

Réalisation d'un audit énergétique de copropriété Vigilance sur les prestataires bureaux de contrôle

Janvier 2015

Votre copropriété désire s'engager dans la réalisation d'un audit énergétique. Vous avez communiqué votre cahier des charges à différents prestataires pour obtenir des devis.

Il est important d'être vigilant sur le choix du prestataire. En effet, les bureaux de contrôle technique ont l'interdiction légale d'exécuter les prestations contenant une part de conception ou d'expertise. Les audits et autres prestations exigeants du prestataire des préconisations ne peuvent donc pas être confiées légalement à un bureau de contrôle.

Vous trouverez la liste des bureaux de contrôle sur le site du Ministère de l'Environnement.

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/DGALN_Liste_controleurs_techniques_1114.pdf

Pour mieux comprendre :

- **Art L111-25 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« L'activité de contrôle technique est incompatible avec l'exercice de toute activité de conception, d'exécution ou d'expertise d'un ouvrage. »

- **Article R111-31 du Code de la Construction et de l'Habitation**

« Les personnes et organismes agréés, les administrateurs ou gérants et le personnel de direction de ces organismes, ainsi que le personnel auquel il est fait appel pour les contrôles, doivent agir avec impartialité et n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur indépendance avec les personnes, organismes, sociétés ou entreprises qui exercent une activité de conception, d'exécution ou d'expertise dans le domaine de la construction. »

- **Cour Administrative d'Appel de Bordeaux 10 avril 2012 n°11X01482**

Cet arrêt vient préciser la portée de la règle d'incompatibilité et précise qu'elle s'applique :

- Même si le marché est dévolu à un groupement d'entreprises (le bureau de contrôle ne pouvant accomplir les prestations du bureau d'études en cas de défaillance),
- Même si le libellé de l'objet du marché en cause est circonscrit à un seul pré-diagnostic énergétique des ouvrages existants (la mission supposant, en fait, la délivrance d'un avis sur des préconisations techniques ressortant de l'activité de conception prohibée),

- **Conseil d'Etat du 18 juin 2010 n°331641**

Le Conseil d'Etat a considéré que la règle de l'incompatibilité avait une portée générale et absolue en ces termes :

- D'une part, « la circonstance que le marché ne s'analyse pas, en lui-même, comme un marché de construction faisant appel à l'intervention d'un contrôleur technique est sans incidence sur l'applicabilité de cette règle ».
- D'autre part, « cette interdiction, dont la conformité avec la Constitution n'est pas contestée, il ne peut être utilement invoqué une violation du principe de liberté du commerce et de l'industrie ».

Document réalisé en partenariat avec CINOV : Fédération des syndicats des métiers de la prestation intellectuelle du Conseil, de l'Ingénierie et du Numérique