

# ETUDE JURIDIQUE SUR LES CLAUSES D'EFFICACITE ENERGETIQUE EN MATIERE DE VEFA

UNE PUBLICATION DE  
**CONCERTO- RENAISSANCE**



ITHAQUE - AVOCATS



## Qu'est-ce que CONCERTO ?



CONCERTO est un programme né de l'appel à projets du 6ème Programme Cadre de Recherche et Développement de la Direction Transport et Énergie (DG TREN) de la Commission Européenne.

L'objectif principal de CONCERTO est de **promouvoir des opérations de construction exemplaires en termes d'efficacité énergétique et de mise en œuvre des énergies renouvelables à l'échelle d'un territoire**. Il s'agit de développer des documents clefs innovants considérant à la fois le secteur énergétique et les politiques locales, en vue d'appliquer ailleurs le savoir-faire approuvé.

Le premier appel à projets s'est achevé en décembre 2003 avec 42 projets reçus par la Commission Européenne. Sur les 17 projets ayant répondu à l'ensemble des critères fixés par la Commission Européenne, seuls 9 ont finalement été retenus.

Les projets CONCERTO sont souvent présentés comme laboratoires grandeur nature, qui ont permis d'oser des perspectives contraignantes. La capitalisation et la diffusion des contributions est réalisée par CONCERTO Plus, équipe pluridisciplinaire qui relaie les recommandations des villes auprès de la Commission européenne et des instances nationales, avec l'intention de donner un support pour l'élaboration des nouvelles normes standard du programme conjoint SmartCities.



## Qu'est-ce que RENAISSANCE?



**RENAISSANCE** est de l'acronyme de : **Renewable ENergy Acting In SuStainable And Novel Community Enterprises**.

Le projet soumis consiste en **2 zones urbaines exemplaires** et a été **lauréat du premier appel CONCERTO**. Le **Grand Lyon** est leader du projet depuis 2006.

A Saragosse, 616 logements sociaux et le Centre de planification urbaine durable ont été construits dans le quartier *Valdespartera* et 196 logements sociaux ainsi qu'une école ont été rénovés dans le quartier *El Picarral*. Un *Centre pour l'urbanisme durable* a aussi été construit à titre de centre d'exposition et de formation.

Dans le Grand Lyon, 660 logements and 15,000 mètres carrés de bureaux ont été construits dans le quartier de la Confluence dans le cadre d'un ambitieux programme de régénération du centre urbain.

La région de Lombardie assiste au projet en tant qu'observateur.

- Durée du projet RENAISSANCE : 7 ans - Octobre 2005 to Octobre 2012
- Coût total du projet: 18 milliards d'euros, Contribution européenne: 8,5 milliards d'euros

## CONTENT

I.	Concerto.....	5
II.	CONCERTO RENAISSANCE & l'opération immobilière de la Confluence.....	5
III.	État d'avancement de l'opération immobilière.....	6
IV.	Rappel du cahier des charges.....	6
V.	Éléments de rendu de ITHAQUE.....	7
	V.1.Gestion des systèmes énergétiques.....	7
	V.2.Comportements induits par les objectifs énergétiques souhaités.....	7
	V.3.Documents susceptibles « d'abriter » les clauses d'efficacité énergétique et problématique posée par chacun d'eux:.....	7
	V.3.1.Les documents commerciaux (publicités plaquettes, Etc...) .....	8
	V.3.2.Le contrat de réservation .....	8
	V.3.3.L'acte de vente .....	8
	V.3.4.Les statuts de l'association syndicale .....	8
	V.3.5.Le cahier des charges de l'association syndicale .....	9
	V.3.6.Le règlement de copropriété : .....	9
	V.3.7.Charte .....	10
	V.3.8.Les baux : .....	10
	V.4.Solutions envisageables:.....	11
	V.4.1.Dispositif à l'usage des copropriétaires : .....	11
	V.4.2.Dispositif à l'usage du maître de l'ouvrage : .....	13
VI.	CONCLUSION :	16
VII.	ANNEXES.....	17
	VII.1.LE CONTRAT DE VEFA.....	17
	VII.2.LES ANNEXES AU CONTRAT DE VEFA :	18
	VII.3.LE REGLEMENT DE COPROPRIETE :	18



## I. CONCERTO RENAISSANCE & l'opération immobilière de la Confluence

Le programme européen Concerto-Renaissance porté par le Grand Lyon concerne un ensemble de constructions inclus dans le projet urbain de Lyon Confluence.

Trois îlots, situés au cœur du site, composent le secteur concerné par le projet Concerto-Renaissance : [les îlots A, B, et C](#).

Toutes les constructions doivent respecter des objectifs élevés en matière de performance énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables.

Elles sont également construites selon les critères de la haute qualité environnementale (HQE®) : isolation renforcée, choix des matériaux et des eaux pluviales.

Au total, 620 logements, 14000 m<sup>2</sup> de bureaux et 4300 m<sup>2</sup> de commerces et activités en pied d'immeuble seront construits d'ici 2009 à l'intérieur des 3 îlots. Le projet prévoit l'arrivée de près de 1 400 nouveaux habitants et la création de 800 emplois dans les bureaux, commerces,...

## II. État d'avancement de l'opération immobilière

Les trois lots A, B, C avancent de manière décalée avec une première mise en chantier du lot A au printemps 2008 et une dernière mise en chantier en septembre 2008 pour le lot C.

L'avancement demeure soutenu, en phase avec la programmation des maîtres d'ouvrage.

Les lots A et B ont néanmoins une avance certaine par rapport au lot C, avec des travaux de maçonnerie / gros œuvre très avancés avec les poses de menuiserie en cours.

### III. Rappel du cahier des charges

Pour obtenir des niveaux de performances en phase avec les objectifs « CONCERTO », il est impératif de s'assurer outre de la qualité de la mise en œuvre, de la gestion efficace des installations techniques (chaufferie, installations solaires, ventilation,...).

Dans le cadre du programme, il est proposé de mener à bien une réflexion sur les conditions de mise en place d'une gestion globale des installations avec un objectif de performance énergétique (chaufferie, installations solaires, ventilation,...) et d'effectuer des propositions pour améliorer la démarche entreprise par les promoteurs

Dans le cadre de sa mission confiée par le consortium, l'ALE souhaite s'appuyer sur les compétences juridiques d'un PRESTATAIRE capable de :

1. D'apporter un soutien juridique pour mener à bien cette démarche
2. Rédiger une partie des contrats de maintenance intégrant des critères de performance énergétique (volet juridique)

Mission attendue

- Participer 3 réunions d'échange avec les maîtres d'ouvrage (dont deux qui se dérouleront à PARIS),
- Etablir des propositions pour maximiser la prise en compte de la performance énergétique dans la rédaction des contrats
- Rédiger une partie des contrats de maintenance intégrant des critères de performance énergétique (volet juridique)

## IV. Éléments de rendu de ITHAQUE

### IV.1. Gestion des systèmes énergétiques

Il a été prévu la création d'une ASL pour la gestion des fluides communs aux deux îlots, îlot Nord et îlot Sud.

Le volume correspondant aux logements et commerce comprendra pour sa part une ou plusieurs copropriétés gérées par un syndic.

### IV.2. Comportements induits par les objectifs énergétiques souhaités

Dans les bâtiments précités, les acquéreurs vont devoir pour respecter les objectifs de CONCERTO :

Pour le chauffage – Chauffer conformément à la législation soit à 19° maximum en faisant une utilisation rationnelle de leur thermostat programmable.

Pour l'eau chaude - Modérer leur consommation

Pour l'électricité - Maîtriser leur consommation électrique en évitant notamment le recours à des appareils énergivores.

Pour le recours prioritaire aux énergies renouvelables – Eviter de remplacer tout ou partie des systèmes de production d'énergie par un système ayant recours à une énergie non renouvelable.

### IV.3. Documents susceptibles « d'abriter » les clauses d'efficacité énergétique et problématique posée par chacun d'eux:

Comme cela a été précédemment indiqué, l'objectif est ici de faire respecter sur le long terme, un certain nombre d'engagements en terme de part des énergies renouvelables et de consommation énergétique.

Le respect des objectifs précités, somme toute relativement simple, (nombre de kW au m<sup>2</sup> et pourcentage des énergies renouvelables) peut se faire à travers différents documents.

Nous évoquerons ci-après chacun de ces documents de même que les contraintes qu'ils génèrent.

### IV.3.1. Les documents commerciaux (publicités plaquettes, Etc...)

Ces documents jugés pendant longtemps comme non contractuels sont considérés de plus en plus par les tribunaux comme susceptibles d'engager le vendeur en VEFA. Des plaquettes publicitaires ont ainsi été élevées, au rang de documents contractuels (Cassation 3<sup>ème</sup> Chambre Civile 3 17 juillet 85 JCPN 1986 pratique page 422).

Il est à mon sens dangereux de mentionner quoi que ce soit au sujet des engagements du programme CONCERTO dans l'un ou l'autre de ces documents. Au lieu d'être un outil susceptible de contraindre les acquéreurs à respecter un certain nombre d'engagements.

Un tel document pourrait devenir à l'inverse une contrainte pour le vendeur à qui certains reprocheront bientôt les piètres performances de son immeuble dues...au comportement des acquéreurs sur lequel le vendeur n'a aucune prise !

### IV.3.2. Le contrat de réservation

Il n'a, pour l'instant, que peu d'intérêt, dans la mesure où il est, à terme, remplacé par les actes de vente.

### IV.3.3. L'acte de vente

Les contrats de vente d'immeuble à construire doivent être conclus par acte authentique (CCH, art. L. 261-11, al. 1er partiel). Le contrat de vente d'immeuble à construire doit préciser : la description de l'immeuble ou de la partie d'immeuble vendu ; son prix et les modalités de paiement de celui-ci ; le délai de livraison ; lorsqu'il revêt la forme d'une vente en l'état futur d'achèvement, la garantie de l'achèvement de l'immeuble ou du remboursement des versements effectués en cas de résolution du contrat à défaut d'achèvement.

CCH, art. L. 261-11, al. 1er

**C'est à mon sens le document le plus logique à modifier dans la mesure où il a l'immense intérêt d'engager pour l'avenir sans possibilité de retour en arrière..**



#### IV.3.4. Les statuts de l'association syndicale

Cet acte spécifie le but de l'association. Il règle le mode d'administration de l'association et fixe les limites du mandat confié aux administrateurs et syndics.

Il détermine enfin les voies et moyens pour subvenir à la dépense, ainsi que le mode de recouvrement des cotisations (L. 21 juin 1865, art. 5, al. 3).

La définition de l'objet statutaire délimite la capacité juridique de l'association en vertu du principe de spécialité des personnes morales.

**La mention à ce niveau d'un objectif de respect des engagements de CONCERTO peut être utile. Cela étant une telle mention n'aura jamais de conséquences véritablement pratique ni même coercitives.**

#### IV.3.5. Le cahier des charges de l'association syndicale

Rédigé par le notaire, le cahier des charges de la division en volumes, règle l'organisation juridique de l'ensemble immobilier et définit les rapports entre les propriétaires de volumes immobiliers avant et après l'achèvement de l'ensemble immobilier.

La répartition des charges est la conséquence directe des obligations que font peser les servitudes sur les différents volumes. Il est important, lors de la création de ce réseau de servitudes, d'indiquer avec précision et de quantifier les charges qu'elles génèrent.

**Il est possible à ce niveau de prévoir une clause susceptible d'engager l'ensemble des occupants de l'ensemble immobilier.**

#### IV.3.6. Le règlement de copropriété :

Le règlement de copropriété est un document contractuel destiné à constituer la « loi » particulière de l'immeuble commun. Il constitue de fait, un acte juridique de droit privé générateur de droits et d'obligations.

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent de l'application de l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965.

L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 1er et 2

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges (L. no 65-557, 10 juill. 1965, art. 10, al. 3).

De fait les copropriétaires ne peuvent en aucune manière se dispenser du paiement des charges au motif qu'ils ont installé un système de chauffage indépendant.

Ce document peut éventuellement permettre de mentionner les objectifs du programme CONCERTO. Il a néanmoins l'inconvénient d'être modifiable.

Aux termes de l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, « le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères et sa situation ».

C'est donc sur cette notion de « destination de l'immeuble » qu'il conviendra d'agir.

Traditionnellement, le règlement de copropriété se limite à indiquer que les copropriétaires entendent donner à leur immeuble une destination d'habitation exclusivement bourgeoise, d'habitation avec possibilité d'y exercer certaines professions, destination mixte habitation/activités professionnels ou commerciales, ou encore destinations multiples (logement, bureaux, commerces, etc...).

On peut imaginer insérer ici les objectifs de performances.

Par ailleurs, il est désormais courant de rappeler dans le règlement de copropriété, au chapitre « conditions de jouissances des parties privatives », les dispositions des articles :

- R 131-20 du Code de la construction qui stipule que « dans les locaux à usage d'habitation (...) l'exception de ceux qui sont indiqués aux articles R131-22 et R 131-23, les limites supérieures de températures de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R131-20, fixées en moyenne à 19°C pour l'ensemble des pièces d'un logement(...) »

-R131-21 du même code qui dispose que « pendant les périodes d'inoccupation des locaux mentionnés à l'article R 131-20, d'une durée égale ou supérieure à 24 heures consécutives, les limites de températures moyenne de chauffage sont, pour l'ensemble des pièces d'un logement (...) fixées ainsi qu'il suit :

-16°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 24 heures et inférieures à 48 heures,

-8°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 48 heures. »

Se pose alors le délicat problème du contrôle des températures dans les appartements privatifs...



### IV.3.7. Charte

Il est certes possible d'établir un document type **charte** susceptible d'être annexé aux actes de vente ou au règlement de copropriété.

Ce document pourrait regrouper des conseils aux particuliers pour réduire les consommations d'énergie du type de ceux que l'on peut trouver sur le site de l'ALE « la maison économe ».

Un tel document ne sera « utile » que s'il peut accéder au statut de document contractuel.

### IV.3.8. Les baux :

Le dernier document qui pourrait être utile de modifier est un document qui malheureusement à ce jour n'a pas lieu d'exister.

Il s'agit en l'espèce des éventuels baux qui seront rédigés pour la location des biens cédés et qui devraient comporter quelques mentions sur les objectifs en terme de consommation énergétique.

Depuis le 1er juillet 2007, le bailleur est en outre tenu de communiquer à son locataire le diagnostic de performance énergétique, DPE.

Bien qu'obligatoire, l'article L271-4 du Code de la Construction et de l'Urbanisme prévoit que le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur, des informations qu'il contient, car le diagnostic n'a qu'une valeur informative.

Les outils juridiques susceptibles de nous permettre de modifier les baux risquent d'être assez difficiles à mettre en place.

#### IV.4. Solutions envisageables:

Pour respecter les objectifs précités il convient de concevoir un système juridique susceptible d'imposer sur le long terme :

##### **Une consommation énergétique donnée**

#### IV.4.1. Dispositif à l'usage des copropriétaires :

Comme cela a été indiquée plus haut la charte à l'indéniable avantage d'être « lisible » par la plupart des gens. Elle peut donc être privilégiée tant qu'elle est adossée à d'autres documents susceptibles de la rendre impérative.

En l'espèce si elle se trouve incluse dans le contrat de VEFA et dans le règlement de copropriété elle devient contractuelle pour chacun des acquéreurs et donc porteuse d'obligations.

L'insertion dans le contrat de VEFA protège le maître de l'ouvrage contre d'éventuelles attaques d'acquéreurs déçus par les piètres performances énergétiques du bâtiment (dues à d'autres copropriétaires négligents).

Elle lui permet par ailleurs d'engager la responsabilité de tel ou tel acquéreurs en cas de recours de la communauté européenne à son endroit.

Elle fixe enfin la destination de l'immeuble de façon relativement définitive ce qui pérennise le dispositif.

L'insertion de la charte dans le règlement de copropriété la rend « utilisable » principalement par les copropriétaires.

A cet égard l'article 8 alinéa 2 de la loi du 10/07/1965 précise : « *le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères et sa situation* ».

Il pourrait donc être intéressant d'insérer les objectifs du programme CONCERTO dans le paragraphe « destination de l'immeuble » une destination inédite qui pourrait être celle de bâtiment d'habitation haute qualité environnemental.

Une telle clause deviendrait de fait :

*Disposition particulière :*

*Les copropriétaires conviennent d'intégrer à la notion de destination de l'immeuble une démarche globale de développement durable.*



*L'immeuble a en effet été édifié dans le respect d'objectifs environnementaux ambitieux, issus d'un cahier des charges de haute qualité environnementale (HQE), savoir principalement :*

- *Une réduction des besoins énergétiques par rapports aux standards de l'époque, reposant à la fois sur la conception bioclimatique du bâtiment, sur l'isolation et sur la ventilation.*
- *Des besoins couverts en grande partie par des énergies renouvelables, la biomasse et l'énergie solaire.*

Cette « destination » un peu nouvelle aurait le double avantage de légaliser les contraintes un peu particulières que nous souhaitons inclure dans le règlement tout en rendant difficile un quelconque retour en arrière.

A ce premier dispositif il peut être utile d'adjoindre le rappel des articles R 131-20 du Code de la construction qui stipulent que « *dans les locaux à usage d'habitation (...) l'exception de ceux qui sont indiqués aux articles R131-22 et R 131-23, les limites supérieures de températures de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R131-20, fixées en moyenne à 19°C pour l'ensemble des pièces d'un logement (...)* »

L'article R131-21 du même code précisant pour sa part que « *pendant les périodes d'inoccupation des locaux mentionnés à l'article R 131-20, d'une durée égale ou supérieure à 24 heures consécutives, les limites de températures moyenne de chauffage sont, pour l'ensemble des pièces d'un logement (...) fixées ainsi qu'il suit : -16°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 24 heures et inférieures à 48 heures, -8°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 48 heures.* »

Le règlement de copropriété devant préciser que :

*Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'accord de l'assemblée, remplacer les radiateurs de son lot par des radiateurs plus puissants, ni en augmenter le nombre.*

*Conformément à la destination de l'immeuble librement convenue entre les copropriétaires, chacun d'entre eux s'oblige à respecter les dispositions légales qui imposent une limite maximum de température dans les locaux d'habitation tant en période d'occupation, qu'en période d'inoccupation.*

Bien évidemment le présent règlement devra aussi prévoir les problèmes engendrés par la location et par les difficultés d'accès à l'information.

La clause suivante pourrait en pareil cas être stipulée :

*Tout copropriétaire n'occupant pas lui-même son lot, est responsable de l'exécution du présent règlement par l'occupant.*

*Les copropriétaires s'engagent à laisser visiter leurs locaux privatifs par toute*

*personne désignée par le syndic pour contrôler les températures régnant dans les appartements, pour faire ou conduire des travaux, pour s'assurer de l'état des lieux.*

### IV.4.2. Dispositif à l'usage du maître de l'ouvrage :

Si le programme CONCERTO prévoit des pénalités en cas de non respect des objectifs, il pourrait être utile pour le maître de l'ouvrage de pouvoir les transférer sur les acquéreurs indécis.

Un tel transfert ne peut être imaginé qu'au vu du dispositif coercitif mis en place dans le cadre du programme d'aide.

En l'état des documents dont je dispose le présent dispositif est établi de la manière suivante :

A travers le protocole que KYOTO, l'Union Européenne s'est engagée à réduire les émissions de gaz à effet de serre responsables de la détérioration de la couche d'ozone en réduisant notamment la consommation d'énergie fossile.

C'est pourquoi en 2003, dans le cadre de son programme cadre de recherche et développement technologique (PCRD), la commission européenne a lancé le programme CONCERTO.

Deux objectifs majeurs ont ainsi été définis :

- promouvoir l'efficacité énergétique et l'utilisation des énergies renouvelables et ce pour favoriser le développement d'un habitat durable,
- démontrer et diffuser les bénéfices environnementaux mais aussi économiques et sociaux qui en découlent.

La Communauté Européenne propose dès lors à travers ce programme une contribution financière pour aider à la réalisation des projets urbains majeurs avec une politique d'accompagnement ou des collectivités inscrites dans le programme CONCERTO et enfin un échange des expériences.

Aux termes du premier appel à projet qui s'est achevé en décembre 2003, 42 projets ont été reçus par la Commission Européenne correspondant à une contribution financière de 500 000 000 d'euros.

Parmi ces opérations, le projet RENAISSANCE, classé en première position parmi les 42 dossiers étudiés par la Commission Européenne, regroupe la municipalité de SARAGOSSE en Espagne, la ville de BRACKNELL au Royaume-Uni et la Communauté Urbaine de LYON.

En 2006, la Ville de BRACKNELL s'étant retirée du partenariat, le Grand Lyon est devenu pilote du projet et la Lombardie est devenu partenaire actif du projet

CONCERTO RENAISSANCE.

D'un point de vue juridique, la participation audit programme CONCERTO s'est traduit en premier lieu par la signature d'un contrat passé entre la Commission Européenne et un consortium regroupant les différents acteurs de l'opération RENAISSANCE le 18 octobre 2005.

Ce contrat a fait l'objet par la suite d'un amendement le 11 avril 2007.

Il comprend 6 annexes dont je n'ai malheureusement pas copie (je ne dispose en tout et pour tout qu'un extrait de l'annexe 2).

En l'état de ces documents parcellaires, il apparaît que font partie du consortium (donc sont parties au contrat) :

- la Communauté Urbaine du Grand Lyon,
- la Société Anonyme d'Economie Mixte Local Lyon Confluence,
- HESPUL,
- l'Agence Locale de l'Energie,
- ENERTECH,
- l'Institut National des Sciences Appliquées de Lyon,
- SCI Lyon Confluence La Presqu'Ile
- SCI Lyon Islands,
- La Confluence Ilot C.

L'objet du présent contrat est pour les membres du consortium de mettre en œuvre les objectifs (décrits en annexe 1) conformément aux dispositions du contrat (article 3 page 3 du contrat).

La durée du contrat est prévue pour 60 mois (article 4 page 4).

Enfin en application de l'article 5, il est prévu que la contribution financière de la Communauté Européenne sera sous forme de subventions ou budget avec un maximum de 8 563 971,57 €.

Les montants exacts et leur répartition étant déterminés en annexe.

Les modalités de paiement s'avèrent relativement classiques puisqu'il est convenu d'un pré-financement de 1 469 523 €.

Les membres du consortium devant pour leur part fournir à la Commission Européenne une garantie financière à hauteur de 955 658,31 €.

Le point qui nous occupe procède presque en totalité de l'article 9.2 Garantie de performance.

Il est prévu en exécution de cet article que la Communauté Européenne retienne une garantie de performance correspondant à 10% du maximum de la contribution financière stipulée à l'article 5 du contrat soit en l'espèce 856 397,16 €.

Il est prévu en application de cet article que cette retenue sera libérée lors du paiement final sauf en cas d'inexécution partielle ou totale des objectifs du projet visés à l'article 1.1 du contrat.

Il est par ailleurs prévu qu'en cas de force majeure ou de cause exceptionnelle dûment acceptée par la Commission, la retenue se trouve libérée conformément aux dispositions de l'article 30 de l'annexe 2 du contrat.

Je ne dispose pas des pièces déterminant avec précision la date et les modalités du paiement final par la Commission Européenne.

En tout état de cause et dans la mesure où ce paiement final se fait postérieurement aux multiples contrôles prévus par cette dernière jusqu'à 5 ans après la réalisation du projet, il peut s'agir d'un premier moyen coercitif aux fins de faire respecter les performances auxquelles se sont engagés les membres du consortium.

Outre ce premier dispositif, il est prévu au sein de l'annexe 2.30, la possibilité pour la Communauté Européenne de demander des dommages et intérêts à un des contractants qui aurait touché une contribution financière sur la base de dépenses exagérées.

En l'espèce, ce dispositif me paraît difficilement susceptible d'être relié à un défaut de performances.



## V. CONCLUSION :

En l'état de ce qui précède, il apparaît constant que les membres du consortium se doivent en application de l'article 1 du contrat de respecter les objectifs du programme CONCERTO.

Ce respect conditionne en application des articles 9.2, 2.7 et 2.28 de l'annexe 2, le règlement du solde de la subvention fixée par le contrat à hauteur de 856 397,16 €.

En revanche, postérieurement au versement des subventions, il n'est prévu aucun mécanisme de restitution pour le cas où les performances ne s'avèreraient pas conformes aux objectifs fixés par la Communauté Européenne.

Les maîtres de l'ouvrage concernés par l'opération ne devraient donc pas faire les frais de l'évolution future des bâtiments décidée par les acquéreurs, il est en outre superflu de prévoir un quelconque mécanisme de transfert vers des acquéreurs indélicats en l'absence d'une quelconque sanction de la Communauté Européenne postérieurement à l'allocation des subventions.

Comme cela a été indiqué précédemment, ce chapitre devra être complété à réception des annexes manquantes censées préciser les explications qui précèdent.

## VI. ANNEXES

### VI.1. LE CONTRAT DE VEFA

Au chapitre « CHARGES ET CONDITIONS », les clauses suivantes sont en général ainsi libellées :

*La présente vente est consentie et acceptée sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière précisées en deuxième partie de la présente vente.*

(...)

*CHARGES ET CONDITIONS :*

*Le vendeur a établi, aux termes d'un acte reçu au rang des minutes de l'Office notarial.....**un document** comprenant :*

- *l'ensemble des informations de caractère général nécessaires à l'acquéreur concernant l'immeuble dont dépendent les biens vendus,*
- *les conditions générales des ventes de biens.*

*Un exemplaire de ce document a été remis à l'acquéreur qui le reconnaît et déclare en avoir parfaite connaissance, adhérer aux conditions qu'il comporte et conférer spécialement aux personnes énoncées dans ce document les pouvoirs dont l'objet y est mentionné.*

*Ce document forme le lien contractuel entre le vendeur et l'acquéreur.*

*Si une copie exécutoire de cette vente doit être délivrée, celle-ci devra comprendre l'intégralité de la convention, c'est-à-dire tant le présent acte que le document ci-dessus analysé.*

*En outre l'acquéreur déclare avoir été mis en mesure de consulter es pièces visées à ce document, définissant :*

- *la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble,*
- *la teneur de la garantie d'achèvement des constructions,*
- *les assurances de dommages et de responsabilité souscrite par le vendeur.*

*Le vendeur tient à tout moment à la disposition de l'acquéreur en l'étude du Notaire les justifications nécessaires aux effets ci-dessus.*

*L'acquéreur déclare avoir reçu un exemplaire du règlement de copropriété de*

*l'immeuble ».*

## **VI.2. LES ANNEXES AU CONTRAT DE VEFA :**

**1/ ajouter un troisième volet au document annexé au contrat de vente en l'état futur d'achèvement formant le lien contractuel c'est-à-dire :**

*1-l'ensemble des informations de caractère général nécessaires à l'acquéreur concernant l'immeuble dont dépendent les biens vendus,*

*2-les conditions générales des ventes de biens,*

*3-chartre de bonne conduite.*

**2/ intervenir dans la rédaction des pièces visées au document et plus particulièrement sur le premier :**

*1-la consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble.*

*2-insérer une clause de pénalité*

### VI.3. LE REGLEMENT DE COPROPRIETE :

**1/** Article 8 alinéa 2 de la loi du 10/07/1965 : « *le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères et sa situation* ».

**PROPOSITION :** insérer les objectifs du programme CONCERTO dans le paragraphe « destination de l'immeuble », après la clause habituellement libellé ainsi : § *Destination de l'immeuble : L'immeuble est à destination principale d'habitation. Toutefois, les boutiques situées au rez de chaussée pourront être utilisées à usage commercial* »

Ajout proposé :

*Disposition particulière :*

*Les copropriétaires conviennent d'intégrer à la notion de destination de l'immeuble une démarche globale de développement durable.*

*L'immeuble a en effet été édifié dans le respect d'objectifs environnementaux ambitieux, issus d'un cahier des charges de haute qualité environnementale (HQE), savoir principalement :*

- *une réduction des besoins énergétiques par rapports aux standards de l'époque, reposant à la fois sur la conception bioclimatique du bâtiment, sur l'isolation et sur la ventilation.*
- *des besoins couverts en grande partie par des énergies renouvelables, la biomasse et l'énergie solaire.*

**2/** L'article R 131-20 du Code de la construction stipule que « dans les locaux à usage d'habitation (...) l'exception de ceux qui sont indiqués aux articles R131-22 et R 131-23, les limites supérieures de températures de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R131-20, fixées en moyenne à 19°C pour l'ensemble des pièces d'un logement (...) »

L'article R131-21 du même code dispose que « pendant les périodes d'inoccupation des locaux mentionnés à l'article R 131-20, d'une durée égale ou supérieure à 24 heures consécutives, les limites de températures moyenne de chauffage sont, pour l'ensemble des pièces d'un logement (...) fixées ainsi qu'il suit :

-16°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 24 heures et inférieures à 48 heures,

-8°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 48 heures. »

**PROPOSITION :**

Au chapitre « conditions et jouissances des parties privatives » ou « « usage des parties privatives », ajout du paragraphe suivant :

§ Chauffage :

*Chaque copropriétaire ne pourra, sans l'accord de l'assemblée, remplacer les radiateurs de son lot par des radiateurs plus puissants, ni en augmenter le nombre.*

*Conformément à la destination de l'immeuble librement convenue entre les copropriétaires, chacun d'entre eux s'oblige à respecter les dispositions légales qui imposent une limite maximum de température dans les locaux d'habitation tant en période d'occupation, qu'en période d'inoccupation.*

*L'article R 131-20 du Code de la construction stipule que « dans les locaux à usage d'habitation (...) l'exception de ceux qui sont indiqués aux articles R131-22 et R 131-23, les limites supérieures de températures de chauffage sont, en dehors des périodes d'inoccupation définies à l'article R131-20, fixées en moyenne à 19°C pour l'ensemble des pièces d'un logement (...) »*

*L'article R131-21 du même code dispose que « pendant les périodes d'inoccupation des locaux mentionnés à l'article R 131-20, d'une durée égale ou supérieure à 24 heures consécutives, les limites de températures moyenne de chauffage sont, pour l'ensemble des pièces d'un logement (...) fixées ainsi qu'il suit :*

- 16°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 24 heures et inférieures à 48 heures,*
- 8°C lorsque la durée d'inoccupation est égale ou supérieure à 48 heures. »*

*Tout copropriétaire n'occupant pas lui-même son lot, est responsable de l'exécution du présent règlement par l'occupant.*

*Les copropriétaires s'engagent à laisser visiter leurs locaux privatifs par toute personne désignée par le syndic pour contrôler les températures régnant dans les appartements, pour faire ou conduire des travaux, pour s'assurer de l'état des lieux.*



Auteurs Document écrit par ALE (Agence locale de l'énergie de l'agglomération lyonnaise) et Ithaque Avocats.

Contact c.devillard@ithaque.biz

Note légale L'entière responsabilité du contenu de ce document revient aux auteurs. La Commission européenne n'est pas responsable de l'utilisation qui peut être faite des informations contenues dans ce document.

La reproduction est autorisée à condition que la source soit mentionnée.

Droit d'auteur ALE, ITHAQUE Avocats

Publication Octobre 2008

Pour toute information supplémentaire :  
[www.renaissance-project.eu](http://www.renaissance-project.eu)

## RENAISSANCE Partners

French Partner	Spanish Partners	Italian partners
 	 	
 		
 	 	
  	 	

## Résumé

Dans le cadre de la réalisation du projet **CONCERTO-RENAISSANCE** à Lyon Confluence, toutes les constructions doivent respecter des objectifs élevés en matière de performance énergétique et d'utilisation des énergies renouvelables. Pour obtenir ces niveaux de performances, il est impératif de s'assurer outre de la qualité de la mise en œuvre, de la **gestion efficace des installations techniques** (chaufferie, installations solaires, ventilation,...) **à long terme**.

Dans le cadre du programme, il est proposé de mener à bien une réflexion sur les conditions de mise en place d'une gestion globale des installations avec un objectif de performance énergétique (chaufferie, installations solaires, ventilation,...) et d'effectuer des propositions pour améliorer la démarche entreprise par les promoteurs.

Rédigé par le cabinet d'avocats Ithaque et l'ALE, ce document apporte un soutien juridique pour faire respecter les objectifs de performance énergétique à long terme. Il détaille des solutions possibles pour intégrer des critères de performance énergétique dans les contrats de maintenance et autres documents de nature juridique susceptibles « d'abriter » les clauses d'efficacité énergétique, du type acte de vente, cahier des charges de l'association syndicale, règlement de la copropriété, etc et prévoit des clauses dans le cas où le comportement de certains acquéreurs est la source de la dérive des consommations du bâtiment.

