?

Le copropriétaire peut échapper à la contrainte en prouvant qu'il a réalisé des travaux équivalents dans les 10 années précédentes.

Le décret va-t-il définir la notion d'"équivalence" ? Faudra-t-il établir que les travaux ont été réalisés dans les règles de l'art ? Quid des travaux réalisés par le copropriétaire lui-même ou l'occupant, ou encore par un précédent copropriétaire ?

La question qui se posera nécessairement est aussi celle des travaux réalisés sans autorisation : seront-ils alors opposables à la copropriété ou celle-ci pourra-t-elle ainsi obtenir qu'il soit mis un terme à une situation illicite ?

d - Le syndicat, maître d'ouvrage

Le nouveau texte précise que le syndicat est maître d'ouvrage au titre des travaux sur les parties privatives ; il l'est évidemment pour des travaux sur les parties communes.

Cette qualité entraîne des conséquences pour le syndicat et son syndic.

Le maître d'ouvrage commande notamment les travaux et procède à leur réception.

Ce rôle conduira les syndicats à s'entourer de toutes les précautions : assurances obligatoires, responsabilité civile spécifique, éventuellement recours à un maître d'œuvre dont la présence sera utile lors des opérations de réception, notamment pour réserver les vices ou non-conformités apparents.

Le syndic pourra prétendre à des honoraires en application de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965.

e - La question des travaux sur les parties privatives ne doit pas occulter celle des travaux sur les parties communes

L'apport du texte est d'une part la référence à la réduction des émissions de gaz à effet de serre en tant qu'objectif autonome et d'autre part, la suppression de la limitation du champ d'application aux travaux amortissables sur une période inférieure à 10 ans.

En effet la durée d'amortissement dépend notamment de la technologie mise en œuvre et des financements associés.

f - La majorité

Ces travaux, potentiellement importants, peuvent être votés à la majorité de l'article 25, et même à celle de l'article 24 grâce au mécanisme de l'article 25-1.

Rappelons, en effet, que l'article 25-1 permet, lorsque la majorité de l'article 25 n'a pas été atteinte lors du premier vote, soit de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 24 si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, soit si le tiers des voix n'a pas été atteint, de convoquer une nouvelle assemblée dans un délai de trois mois, qui pourra statuer également à la majorité de l'article 24.

L'assemblée devra également se prononcer sur la répartition de la dépense.

Le texte réserve également le cas des travaux pouvant être votés à la majorité de l'article 24 ; en effet, les travaux envisagés peuvent entrer dans le cas de simples travaux de remplacement d'une installation, telle une chaudière vétuste ou à charbon par une chaudière moderne.

g - Les financements

Le Grenelle de l'environnement envisage bien évidemment des incitations financières.

L'incitation peut être indirecte :

- le rapport parlementaire déposé en octobre 2011 rappelle les perspectives d'augmentation du coût des énergies traditionnelles (pétrole, gaz) ; ces augmentations sont de nature à rendre nécessaires les travaux envisagés ;
- le mauvais classement énergétique d'un immeuble a une incidence directe sur les charges ; il peut donc peser sur la valeur locative, et par voie de conséquence sur la valeur vénale des immeubles, essentiellement tertiaires.

Le Grenelle de l'environnement a bien sûr envisagé des mécanismes de financements adaptés parmi lesquels on peut citer :

- le CIDD (Crédit d'Impôt Développement Durable) qui peut profiter, dans certaines conditions, aux propriétaires occupants, aux locataires, ou aux propriétaires-bailleurs ;
- l'Éco-PTZ, créé en avril 2009, qui doit pour l'instant être demandé individuellement par chacun des copropriétaires ;
- les aides publiques : collectivités territoriales, ADEME, ANAH ;
- le fonds de travaux qui peut être voté en application de l'article 18 alinéa 6 ;
- les prêts bancaires dédiés aux économies d'énergie dans le cadre du livret développement durable.

Et bien-sûr les économies résultant de la mise en œuvre du CPE...

Tout cela suffira-t-il dans une période de tourmente économique ?

Il existe au moins une volonté : le rapport parlementaire d'octobre 2011 affirme que "le financement des engagements du Grenelle de l'environnement est garanti" (p. 33).

B - Le comptage de la chaleur et la recharge des véhicules

1 - L'individualisation du comptage de la chaleur

L'article 7-4° de la loi Grenelle II précise que "l'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage" peut être votée à la majorité de l'article 25 (o).

Le caractère obligatoire de cette individualisation n'est donc pas généralisé.

Le principe d'individualisation de la consommation de chauffage et d'eau chaude est posé par l'article L. 131-3 du CCH, mais l'article R. 131-3 prévoit une dérogation pour les immeubles collectifs dont la demande de permis de construire est antérieure au 31 décembre 1988 et ne répondant pas à un ratio financier fixé par l'arrêté du 30 septembre 1991.

Rappelons que l'article 25 m prévoyait déjà le vote de l'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

Il sera nécessaire de compléter le vote des travaux par la modification de la répartition des charges (*article 11 de la loi*).

Le bien-fondé de la démarche est en général reconnu car l'absence d'individualisation décourage les initiatives isolées en mutualisant le bénéfice des travaux d'économie d'énergie.

2 - La recharge des véhicules électriques ou hybrides (article 57 de la loi Grenelle II)

L'utilisation des véhicules électriques était déjà encouragée dans les parkings publics.

Là encore, la loi n'impose pas les travaux aux copropriétaires dans les bâtiments existants, mais oblige le syndic à inscrire la question à l'ordre du jour.

Le dispositif s'articule autour de trois principes :

a - **L'obligation pour le syndic d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée la question des travaux de recharge des véhicules** et de gestion ultérieure du nouveau réseau, dans les immeubles comportant des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif.

L'assemblée devra également se prononcer sur la répartition de la dépense en tenant compte du critère d'utilité (**article 24-5**).

La majorité envisagée est manifestement celle de l'article 24 (voir avant pour le DPE).

b - **La possibilité de voter à la majorité de l'article 25 (I) l'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules, et le comptage individuel.**

c - **Le droit pour un locataire ou un occupant de bonne foi (voir la loi du 1^{er} septembre 1948) d'équiper à ses frais des emplacements afin de permettre la recharge des véhicules et un comptage individuel (article L. 111-6-4 du CCH).**

Le décret n° 2011-873 du 25 juillet 2011 (article R. 136-2 du CCH) définit les modalités de cette demande.

Une lettre recommandée est adressée par le locataire ou l'occupant à son propriétaire, avec copie au syndic.

Dans un délai de trois mois, le propriétaire notifie au syndic une demande d'inscription à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

Ainsi, le locataire ne se voit pas reconnaître un droit direct à l'égard du syndic.

Si le syndic entend s'opposer aux travaux, il doit saisir le Tribunal d'Instance du lieu de l'immeuble dans un délai de six mois suivant la réception de la demande. Il peut, dans le même délai, décider d'équiper l'ensemble des emplacements.

Le texte précise que la décision de s'opposer aux travaux relève de la compétence du propriétaire ou du "syndicat représenté par le syndic".

On voit mal comment le syndic pourrait prendre une telle position sans un vote préalable de l'assemblée dès lors qu'il est tenu de porter la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

S'agissant d'une habilitation légale, un mandat pour agir ne semble pas nécessaire (**article 55 du décret du 17 mars 1967**). Il est néanmoins plus prudent de prévoir une résolution.

Le respect du délai de six mois peut s'avérer problématique, et nécessiter la convocation d'une assemblée à titre extraordinaire, avec un coût parfois disproportionné. Heureusement, cette obligation n'est pas assortie d'une sanction expresse, sous réserve de l'application du droit commun (astreinte, action en responsabilité...).

Par ailleurs, il peut être opportun le cas échéant de saisir le tribunal dans le délai de six mois, même si l'assemblée n'a pas eu lieu, puis de faire ratifier cette action, par exemple lorsque le conseil syndical a fait part au syndic de son opposition.

C - Le droit de délaissement et l'incidence des nouvelles règles d'urbanisme et de construction

De manière plus ou moins directe, la modification des règles d'urbanisme et de construction a une incidence sur le droit de la copropriété.

Il n'est donc pas question d'en faire ici une étude approfondie.

Certains concepts méritent d'être soulignés.

I - Le droit de délaissement (article 216 de la loi Grenelle II)

Le droit de délaissement existe par exemple dans le domaine des associations syndicales ; il permet au propriétaire d'abandonner ses droits sur un immeuble.

Sous l'impulsion des diagnostics imposés en matière de vente ou de location, et sans doute de la multiplication – du moins ressentie – des catastrophes naturelles, la loi Grenelle II a précisé les modalités d'exercice du droit de délaissement au profit des copropriétaires.

L'article 38-1 de la loi du 10 juillet 1965 définit les mesures pouvant être mises en œuvre en cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble liée à une catastrophe technologique.

En cas d'impossibilité de financer la remise en état du bâtiment sinistré, l'article 41 prévoit la liquidation des droits dans la copropriété et l'indemnisation des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

L'apport de la loi Grenelle II est donc d'aménager le droit de délaissement.

a - Cas visés

Le nouvel alinéa 9 de l'article 18 ainsi que le nouvel article 24-6 renvoient aux secteurs visés au II de l'article L. 516-16 du Code de l'environnement.

On sait que l'État élabore des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT, voir l'article L. 515-15 et l'article L. 125-5 CE).

Ces plans peuvent :

"II. - Délimiter, à l'intérieur des zones prévues au I, des secteurs où, en raison de l'existence de risques importants d'accident à cinétique rapide présentant

un danger grave pour la vie humaine, les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents peuvent instaurer un droit de délaissement des bâtiments ou parties de bâtiments existant à la date d'approbation du plan qui s'exerce dans les conditions définies aux articles L. 230-1 et suivants du Code de l'urbanisme."

Il faut donc à la fois que les risques envisagés présentent un danger grave, et par ailleurs que le droit de délaissement soit instauré par l'EPCIC (Établissement Public de Coopération Intercommunale).

b - Les obligations du syndic

- Obligation de convoquer une assemblée (article 24-6 nouveau) : le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'information sur l'exercice par les copropriétaires de leur droit de délaissement ; il annexe à l'ordre du jour l'état actualisé des lots délaissés.
- Obligation d'information à l'égard du préfet et des copropriétaires (article 18 alinéa 9 nouveau) lorsque les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement.

c - Les possibilités d'indemnisation

Tout d'abord, une expropriation peut être mise en œuvre vis-à-vis des immeubles et droits réels non délaissés (article L. 515-16-1 CE).

En outre, la valeur des biens délaissés ou expropriés est déterminée sans tenir compte de la dépréciation supplémentaire éventuelle apportée par l'intervention de la servitude instituée en application du I (zones dans lesquelles la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages ainsi que les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes sont interdites ou subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation ou à l'exploitation).

2 - La modification progressive du paysage urbain et de la typologie des immeubles collectifs

Les contraintes techniques liées à la recherche d'économies d'énergie ou de réduction des gaz à effet de serre ont conduit le législateur à modifier les règles d'urbanisme pour favoriser la construction d'immeubles plus "compacts", moins "énergivores".

Les constructeurs considèrent en outre que la réalisation d'immeubles "BEPOS" tendrait en l'état des techniques connues, à limiter la hauteur de ces immeubles à 7 étages.

Au-delà, les façades devraient être "ornées" de panneaux photovoltaïques, dont l'esthétique, la durabilité et le coût sont mis en cause.

C'est pourquoi, afin de lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, le Grenelle de l'environnement permet de définir dans certaines zones "des seuils minimaux de densité" (voir notamment l'article 7 de la loi Grenelle II et les articles L. 128-1 s du Code de l'urbanisme).

Une ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 publiée le 17, définit une nouvelle surface de plancher qui viendra remplacer la SHOB et la SHON (entrée en vigueur fixée au 1^{er} mars 2012).

Pour les autres règles d'urbanisme et de construction, on peut se référer aux articles 1 et 12 à 28 de la loi Grenelle II ainsi qu'aux commentaires de Monsieur Capoulade (AJDI 2010, p. 12).

On peut relever :

- l'obligation pour le maître d'ouvrage, en cas de travaux de réhabilitation thermique de bâtiments existants visés à l'article L. 111-10 CCH et soumis à autorisation de construire, d'attester du respect de la réglementation thermique (article de la loi Grenelle II créant l'article L. 111-10-2 CCH) ;

- les obligations liées au traitement des déchets produits par des travaux de bâtiment (article 202 de la loi Grenelle II, article L. 541-14-1 CE) ;

- la surveillance de la qualité de l'air intérieur, rendue obligatoire pour le propriétaire ou l'exploitant de certains établissements recevant du public déterminés par décret en Conseil d'État (article 180 loi Grenelle II modifiant les articles L. 221-7 s CE) ;

- l'obligation d'étiquetage à partir du 1^{er} janvier 2012 de certains produits de construction, d'ameublement, de revêtements muraux et de sols, peintures, vernis ;

- l'obligation de déclarer les dispositifs d'utilisation à des fins domestiques des eaux de pluie à l'intérieur d'un bâtiment alimenté par un réseau public ou privé d'eau destinée à la consommation urbaine (article 164 loi Grenelle II modifiant l'article L. 2224-9 CT) ;

- la soumission de certains travaux à une étude d'impact préalable sur l'environnement (article 230 de la loi Grenelle II modifiant l'article L. 122-1 CE) ;

- des dispositifs d'information et de protection renforcés en matière d'émissions radioélectriques (téléphonie mobile) ou de champs électromagnétiques (articles 183 et 184 de la loi Grenelle II modifiant les articles 32 s. du Code des PTT) ;

- la réforme de la procédure d'enquête publique afin de permettre la prise en compte de critères environnementaux (articles 236 et suivant de la loi Grenelle II modifiant les articles L. 123-1 CE).

CONCLUSION DE LA PARTIE COPROPRIÉTÉ

Le dispositif est ambitieux.

Il doit encore être complété par des décrets imminents concernant le plan de travaux ou le CPE, les travaux d'intérêt collectif.

Un groupe de réflexion constitué sous l'égide de la Chambre Nationale des Experts en Copropriété (CNEC) réfléchit actuellement sur les modifications

de la loi du 10 juillet 1965 dont les concepts sont devenus inadaptés aux innovations de la loi Grenelle II.

Il reste que l'efficacité des textes reste subordonnée aux comportements collectifs et individuels.

Collectivement, le Grenelle de l'environnement ne peut être efficace que s'il emporte l'adhésion et la mobilisation des conseils syndicaux et des syndicats, lesquels peuvent être rebutés par l'ampleur et le coût de la tâche.

Individuellement, des travaux d'économie d'énergie ou de réduction des GES ne permettront pas d'atteindre leurs objectifs si les occupants des immeubles n'adaptent pas leurs habitudes (ouverture des fenêtres, pose de rideaux, qualité des travaux privatifs...).

Le législateur en est très conscient puisque les textes comportent des volets éducation, information et incitation.

L'article 55 de la loi Grenelle I évoque "l'éducation au développement durable".

Une généralisation de l'affichage des bons comportements, ou des informations relatives à la consommation d'énergie est évidemment souhaitable, qu'elle soit obligatoire (DPE) ou spontanée.

Le 104^e congrès des Notaires a proposé par exemple d'installer un "tableau de bord eau et énergie" indiquant les consommations dans chaque logement ou bâtiment.

La crise étant là, la bataille n'est pas gagnée...

II - LE GRENELLE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LES BAUX ET LES TRANSACTIONS

Les parties aux contrats de locations ainsi qu'aux transactions immobilières sont largement associées aux efforts

en vue de réduire la consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre.

Un rôle important est attribué au diagnostic de performance énergétique dans l'ensemble des ces conventions.

Il existe des dispositions spécifiques qui concernent les baux d'habitation et les baux commerciaux ou professionnels.

On pourra également se reporter à l'étude intitulée "**Les diagnostics techniques en matière de vente et de location d'habitation**" publiée dans cette revue (Administrer janvier 2010, p. 27).

A - L'incidence du Grenelle de l'environnement sur le diagnostic de performance énergétique dans les locations et les transactions

La définition du DPE a été précédemment évoquée (article L. 134-1 du CCH).

La communication de ce document au locataire et à l'acquéreur était déjà obligatoire puisqu'il a été créé par l'ordonnance du 8 juin 2005 (article L. 134-3 du CCH).

Il devait être remis au locataire titulaire d'un bail d'habitation soumis à la loi du 6 juillet 1989 depuis le 1^{er} juillet 2007 (article 3-1).

Ce document a été critiqué au motif qu'il serait insuffisant, mais les rédacteurs du Grenelle ont estimé qu'il fallait disposer dans un premier temps d'un outil d'information et de sensibilisation, conçu comme une première étape avant la réalisation de travaux ou la modification des comportements.

1 - Le champ d'application du DPE a été précisé

a - **En matière de location**, la rédaction de l'ancien article L. 134-3 du CCH ne permettait pas de déterminer avec

certitude si l'obligation de joindre le DPE au bail s'appliquait aux baux commerciaux.

Une réponse ministérielle avait même cru devoir répondre par la négative (RM à QE, n° 619, JO AN Q 14 août 2007, p. 5293), sans qu'on soit convaincu de la pertinence d'une telle affirmation.

L'article L. 134-3-1 résultant de l'article 1-7° de la loi Grenelle II dispose désormais que "en cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location, sauf s'il s'agit d'un bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière. Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique."

L'application aux baux commerciaux est donc certaine.

Seuls les baux ruraux et les locations saisonnières étant exclus, l'obligation s'étend à toutes les autres locations et notamment aux baux meublés (article L. 632-1 ou Code civil, baux consentis pour le logement d'un salarié, baux d'habitation non soumis à la loi du 6 juillet 1989, baux professionnels).

En revanche ne sont pas concernées les conventions ne pouvant pas être qualifiées de locations, par exemple les prêts immobiliers (commodats).

On peut douter de la volonté du législateur d'appliquer ce texte à la location d'un emplacement de stationnement au sous-sol d'un immeuble...

Certains immeubles particuliers font l'objet d'une dispense expresse (article R. 134-1 CCH) : lieux de culte, monuments historiques classés ou inscrits, monuments d'une SHON inférieure à 50 m²...

b - **En matière de vente**, l'obligation est renforcée dans l'article L. 134-3

alinéa 1 qui dispose : *“En cas de vente de tout ou partie d’un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique est communiqué à l’acquéreur dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 272-4 à L. 271-6”*.

Rappelons que le DPE n’est pas requis en cas de vente d’un immeuble à construire visée à l’article L. 261-1 (voir l’article L. 271-4 du CCH), ce qui est logique puisque les immeubles neufs sont soumis à la réglementation thermique (RT 12).

2 - Le renforcement de la communication du DPE et de l’information sur la performance énergétique à l’égard de l’acquéreur ou du locataire

a - **Le deuxième alinéa de l’article L. 134-1 dispose** : *“Lorsque l’immeuble est offert à la vente ou à la location, le propriétaire tient le diagnostic de performance énergétique à la disposition de tout candidat acquéreur ou locataire.”*

La modification a consisté à supprimer les mots *“qui en fait la demande”*.

La volonté du législateur a donc été de contraindre le propriétaire à communiquer spontanément le DPE dès qu’un bien est proposé à la vente ou à la location.

Toutefois, la formule *“tient à la disposition”* ne suppose pas littéralement la transmission active et effective du document.

On peut se référer pour cela à la jurisprudence concernant la régularisation des charges locatives en application de l’article 23 de la loi du 6 juillet 1989 : les pièces justificatives sont simplement mises à la disposition du locataire mais pas obligatoirement communiquées.

Dans le cas du DPE, on peut néanmoins penser que, pour des raisons de preuve, le propriétaire remettra en fait spontanément le DPE dès lors qu’il proposera un bien à la location ou à la vente.

Reste à déterminer le moment de la naissance de l’obligation, à savoir celui où la personne qui prend connaissance de l’offre devient *“candidat”*, ce qui suppose que les pourparlers ont abouti et que les conditions de cette offre sont acceptées, par exemple par la remise d’un dossier de solvabilité pour une location, ou par la remise d’une offre d’acquisition.

La communication anticipée du DPE ne manquera pas de soulever des problèmes pratiques car si la durée de validité de ce document est de dix ans, cela n’est pas le cas de tous les diagnostics obligatoires en matière de vente ou de location (par exemple état relatif à la présence de termites valable six mois, voir notamment Rev. Lamy Grenelle 2010, diagnostics et audits par Ph. Pelletier).

Cela devrait donc conduire les vendeurs à faire intervenir le diagnostiqueur en deux temps, ou à contourner le texte en notifiant au candidat que le diagnostic est tenu à sa disposition en l’invitant à prendre rendez-vous, ce qui ramène à la situation antérieure...

b - **La mention de la performance énergétique dans les annonces immobilières depuis le 1^{er} janvier 2011**

L’article L. 134-4-3 créé par la loi Grenelle II dispose : *“À compter du 1^{er} janvier 2011, en cas de vente ou de location d’un bien immobilier, le classement du bien au regard de sa performance énergétique est mentionné dans les annonces relatives à la vente ou la location, selon des modalités définies par décret en Conseil d’État.”*

Le décret d’application n° 2010-1662 du 28 décembre 2010 impose de mentionner dans toute annonce immobilière, qu’elle soit diffusée par presse écrite, sur Internet ou affichée dans les locaux d’une agence immobilière la lettre correspondant à l’échelle de référence du classement énergétique prévu par le e de l’article R. 134-2, précédée des mots *“Classe Énergie”*.

L’échelle va de A à G.

L’effet incitatif de cette information ne doit pas être sous-estimé.

Il n’est pas douteux qu’un mauvais classement énergétique aura une incidence directe sur l’appréciation de la valeur vénale ou locative d’un bien (voir l’étude de Philippe Pelletier qui évoque des *“épaves thermiques”*).

3 - Le renforcement du contenu du DPE

La communication initiale des pouvoirs publics s’est concentrée sur la réduction de la consommation énergétique puisqu’il est plus facile d’emporter une adhésion sur la réalisation d’*“économies”*.

La lutte contre le réchauffement climatique et la réduction des gaz à effet de serre affirment désormais cet objectif qualitatif.

C’est pourquoi le DPE devra, à compter du 1^{er} janvier 2013 indiquer les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment (nouvel article L. 34-2 alinéa 1).

4 - Les sanctions ?

Ces différentes obligations ne sont pas assorties de sanctions spécifiques.

Non seulement l’article L. 134-3-1 prévoit que le DPE est remis à titre informatif, mais il ajoute :

“Le locataire ne peut se prévaloir à l’encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.”

La même formule est reprise en matière de ventes à l’article L. 271-4 du CCH.

Cela sous-entend que l’inexactitude des informations contenues dans le DPE ne pourrait pas fonder une action en responsabilité à l’encontre du bailleur.

On ne peut se dispenser d’un parallèle avec l’obligation de mentionner

la surface dans un bail d'habitation (loi Molle du 25 mars 2009 modifiant l'article 3 de la loi du 6 juillet 1989) : cette mention n'a été assortie initialement d'aucune sanction, puis on a assisté à une évolution de la jurisprudence conduisant à envisager dans le projet de loi n° 3508 renforçant les droits, la protection et l'information du consommateur une réduction proportionnelle du loyer.

Si l'absence de sanction est affirmée à l'égard du bailleur et du vendeur, diverses actions peuvent être envisagées dans les cas suivants (voir notamment RDI 2011, p. 15, nos 25 s) :

- action en responsabilité à l'égard de l'auteur du diagnostic si celui-ci s'avère erroné (voir la jurisprudence concernant la responsabilité des diagnostiqueurs en matière de loi Carrez) ;
- stipulation de conditions expresses relatives à la performance énergétique des bâtiments.

L'article L. 271-4 interdisant au vendeur de s'exonérer de la garantie des vices cachés en l'absence des autres diagnostics, une telle exonération est donc valable s'agissant du DPE.

B - L'information sur les risques naturels et technologiques

On sait qu'il est également obligatoire d'annexer l'état des risques naturels et technologiques tant aux actes de vente qu'aux baux.

Le principe de cette obligation est prévu par l'article L. 125-5 du Code de l'environnement et repris dans des dispositions spécifiques applicables aux ventes ou aux locations (article L. 271-4 pour les ventes, article 3-1 de la loi du 3 juillet 1989 relative aux baux d'habitation).

La loi Grenelle 2 a dissipé la même incertitude que celle qui pesait sur le DPE en matière de baux commerciaux puisque l'article L. 125-5 dispose désormais : "L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux men-

tionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du Code de commerce."

On constate donc que l'état RNT n'a pas un champ d'application aussi large que le DPE, qui vise toutes les locations, l'état RNT n'étant prévu que pour les baux commerciaux, et à l'article 3-1 de la loi du 6 juillet 1989 (pour le champ d'application de l'article 3-1, voir l'article 2 alinéa 2 de cette loi).

Les baux professionnels, décidément statutairement délaissés, ne sont donc pas concernés.

En revanche, l'état RNT n'a pas une simple valeur informative comme c'était le cas pour le DPE.

L'article L. 125-5 permet à l'acquéreur ou au locataire en cas de non-respect des dispositions de cet article, de poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

S'agissant des ventes, l'article L. 271-4 du CCH prévoit cette sanction en l'absence de ce document lors de la signature de l'acte authentique de vente ; l'acquéreur peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

Cette sanction ne devrait pas donner lieu à un contentieux significatif puisque les notaires font preuve en la matière d'une prudence particulière.

En revanche, le texte ne vise que l'absence de l'état RNT et non le cas où celui-ci comporterait des erreurs ou serait incomplet, mais là encore le risque d'erreur est faible puisque le contenu de l'état RNT est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

C - Dispositions spécifiques aux baux d'habitation

Le locataire est à la fois associé à la lutte contre le réchauffement climatique et protégé.

Les nouvelles règles concernent essentiellement la participation des locataires aux travaux d'économie d'énergie et la possibilité pour le bailleur d'accéder aux lieux loués, et l'accès à l'énergie des locataires en situation de précarité.

La question de la recharge des véhicules a déjà été évoquée.

1 - La participation du locataire aux travaux d'économie d'énergie

Cette question sera rapidement évoquée car d'une part les nouvelles règles résultent non pas de la loi Grenelle II par de la loi Molle du 25 mars 2009, et d'autre part ses modalités techniques sont assez complexes.

Le législateur a voulu inciter les propriétaires-bailleurs, inspirés par un objectif de loyer net maximum, à prendre l'initiative de réaliser des travaux d'énergie co-financés par le locataire en cours de bail.

Comme dans le CPE, on retrouve l'idée que le financement peut être partiellement assuré par les économies qui seront réalisées.

Or, les consommations étant des charges récupérables, l'investissement était à la charge du bailleur, mais l'économie devait bénéficier au locataire.

La possibilité de faire participer le locataire aux travaux d'économie d'énergie résulte désormais de l'article 23-1 de la loi du 6 juillet 1989 dont les modalités d'application ont été précisées par le décret n° 2009-1439 du 23 novembre 2009 et l'arrêté du 23 novembre 2009 (il existe des dispositions équivalentes pour les bailleurs sociaux) (article L. 442-3-3 du CCH et arrêté du même jour).

Cette participation est soumise aux conditions suivantes :

- elle est conditionnée à une concertation préalable avec le locataire, dont le bailleur devra donc se ménager la preuve (article 1 du décret) ;
- sa durée est limitée à 15 ans et son montant à 50 % de l'économie réalisée ;

- le bailleur doit fournir des attestations en vue de garantir la réalisation effective des travaux ;
- la contribution doit figurer sur une ligne supplémentaire sur les avis d'échéance et portée sur la quittance (*article 2 du décret*) ;
- elle est exigible à partir du mois civil suivant la fin des travaux et les factures doivent être laissées à la disposition du locataire durant cette période.

Elle peut être maintenue après changement de locataire (*article 3 du décret*).

Les modalités en sont définies par le décret et l'arrêté.

Il s'agit de financer :

- Soit une combinaison d'au moins deux types de travaux d'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ou du logement définis par l'article 4 du décret (isolation thermique des toitures, des murs extérieurs, des parois vitrées...).

L'arrêté précise que ce mécanisme s'applique aux travaux d'économie d'énergie réalisés dans les bâtiments existants dont la date d'achèvement est antérieure au 1^{er} janvier 1948 (*article 1*), alors que le décret retient la date du 1^{er} janvier 1990.

- Soit des travaux conformes *a minima* à des exigences définies aux articles R. 131-25 à R. 131-28 du CCH permettant de ramener la consommation d'énergie du bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la production d'ECS, le refroidissement et l'éclairage des locaux en dessous d'un seuil défini par arrêté.

La difficulté sera de calculer le montant de la contribution, dans les cas où une base forfaitaire est exclue par les textes.

En effet, une **contribution mensuelle forfaitaire** est autorisée (*article 7 de l'arrêté*) :

- dans les bâtiments achevés avant le 1^{er} septembre 1948 ;
- ou lorsque le bailleur ne détient pas plus de trois logements locatifs dans le même bâtiment ou lorsque les caractéristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul (*l'article 5 du décret ajoute une condition*).

téristiques constructives du bâtiment sont incompatibles avec la méthode de calcul (*l'article 5 du décret ajoute une condition*).

Le montant du forfait mensuel est de **10 euros** pour les logements comportant une pièce principale, de **15 euros** pour deux ou trois pièces, et de **20 euros** pour quatre pièces principales ou plus, montants devant être actualisés tous les trois ans par des arrêtés.

En dehors des hypothèses de forfait, la méthode de calcul pourrait décourager nombre de bailleurs (*articles 12 et 15 de l'arrêté du 23 novembre 2009 renvoyant à d'autres arrêtés*)...

2 - L'accès aux locaux loués

L'accès du bailleur aux locaux est souvent une source de difficultés, que ce soit en matière de travaux ou en cas de congé pour vente.

Un tel accès était prévu par l'article 7 ancien de la loi du 6 juillet 1989 pour la réalisation de travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ou pour les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des lieux loués.

Ces dispositions doivent être combinées avec l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 pour les travaux votés en assemblée en application des articles 25 e, g, h, i, 26 d, 26-1 et 30, ainsi qu'avec le pouvoir reconnu au juge des référés, notamment en cas d'urgence.

On a vu que l'article 25 g nouveau vise désormais à la fois les travaux d'économie d'énergie et de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

L'article 7 e nouveau (*article 10 de la loi Grenelle 2*) permet désormais au bailleur d'obtenir l'accès aux lieux loués également pour "*les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans ces locaux*".

3 - La précarité énergétique ou le dernier cri de l'Abbé Pierre

Le droit au logement s'enrichit de critères qualitatifs.

Ce droit a été défini comme fondamental par la loi du 31 mai 1990, confortée par plusieurs textes : décision du Conseil constitutionnel du 19 janvier 1995 faisant de la possibilité pour toute personne d'obtenir un logement décent un objectif à valeur constitutionnelle (Daloz 1997, *som.* 137), *loi du 29 juillet 1998 sur l'exclusion, article 1 de la loi du 6 juillet 1989 ; article 1719 du Code civil, loi 2007-290 du 5 mars 2007 relative au droit au logement opposable et décret du 5 mars 2007*...).

Le législateur y a ajouté des critères qualitatifs relatifs à la décence (*décret du 30 janvier 2002, loi du 6 juillet 1989, article 6*) ou à la salubrité des logements (*voir notamment les articles L. 511-5 du CCH, l'article 84 de la loi du 25 mars 2009*).

Il a été constaté que certains locataires ne bénéficiaient pas d'un accès normal à l'énergie et devaient à ce titre faire l'objet d'une protection.

C'est pourquoi la loi du 31 mai 1990 a été complétée par un article 4 définissant la situation de précarité énergétique à savoir : "*une personne qui éprouve dans son logement des difficultés particulières à disposer de la fourniture d'énergie nécessaire à la satisfaction de ses besoins élémentaires en raison de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'habitat*".

Cette situation doit donc être prise en compte dans les plans départementaux d'action pour les personnes défavorisées, ce qui a permis de développer des dispositifs tels que le tarif social du gaz (créé dès 2008), le fonds national d'aide à la rénovation thermique des logements privés géré par l'ANAH ainsi que les autres financements visés dans la première partie (CIDD, ECO PTZ...).

D - L'annexe environnementale rendue obligatoire pour les baux conclus ou renouvelés portant sur des locaux à usage de bureaux ou de commerces de plus de 2 000 m²

La loi du 12 juillet 2010 (*article 8*) a inséré un article L. 125-9 au Code de l'environnement rendant obligatoire une annexe environnementale.

Cette annexe est rendue obligatoire (*voir notamment l'étude de Bruno Wertenschlag, AJDI octobre 2010, p. 693*) :

- aux baux conclus ou renouvelés à compter du 1^{er} janvier 2012 ;
- à compter du 14 juillet 2013 pour les autres baux.

Le champ d'application exclut les baux d'habitation, mais pas d'autres baux portant sur des bureaux ou des commerces (baux professionnels, baux emphytéotiques ou à construction...), mais la question se pose (étude précitée) pour des locaux tels que des usines ou des locaux accessoires (remises...).

L'un des intérêts de cette annexe est d'imposer au preneur certaines obligations pour limiter la consommation énergétique des locaux.

Le contenu de cette annexe a fait l'objet du décret 2011-2058 du 30 décembre 2011 (*articles R. 136-1 s. du CCH*).

Des informations doivent être communiquées tant par le bailleur que par le preneur, portant sur les caractéristiques techniques du bâtiment et des équipements, les consommations, les déchets...

Le dispositif impose un échange d'informations lors de la conclusion ou du renouvellement du bail ainsi que l'établissement périodique d'un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués, servant de base à un programme d'actions visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

Ce dispositif n'est pas assorti de sanctions expresses, mais de telles sanctions pourront être recherchées à travers :

- la portée contractuelle donnée aux obligations à la charge du preneur ;
- la responsabilité pouvant découler de l'inexactitude ou de l'insuffisance des informations données ;
- les conditions de remise en état des lieux par le preneur lors de son départ.

Il est de nature à compléter les critères jurisprudentiels d'appréciation de l'obligation de délivrance par le bailleur.

Il peut avoir un impact économique tant pour la détermination initiale du loyer que lors du renouvellement, compte-tenu notamment de la prise en compte des obligations respectives des parties (*article L. 145-33 du Code de commerce*).

E - Les informations du propriétaire du terrain sur la pollution des sols

Le nouvel article L. 125-7 du Code de l'environnement (*article 188 de la loi Grenelle 2*), oblige le vendeur ou le bailleur d'un terrain à informer par écrit l'acquéreur ou le locataire, lorsqu'il existe des informations rendues publiques par l'État, sur un risque de pollution des sols.

Une telle obligation existait déjà en vertu de l'article L. 514-20 CE à la charge du vendeur d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement.

L'obligation est sanctionnée par la possibilité pour le locataire ou l'acheteur d'agir en résolution du contrat ou en réduction du prix ou du loyer dans un délai de deux ans suivant la constatation de la pollution, si elle rend le terrain impropre à sa destination.

Les propriétaires doivent donc impérativement faire constater l'effectivité de cette information dans l'acte.

Le projet de décret définit deux types de zones (zones de vigilance et zones d'information) et prévoit notamment

la mise à disposition des informations par un géoportail ainsi qu'une prise en compte des risques de pollution des sols dans les documents d'urbanisme.

CONCLUSION

Le Grenelle de l'environnement est à l'évidence un dispositif ambitieux et complexe.

Un effort important a été accompli en ce qui concerne les différents décrets d'application.

Les décrets relatifs en particulier aux travaux d'intérêt collectif appelleront d'autres commentaires.

Les professionnels de la copropriété sont impatients de connaître en particulier la nature des travaux pouvant être imposés à un copropriétaire dans ses parties privatives.

Les freins à la mise en œuvre de ces textes seront de nature technique (encouragement de la recherche pour l'adaptation des techniques de construction et des nouvelles technologies), financière (réalisme économique imposé par la crise mondiale) et comportementale.

L'effort individuel n'est pas le moindre quand on est confronté aux réalités de la vie d'un immeuble :

- copropriétaire endetté par son achat ou peu sensible à la nécessité d'un effort collectif ;
- bailleur soucieux de ne pas amputer son loyer alors que la rentabilité de son investissement peut être faible ;
- locataire supportant un loyer important et incapable de financer des dépenses visant des résultats à moyen ou long terme.

Le travail d'information des professionnels sera donc considérable.

Il faut pour cela qu'ils soient convaincus de son utilité et qu'on leur donne les moyens techniques et financiers de leurs efforts. ■