



Le DPE collectif

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est un outil d'évaluation de la consommation d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'un bâtiment. À côté du DPE individuel, applicable aux logements mis en vente ou en location, le DPE collectif vise l'ensemble de l'immeuble en copropriété ou en monopropriété, pour en dresser un bilan global.

Le régime du DPE collectif est prévu par :

- ▢ les articles L. 126-31 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- ▢ le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021 ;
- ▢ et l'arrêté du 24 novembre 2020 définissant les méthodes de réalisation.

CHAMP D'APPLICATION

Le DPE collectif concerne :

- les immeubles d'habitation collectifs (copropriété ou monopropriété) ;
 - o depuis le 1^{er} janvier 2025, l'obligation s'applique à tous les immeubles en copropriété de 50 lots ou plus ;
 - o elle sera étendue aux immeubles de moins de 50 lots le 1^{er} janvier 2026 ;
- dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 ;
- qu'ils soient soumis ou non à la réglementation thermique de 2005.

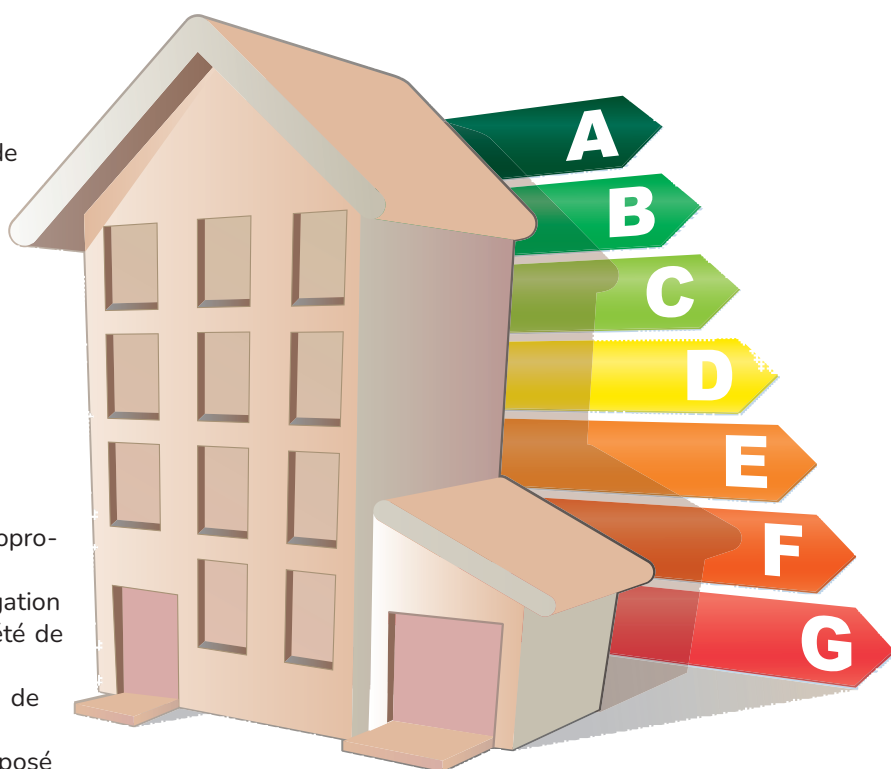
Sont en revanche exclus de l'obligation de DPE collectif :

- les constructions provisoires (≤ 2 ans) ;
- les bâtiments indépendants ($< 50 \text{ m}^2$) ;
- certains bâtiments agricoles, artisanaux, industriels, lieux de culte, monuments historiques, bâtiments non chauffés ou dont le chauffage se fait par cheminées à foyer ouvert uniquement, et bâtiments utilisés moins de 4 mois/an ;
- les lots de stationnement et caves d'immeubles.

OBLIGATION DE RÉALISATION

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 a renforcé le dispositif :

- le syndic de copropriété est tenu d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la réalisation d'un DPE collectif ;



- une fois le DPE réalisé, le syndic doit présenter le diagnostic en assemblée et inscrire à l'ordre du jour la question d'un plan de travaux d'économies d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique (CPE), sauf si un plan pluriannuel de travaux incluant des économies d'énergie est déjà inscrit.

CONTENU

Le DPE collectif comprend :

- la quantité d'énergie consommée ou estimée (énergie primaire et finale), les émissions de gaz à effet de serre, pour une utilisation standardisée du bâtiment ;
- une classification de la performance énergétique selon une échelle de A à G ;
- des recommandations d'amélioration énergétique ;
- des informations sur les conditions de ventilation et d'aération ;
- une évaluation des dépenses théoriques pour l'ensemble des usages énergétiques.

DURÉE DE VALIDITÉ

Sa durée de validité est de 10 ans, sauf :

- travaux substantiels améliorant la performance énergétique, qui imposent une mise à jour ;
- si un DPE collectif réalisé après le 1er juillet 2021 permet de classer le bâtiment en A, B ou C, alors pas de renouvellement nécessaire.

CONSÉQUENCES PRATIQUES

Si la loi ne prévoit aucune sanction en cas d'absence de réalisation du DPE collectif, celui-ci n'a pas seulement une valeur informative :

- il constitue une base de discussion en assemblée générale pour voter des travaux d'économie d'énergie ;
- il alimente le registre d'immatriculation des copropriétés ;
- le DPE collectif est opposable et engage la responsabilité du vendeur ou du bailleur en cas d'erreur ou d'omission ;
- si un propriétaire subit un préjudice (par exemple, l'impossibilité de louer ou de vendre son appartement) en raison d'un mauvais classement énergétique de son logement résultant des parties communes ou des équipements collectifs, la responsabilité du syndicat des copropriétaires pourra être engagée.

Fiche pratique rédigée par Victor Pothet, SGVP Avocats