



[Accueil particuliers](#) > [Logement](#) > [Documents de copropriété](#) > Bilan énergétique d'un immeuble en copropriété (DPE et audit énergétique)

Fiche pratique

## Bilan énergétique d'un immeuble en copropriété (DPE et audit énergétique)

Vérfié le 24 juin 2015 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Dans les copropriétés équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, un bilan énergétique doit être réalisé avant le 1er janvier 2017.

### Nature du bilan énergétique

Les immeubles équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (climatisation) doivent faire l'objet d'un bilan énergétique d'ici au 1er janvier 2017.

La nature de ce bilan dépend des caractéristiques de la copropriété.

#### Copropriétés d'au moins 50 lots : audit énergétique

Un audit énergétique doit être réalisé dans votre copropriété si :

- elle est équipée d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement,
- elle se compose d'au moins 50 *lots de copropriété* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R38693>),
- le permis de construire de l'immeuble a été déposé avant le 1<sup>er</sup> juin 2001.

L'audit énergétique permet d'estimer la consommation annuelle du bâtiment et de faire des suggestions de travaux pour en améliorer la performance énergétique.

L'audit est réalisé pour l'ensemble de l'immeuble, c'est-à-dire pour les parties communes et toutes les parties privatives.

#### À noter :

les lots pris en compte pour le calcul du seuil d'application s'entendent de l'ensemble des lots de la copropriété (par exemple, une copropriété comportant 2 commerces en rez-de-chaussée et 16 logements associés chacun à un parking et une cave (soit 50 lots au total) est soumise à l'obligation).

### Autres copropriétés : DPE collectif

Les autres copropriétés dotées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement doivent faire réaliser un diagnostic de performance énergétique (DPE) collectif.

Son contenu permet de déterminer la consommation énergétique réelle ou estimée du bâtiment au regard de valeurs de référence (représentées par des étiquettes énergétiques).

Le DPE collectif s'accompagne de recommandations de travaux destinés à améliorer cette performance.

Ce diagnostic porte sur l'ensemble du bâtiment (parties communes et privatives).

Il est donc valable pour chaque copropriétaire qui peut l'utiliser pour son compte en cas de vente ou de location.

#### Attention :

le DPE a une durée de validité de 10 ans.

## Réalisation du bilan énergétique

### Vote

Qu'il s'agisse d'un DPE collectif ou d'un audit, la procédure pour faire réaliser le bilan énergétique de l'immeuble reste la même.

Cette décision doit être votée à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents et représentés (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32065>).

En cas de vote contre, une nouvelle proposition de DPE ou d'audit doit être présentée devant l'assemblée générale. Par exemple, il est possible de trouver un autre professionnel si celui proposé pose problème pour des raisons de coût.

### Choix du professionnel

Le DPE ou l'audit énergétique doit être réalisé par un professionnel :

- compétent (répondant à des critères spécifiques selon la nature du bilan énergétique),
- indépendant et impartial (sans lien d'intérêt avec les parties),
- et assuré pour sa responsabilité professionnelle.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Précisez votre cas

- Audit énergétique
- DPE collectif

## Communication des résultats

Les résultats du bilan énergétique (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32912>) doivent être présentés aux copropriétaires.

Dans ce cadre, le syndic de copropriété doit inscrire la question de sa présentation à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui suit la réalisation du diagnostic ou de l'audit.

Le diagnostic ou le rapport d'audit doit être joint à la convocation de l'assemblée générale (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2615>) pour permettre aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

Si la réalisation de travaux d'économie d'énergie est votée, le syndic doit mettre en concurrence plusieurs entreprises afin d'obtenir des devis chiffrant le montant des travaux.

## Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation : articles R134-1 à R134-5 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023329938&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000023329938&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*DPE collectif (articles R134-4-2 et R134-4-3)*
- Code de la construction et de l'habitation : articles R134-14 à R134-18 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025214319&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000025214319&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Audit énergétique*
- Code de la construction et de l'habitation : article R138-1 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000026725239&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000026725239&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)  
*Communication des résultats*
- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 : article 24-4 [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022493565&cidTexte=LEGITEXT000006068256) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexteArticle.do?idArticle=LEGIARTI000022493565&cidTexte=LEGITEXT000006068256>)  
*Mise en concurrence des prestataires en cas de travaux*
- Arrêté du 28 février 2013 relatif au contenu et aux modalités de réalisation d'un audit énergétique [↗](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027262746) (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000027262746>)

## Questions ? Réponses !

- › Quelles informations trouve-t-on dans le bilan énergétique d'une copropriété ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32912>)
- › Que deviennent les documents de copropriété en cas de changement de syndic ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31672>)