

# ANNEXE 1 : REGLEMENT DU SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE LOGEMENTS COLLECTIFS

## SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>3</b>
Article 1 – Objet du règlement.....	3
Article 2 – Champ d'application territorial.....	3
Article 3 – Obligations générales du SPEE .....	3
<b>CHAPITRE II – L'ABONNEMENT.....</b>	<b>3</b>
Article 4 – Demande, souscription d'abonnement et exercice du droit de rétractation .....	3
Article 5 – Conditions d'obtention de l'abonnement.....	4
Article 6 – Durée du contrat d'abonnement .....	4
Article 7 – Modifications et résiliation de l'abonnement .....	4
<b>CHAPITRE III – LE SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE AUPRES DES COPROPRIETES  (IMMEUBLE COLLECTIF) .....</b>	<b>6</b>
Article 8 – Mission d'information et de conseil auprès des usagers.....	6
Article 9 – Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des abonnés – Tranche Ferme .....	6
Article 10 – Préparation du dossier de consultation des entreprises, consultation des entreprises, maîtrise d'ouvrage déléguée et financement des travaux – Tranche Conditionnelle .....	7
10.1 – Préparation du dossier de consultation des entreprises et consultation des entreprises ....	8
10.2 – Maîtrise d'ouvrage déléguée et financement des travaux.....	8
Article 11 – Accompagnement des abonnés pour le suivi des consommations énergétiques....	10
Article 12 – Modalités d'intervention des agents de Hauts de France Pass Copropriété et des entreprises de travaux - Accès .....	11
12.1 - Accès aux parties communes .....	11
12.2 - Accès aux parties privatives.....	11
Article 13 – Pose d'équipements de suivi des consommations .....	12
<b>CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DES ABONNES.....</b>	<b>12</b>
<b>CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINANCIERES.....</b>	<b>13</b>
Article 14 – Montant des échéances du SPEE - Principe .....	13
Article 15 – Calcul et paiement du montant des échéances du SPEE – Abonné syndicat de copropriétaires d'un immeuble collectif et Prêts de Tiers-Financement individuellement souscrits par les copropriétaires intéressés .....	13
Article 16 – Révision du montant des prestations assurées par Hauts de France Pass Copropriété .....	16



Article 17 – Recouvrement des échéances du SPEE .....	16
<b>CHAPITRE VI – DISPOSITIONS D’APPLICATION.....</b>	<b>16</b>
Article 18 – Responsabilités de Hauts de France Pass Copropriété, garanties et assurances .....	16
Article 19 – Données personnelles.....	17
Article 20 – Réclamations et voies de recours.....	17
Article 21 – Date d’application.....	18
Article 22 – Modification du règlement .....	18
Article 23 – Clause d’exécution .....	18

## CHAPITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### Article 1 – Objet du règlement

Le présent règlement régit les relations entre le service public de l'efficacité énergétique et ses usagers et abonnés.

Le service public de l'efficacité énergétique sera désigné dans les articles suivants par le terme générique de « SPEE ».

Tous les usagers, qu'ils soient ou non abonnés, sont soumis de plein droit aux dispositions du présent règlement et aux modifications qui pourraient lui être apportées selon la procédure prévue à l'article 22.

Il définit :

- les prestations assurées par le SPEE, mis en œuvre par la Régie régionale du Service Public de l'Efficacité Énergétique dont la dénomination commerciale à destination des copropriétés est « Hauts de France Pass Copropriété » ;
- les obligations respectives du SPEE et des usagers et abonnés ;
- les conditions et modalités de fonctionnement et d'accès au SPEE.

La Régie régionale du Service Public de l'Efficacité Énergétique, agréée en qualité de société de tiers-financement par l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution et autorisée à exercer des activités de crédit conformément au paragraphe 8 de l'article L511-6 du Code monétaire et financier, peut proposer une offre de tiers-financement, tel que défini aux articles L.381-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

L'offre de tiers-financement est, le cas échéant, formalisée entre Hauts de France Pass Copropriété et le copropriétaire intéressé, par la conclusion d'un contrat de prêt (le « Prêt de Tiers-Financement »).

### Article 2 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique sur la Région Hauts de France.

### Article 3 – Obligations générales du SPEE

Dans le cadre de sa mission, le SPEE est tenu :

- d'assurer, sur le territoire précisé à l'article 2, la continuité du service, et son bon fonctionnement.
- de faire droit à toute demande d'abonnement dans les conditions définies au présent règlement, sous réserve de la satisfaction, par le demandeur, des conditions posées à l'article 5 ;
- d'apporter à l'utilisateur et à l'abonné tout conseil et information relatifs aux modalités d'application du présent règlement.

## CHAPITRE II – L'ABONNEMENT

### Article 4 – Demande, souscription d'abonnement et exercice du droit de rétractation

#### 4.1. Demande et souscription d'un abonnement

La demande de souscription d'abonnement doit être formulée auprès de Hauts de France Pass Copropriété, sur place ou par mail. Suite à cette demande, un exemplaire du règlement de service est communiqué au demandeur ainsi qu'un modèle de contrat d'abonnement, dont le contenu lui est présenté en détail par un agent de Hauts de France Pass Copropriété.

Le demandeur devient abonné au SPEE à compter de la signature d'un contrat d'abonnement, en deux exemplaires, dont un est remis à l'abonné et l'autre conservé

par Hauts de France Pass Copropriété. La signature du contrat d'abonnement emporte acceptation des dispositions du présent règlement.

#### **4.2. Droit de rétractation**

Conformément aux dispositions de l'article L.121-21 du code de la consommation, en cas de souscription au contrat à distance ou hors établissement, l'abonné dispose d'un délai de quatorze (14) jours à compter de la date de prise d'effet du contrat pour exercer son droit de rétractation sans avoir à justifier de motifs ni payer de pénalité, en adressant un message à Hauts de France Pass Copropriété à l'adresse figurant sur son contrat d'abonnement, dans lequel il mentionnera explicitement le fait qu'il souhaite exercer son droit de rétractation dans l'objet et/ou dans le corps de son message.

Dans les (14) jours suivant l'exercice par l'abonné de son droit de rétractation, Hauts de France Pass Copropriété remboursera à l'abonné la totalité des sommes déjà versées, à l'exception des montants dus au titre des prestations déjà réalisées par Hauts de France Pass Copropriété entre la signature du contrat et l'exercice du droit de rétractation par l'abonné.

#### **Article 5 – Conditions d'obtention de l'abonnement**

Les abonnements sont accordés aux propriétaires de biens immobiliers pouvant justifier de leur qualité de propriétaire par un titre.

Le service Hauts de France Pass Copropriété est fourni à tout syndicat de propriétaires d'un bien immobilier situé sur le territoire de la Région Hauts de France.

#### **Article 6 – Durée du contrat d'abonnement**

L'abonnement est consenti pour une durée déterminée, fixée dans le contrat d'abonnement.

#### **Article 7 – Modifications et résiliation de l'abonnement**

##### **7.1. Modifications**

Le changement des conditions de l'abonnement donne lieu, soit à l'établissement d'un simple avenant au contrat d'abonnement, soit à une seule mise à jour des données relatives à l'abonné et/ou à son abonnement.

##### **7.2. Résiliation du Prêt de Tiers-Financement par un copropriétaire à compter de l'établissement du procès-verbal de travaux**

Dans le cas où un copropriétaire a souscrit un Prêt de Tiers-Financement, à la suite de la souscription par son syndicat de copropriétaires de la Tranche Conditionnelle de l'abonnement prévue à l'article 10 ;

il peut, à compter de l'établissement du procès-verbal de réception des travaux (article 10.2.1), présenter une demande de résiliation de plein droit de son Prêt de tiers-Financement pour le copropriétaire l'ayant souscrit, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à Hauts de France Pass Copropriété, à l'adresse figurant sur son contrat d'abonnement. Il précise la date souhaitée de prise d'effet de la résiliation.

Hauts de France Pass Copropriété adresse alors au copropriétaire concerné, dans un délai d'un (1) mois à compter de la réception de la demande de résiliation, un récapitulatif du montant des échéances restant dues au titre du Prêt de Tiers-Financement, sous la forme d'une facture d'arrêt d'abonnement. Cette résiliation s'effectue sans pénalités pour l'abonné.

La résiliation du contrat d'abonnement est subordonnée au règlement de la totalité des sommes restant dues au titre du Prêt de Tiers-Financement, stipulées dans la

facture, correspondant aux prestations réalisées par Hauts de France Pass Copropriété et non réglées par le copropriétaire concerné.

La résiliation du contrat prendra effet à la date d'encaissement par Hauts de France Pass Copropriété de l'ensemble des sommes restant ainsi dues, réglées par le copropriétaire concerné.

### **7.3. Fin anticipée pour dépassement excessif (i) du délai de consultation des entreprises ou (ii) du devis estimatif**

Dans l'hypothèse où, lors de la mise en concurrence des entreprises de travaux, Hauts de France Pass Copropriété (i) ne parvient pas à recueillir des devis dans un délai de neuf (9) mois à compter de la signature du contrat d'abonnement ou (ii) recueille des devis aboutissant à faire dépasser le montant des travaux de rénovation de plus de dix (10) % du montant du devis estimatif soumis à l'abonné, et figurant en **annexe 1** au contrat d'abonnement, l'abonné dispose du droit de demander la fin par anticipation du contrat d'abonnement.

Hauts de France Pass Copropriété rappelle cette faculté à l'abonné lors de la communication des devis obtenus, si ces devis aboutissent à faire dépasser le montant des travaux de rénovation de plus de dix (10) % du montant du devis estimatif soumis à l'abonné, ou s'ils sont communiqués tardivement par rapport au délai précité.

L'abonné dispose alors d'un délai de trente (30) jours pour faire connaître sa décision à Hauts de France Pass Copropriété ; en l'absence de réponse dans ce délai, les devis sont réputés refusés par le propriétaire, et le contrat d'abonnement prendra fin par anticipation.

Les sommes relatives à la Tranche Ferme prévues à l'article 15.1, exposées par Hauts de France Pass Copropriété au bénéfice du syndicat de copropriétaires

abonné, restent en tout état de cause dues à la Régie, même en cas de fin anticipée du contrat d'abonnement Tranche Conditionnelle.

### **7.4. Résiliation pour faute**

Le contrat d'abonnement et/ou le Prêt de Tiers-Financement peuvent être résiliés de plein droit par (i) Hauts de France Pass Copropriété ou (ii) l'abonnée ou le copropriétaire concerné, un (1) mois après l'envoi à l'autre partie d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en cas de manquement grave ou répété de l'autre partie à une des obligations prévues au contrat d'abonnement ou au Prêt de Tiers-Financement. L'abonnement peut, en particulier, être résilié de plein droit par Hauts de France Pass Copropriété en cas de non-paiement des échéances et autres sommes dues par l'abonné ou le copropriétaire concerné en vertu de l'un ou l'autre de ces contrats ou de refus d'accès répété (trois fois successives) au bien immobilier.

En cas d'exercice par Hauts de France Pass Copropriété de sa faculté de résiliation de plein droit, il adresse à l'abonné ou au copropriétaire concerné une facture, récapitulant les sommes restant dues, qui doivent être réglées selon les modalités prévues à l'article 22.

En cas d'exercice, par l'abonné ou le copropriétaire concerné, de sa faculté de résiliation de plein droit, il est redevable du montant des prestations réalisées par Hauts de France Pass Copropriété et non réglées par celui-ci.

### **7.5. Décès de l'abonné**

En cas de décès du copropriétaire, le Prêt de Tiers-Financement se poursuit, sauf demande de résiliation, effectuée selon les modalités prévues à l'article 7.2, ou de changement de contrat de Prêt de Tiers-Financement, effectuée selon les modalités

prévues à l'article 7.1, de la part des héritiers ou des ayants droit.

Hauts de France Pass Copropriété doit en être informé afin de procéder au changement de contrat de prêt. En l'absence de désignation par les héritiers ou les ayants droit d'un titulaire au nom duquel un nouvel abonnement peut être établi, Hauts de France Pass Copropriété a la faculté de résilier le Prêt de Tiers-Financement en cours, dans un délai d'un (1) mois après qu'il ait eu connaissance du décès de l'abonné.

Le décès d'un des conjoints n'entraîne pas la modification du Prêt de Tiers-Financement existant, à moins que la demande n'en soit faite expressément par le conjoint survivant.

En cas de décès de l'abonné, ses héritiers ou ayants droit restent responsables vis-à-vis de Hauts de France Pass Copropriété de toutes les sommes dues en vertu de son Prêt de Tiers-Financement.

#### **7.6. Cession du bien immobilier soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis**

La mutation à titre onéreux d'un lot est une cause de résiliation automatique et de plein droit du Prêt de Tiers-Financement conclu par le copropriétaire concerné.

Cette cession donne lieu à information obligatoire de Hauts de France Pass Copropriété par le copropriétaire concerné et par le syndicat abonné, dans un délai de quinze (15) jours à compter de la signature du compromis de vente.

Les personnes visées au précédent alinéa communiquent également à Hauts de France Pass Copropriété les coordonnées du ou des notaires chargés de la cession.

Hauts de France Pass Copropriété adresse alors au copropriétaire concerné un récapitulatif du montant des échéances

restant dues, dans un délai d'un (1) mois à compter de l'information adressée par la plus diligente des personnes visées au deuxième alinéa.

La résiliation du Prêt de Tiers-Financement est subordonnée au règlement de la totalité des sommes restant dues, stipulées dans la facture d'arrêt d'abonnement, correspondant aux prestations réalisées par Hauts de France Pass Copropriété et non réglées par le copropriétaire ayant souscrit le Prêt de Tiers-Financement. La résiliation du Prêt de Tiers-Financement prendra effet à la date d'encaissement par Hauts de France Pass Copropriété du solde des sommes restant dues, réglées par le copropriétaire abonné.

### **CHAPITRE III – LE SERVICE PUBLIC DE L'EFFICACITE ENERGETIQUE AUPRES DES COPROPRIETES (IMMEUBLE COLLECTIF)**

#### **Article 8 – Mission d'information et de conseil auprès des usagers**

Le SPEE assure une mission de conseil auprès des propriétaires dans leur opération de rénovation énergétique.

Cette mission est assurée gratuitement auprès du public, usagers du SPEE.

#### **Article 9 – Mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage auprès des abonnés – Tranche Ferme**

Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, Hauts de France Pass Copropriété assure, auprès du syndicat de copropriétaires abonné au SPEE, une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage dans l'élaboration de son plan de financement et de réalisation des travaux, sur la base d'un contrat d'abonnement Tranche Ferme.

Cette mission comprend :

- la réalisation d'un diagnostic patrimonial, financier et social, en lien avec le syndicat de copropriétaires ;
- Réalisation d'une enquête sociale pour définir l'occupation de la copropriété et repérer les copropriétaires éligibles à des aides individuelles et accompagnement de ces copropriétaires le cas échéant.
- la réalisation d'un diagnostic technique et thermique du bien immobilier, lors d'un ou plusieurs rendez-vous convenu(s) avec le syndicat de copropriétaires ;
- le traitement des données collectées sur place à partir du logiciel Dialogie ou équivalent ;
- la définition, en lien avec l'abonné, d'un programme de travaux. L'abonné donne pouvoir à Hauts de France Pass Copropriété pour conclure en son nom et pour son compte un contrat avec un maître d'œuvre, choisi par Hauts de France Pass Copropriété selon les procédures qui lui sont applicables ;
- la définition en lien avec l'abonné, par le maître d'œuvre mentionné au paragraphe précédent, et avec l'assistance de Hauts de France Pass Copropriété, des choix de rénovation.

Cette mission aboutit :

- à la présentation de l'audit global en assemblée générale des copropriétaires ;
- à la proposition d'un programme de travaux au cours de cette même assemblée ;
- le cas échéant, au vote de la souscription, par le syndicat de copropriétaires, du contrat d'abonnement Tranche Conditionnelle ;

- le cas échéant, à la souscription, par chaque copropriétaire intéressé, d'un Prêt de Tiers-Financement individuel, portant sur le financement de la quote-part du montant des travaux incombant au copropriétaire concerné, par Hauts de France Pass Copropriété.

Par dérogation et pour les opérations particulièrement bien avancées, Hauts de France Pass Copropriété se réserve la possibilité d'anticiper le démarrage des missions détaillées au chapitre 10.1 sans attendre le vote d'adhésion à la Tranche Conditionnelle.

Dans le cas où aucune assistance à maîtrise d'ouvrage n'est mandatée par la collectivité, Hauts de France Pass Copropriété accompagne les syndicats et les copropriétaires dans leurs démarches d'obtention des aides publiques : MA PRIME RENOV COPROPRIETE, ANAH et d'éventuelles autres aides complémentaires. A ce titre, Hauts de France Pass Copropriété sera désigné mandataire pour effectuer l'ensemble des démarches.

### **Article 10 – Préparation du dossier de consultation des entreprises, consultation des entreprises, maîtrise d'ouvrage déléguée et financement des travaux – Tranche Conditionnelle**

Les entreprises en charge de la réalisation des travaux doivent satisfaire, au minimum, les critères d'éligibilité relatifs au CITE, aux aides de l'ANAH, notamment en étant Reconnues Garantées de l'Environnement.

Le programme de travaux devra répondre aux règles d'éco-conditionnalités de l'ANAH notamment en termes de gain énergétique généré par le projet de rénovation.

## 10.1 – Préparation du dossier de consultation des entreprises et consultation des entreprises

Cette mission comprend :

- la préparation, par Hauts de France Pass Copropriété et le maître d'œuvre recruté pour le compte du syndicat abonné, d'un dossier de consultation des entreprises, pour la réalisation du programme de travaux voté par l'assemblée générale des copropriétaires à l'issue de la Tranche Ferme ;
- la mise en concurrence, par Hauts de France Pass Copropriété et selon les procédures qui lui sont applicables, d'entreprises pour la réalisation du programme de travaux voté à l'issue de la Tranche Ferme.

A cet égard, le syndicat de copropriétaires abonné donne pouvoir à Hauts de France Pass Copropriété pour, en son nom et pour son compte :

- signer un contrat avec un maître d'œuvre choisi par Hauts de France Pass Copropriété selon les procédures qui lui sont applicables ;
- faire constituer et signer par le maître d'œuvre, au nom et pour le compte de l'abonné, les dossiers des éventuelles autorisations administratives nécessaires à la réalisation des travaux (permis de construire, déclaration de travaux, etc.), et faire procéder à leur dépôt auprès des services instructeurs compétents, par le maître d'œuvre au nom et pour le compte de l'abonné ;
- demander en son nom et pour son compte des devis aux entreprises de travaux (mise en concurrence) ;
- choisir en son nom et pour son compte les entreprises en charge

de la réalisation des travaux, préparer et établir les marchés de travaux.

Cette mission aboutit :

- à la présentation, à l'assemblée générale des copropriétaires, des devis recueillis à l'issue de la mise en concurrence conduite par Hauts de France Pass Copropriété ;
- à la présentation, à l'assemblée générale des copropriétaires, de l'offre de l'attributaire ou des attributaires pressentis par Hauts de France Pass Copropriété, pour chaque lot de travaux ;
- au vote, par l'assemblée générale des copropriétaires, de la réalisation des travaux de rénovation énergétique sur les parties communes, et d'intérêt collectif sur les parties privatives, aux conditions de majorité requises par l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

## 10.2 – Maîtrise d'ouvrage déléguée et financement des travaux

Hauts de France Pass Copropriété, mandataire du syndicat maître d'ouvrage, agissant au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires, fait réaliser, au bénéfice du syndicat de copropriétaires abonné, les travaux de rénovation énergétique.

Elle peut en assurer le financement, à la demande de chaque copropriétaire souhaitant souscrire un Prêt de Tiers-Financement individuel, selon les modalités prévues à l'article 10.2.2.

### 10.2.1 Maîtrise d'ouvrage déléguée des travaux par Hauts de France Pass Copropriété

Pour la réalisation des travaux, Hauts de France Pass Copropriété fait appel à des entreprises de travaux qu'il choisit au nom et pour le compte du syndicat de



copropriétaires abonné, dans le respect des procédures qui sont applicables à Hauts de France Pass Copropriété.

A cet égard, le syndicat de copropriétaires abonné donne pouvoir à Hauts de France Pass Copropriété pour conclure en son nom et pour son compte les actes nécessaires à la réalisation des travaux, soit :

- signer les marchés de travaux au nom et pour le compte de l’abonné ;
- payer les entreprises de travaux, selon le mécanisme prévu à l’article 10.2.2 ci-après.

Le déroulement des travaux est suivi par le maître d’œuvre choisi par Hauts de France Pass Copropriété, au nom et pour le compte de l’abonné. Le maître d’œuvre rend également compte de sa mission à Hauts de France Pass Copropriété, en sa qualité de maître d’ouvrage délégué.

Le syndicat de copropriétaires, abonné, fait son affaire personnelle des éventuelles assurances obligatoires devant être souscrites et notamment l’assurance Dommage Ouvrage, conformément au guide pratique communiqué en annexe.

En fin de travaux, le syndicat de copropriétaires abonné, assisté par Hauts de France Pass Copropriété et le maître d’œuvre, procèdera aux opérations de réception des travaux avec les entreprises de travaux. Cette opération donne lieu à l’établissement d’un procès-verbal de réception des travaux établi contradictoirement entre l’abonné et les entreprises de travaux, avec ou sans réserves.

La réception des travaux a pour objet :

- de constater, après avoir procédé à l’examen des travaux, que ceux-ci sont conformes à ceux prévus dans le contrat d’abonnement de la tranche conditionnelle (**annexe 5**) et qu’ils ont été mis en œuvre suivant les règles de l’art. La signature du procès-verbal de réception par l’abonné déclenche

le point de départ des éventuelles garanties légales de construction applicables aux travaux de rénovation énergétique ;

- de ratifier par l’abonné la gestion de Hauts de France Pass Copropriété, et de lui délivrer le quitus ;
- de remettre aux entreprises de travaux l’attestation visée à l’article 278-0 bis A du code général des impôts. L’abonné conserve copie de cette attestation, et en délivre une copie à Hauts de France Pass Copropriété.

Les contrats conclus par Hauts de France Pass Copropriété au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires, avec les entreprises de travaux, prévoient que les entreprises de travaux auront l’obligation de lever les éventuelles réserves dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de l’établissement du procès-verbal de réception, dans l’hypothèse où celui-ci est assorti de réserves.

### 10.2.2 Financement des travaux

Le financement de l’opération de rénovation mise en œuvre par le syndicat de copropriétaires abonné est assuré :

- a) pour chaque copropriétaire intéressé, par le biais d’un Prêt de Tiers-Financement individuel, portant sur le financement des travaux par Hauts de France Pass Copropriété.

Dans cette hypothèse, Hauts de France Pass Copropriété prend en charge, à la demande du copropriétaire concerné, tout ou partie de la quote-part du coût des travaux lui incombant, résultant de l’abonnement du syndicat de copropriétaires au SPE.

A compter de la réception des travaux, le copropriétaire concerné rembourse à Hauts de France Pass Copropriété, sur la durée du Prêt de

Tiers-Financement, sous forme d'échéances, les dépenses exposées pour son compte par Hauts de France Pass Copropriété et préalablement définies, diminuées des aides publiques éventuellement obtenues et des financements que l'abonné apporte directement.

Le copropriétaire concerné donne mandat irrévocable à Hauts de France Pass Copropriété, pour verser ces sommes directement sur le compte du syndicat de copropriétaires abonné, en son nom et pour son compte.

Concomitamment, le syndicat de copropriétaires abonné donne mandat irrévocable à Hauts de France Pass Copropriété, pour régler, en son nom et pour son compte, les entreprises de travaux du montant des travaux faisant l'objet de Prêts de Tiers-Financement individuels avec chaque copropriétaire concerné.

- b) pour le solde, directement par le syndicat de copropriétaires abonné.

Celui-ci rembourse à Hauts de France Pass Copropriété, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, le coût des dépenses exposées pour son compte par Hauts de France Pass Copropriété pour la réalisation des travaux, sur présentation des justificatifs correspondants, au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le syndicat de copropriétaires abonné procède à la répartition des quotes-parts de dépenses résultant de son abonnement entre les copropriétaires concernés, n'ayant pas souscrit le Prêt de Tiers-Financement individuel visé au 10.2.2 a), et se fait régler les montants correspondants, afin de

rembourser Hauts de France Pass Copropriété.

Les éventuelles difficultés de recouvrement des sommes dues par les copropriétaires, qui seraient rencontrées par le syndicat abonné, ne sont pas opposables à Hauts de France Pass Copropriété, le syndicat demeurant en tout état de cause tenu du remboursement des sommes exposées pour son compte par Hauts de France Pass Copropriété.

Les Conditions financières (**annexe 4** du contrat d'abonnement du syndicat à la tranche conditionnelle) identifient la répartition des quotes-parts de dépenses incombant à chaque lot, et notamment :

- les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, qui demeurent 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, par application de l'article 25 f) de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;
- les aides individuelles pouvant être octroyées à chaque copropriétaire ;
- la part des travaux faisant l'objet d'un Prêt de Tiers-Financement individuel avec le copropriétaire concerné ;
- le solde du montant des travaux faisant l'objet d'un paiement direct du syndicat de copropriétaires abonné à Hauts de France Pass Copropriété.

#### **Article 11 – Accompagnement des abonnés pour le suivi des consommations énergétiques**

Dans l'hypothèse où le syndicat de copropriétaires abonné souscrit à la Tranche Conditionnelle du SPEE, Hauts de France Pass Copropriété réalise une visite annuelle du bien immobilier afin de suivre

les consommations d'énergie du bien immobilier rénové, durant les trois (3) années suivant la réalisation des travaux.

Hauts de France Pass Copropriété peut également, à cette occasion et à la demande de l'abonné, lui fournir des conseils personnalisés pour la maintenance des équipements.

## **Article 12 – Modalités d'intervention des agents de Hauts de France Pass Copropriété et des entreprises de travaux - Accès**

Il est précisé qu'en cas de refus répété (plus de trois refus successif) d'accès au bien immobilier, le contrat sera résilié de plein droit dans les conditions prévues à l'article 7.4.

### **12.1 - Accès aux parties communes**

L'abonné accepte de donner accès aux parties communes :

- aux agents de Hauts de France Pass Copropriété pour assurer les missions définies aux articles 9 à 11 ;
- aux entreprises de travaux pour la réalisation des travaux prévus à l'article 10.

L'accès aux parties communes de l'immeuble doit être précédé d'un avis de passage notifié au syndicat de copropriétaires abonné dans un délai de quinze (15) jours calendaires minimum.

L'avis de passage propose une date de rendez-vous et un créneau horaire qui peuvent être modulés sur simple appel téléphonique.

L'abonné doit être présent ou représenté lors de toute intervention de Hauts de France Pass Copropriété pour l'exercice des missions définies aux articles 9 et 11.

Au cas où il s'opposerait à cet accès, les agents de Hauts de France Pass Copropriété relèveront l'impossibilité matérielle dans laquelle ils ont été mis d'effectuer leur mission et le suivi de la consommation énergétique ne pourra plus être garanti.

### **12.2 - Accès aux parties privatives**

#### **12.2.1 – Accès aux parties privatives pour la réalisation des missions définies aux articles 9 et 11**

Aux fins de permettre aux agents de Hauts de France Pass Copropriété d'assurer les missions définies aux articles 9 et 11, l'abonné recueille l'accord de chacun des copropriétaires afin de permettre l'accès des agents aux parties privatives.

Hauts de France Pass Copropriété notifie au syndicat de copropriétaires abonné un avis de passage, dans un délai de quinze (15) jours calendaires minimum.

L'avis de passage propose une date de rendez-vous et un créneau horaire pour chaque copropriétaire ; ils peuvent être modulés (i) sur appel téléphonique du copropriétaire concerné à Hauts de France Pass Copropriété, ou (ii) par échange de mails, ou tout autre moyen de messagerie.

Le copropriétaire concerné doit être présent ou représenté lors de toute intervention de Hauts de France Pass Copropriété pour l'exercice des missions définies aux articles 9 et 11. Au cas où il s'opposerait à cet accès, les agents de Hauts de France Pass Copropriété relèveront l'impossibilité matérielle dans laquelle ils ont été mis d'effectuer leur mission et le suivi de la consommation énergétique ne pourra plus être garanti.

#### **12.2.2 - Accès aux parties privatives pour la réalisation des travaux définis à l'article 10**

Conformément à l'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à

l'intérieur de ses parties privatives, des travaux compris dans l'abonnement au SPEE.

Pour les travaux entraînant un accès aux parties privatives, ils seront notifiés par Hauts de France Pass Copropriété, qui assure la liaison avec les entreprises de travaux, au syndicat de copropriétaires au moins dix (10) jours avant le début de leur réalisation.

Conformément à l'article 9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le syndicat de copropriétaires devra les notifier aux copropriétaires au moins huit (8) jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les contrats conclus par Hauts de France Pass Copropriété au nom et pour le compte du syndicat de copropriétaires, avec les entreprises de travaux, prévoient que les travaux soient exécutés dans des conditions telles que les perturbations soient minimisées pour les copropriétaires.

Au cas où le copropriétaire concerné s'opposerait à cet accès, ou ne prendrait pas les dispositions nécessaires auprès de l'occupant de la partie privative concernée pour permettre cet accès, les entreprises de travaux relèveront l'impossibilité matérielle dans laquelle ils ont été mis d'effectuer leurs travaux.

### **Article 13 – Pose d'équipements de suivi des consommations**

Hauts de France Pass Copropriété pourra proposer à l'abonné la pose d'équipements de suivi des consommations, y compris dans les parties privatives de l'immeuble, dans les conditions prévues à l'article 11 du présent Règlement.

## **CHAPITRE IV - OBLIGATIONS DES ABONNES**

L'abonné est tenu de respecter l'ensemble des obligations lui incombant dans le cadre

du contrat qu'il a souscrit et du présent règlement de service.

En particulier, l'abonné est tenu de régler les échéances du SPEE conformément aux stipulations de son contrat d'abonnement et du présent règlement.

A ce titre et pour éviter tout retard de paiement, l'abonné s'engage à communiquer, sous quinze (15) jours, ses nouvelles coordonnées postales et/ou bancaires en cas de changement.

L'abonné s'engage également à garantir l'accès aux agents de Hauts de France Pass Copropriété et aux entreprises de travaux, pour permettre la réalisation des missions du SPEE.

L'abonné doit porter à la connaissance de Hauts de France Pass Copropriété tout changement dans la situation patrimoniale du bien immobilier ayant fait l'objet des prestations du SPEE.

L'abonné a par ailleurs été informé des consignes réglementaires, comportementales d'usage du bien immobilier rénové, et d'entretien des matériels et équipements installés dans son bien immobilier, et s'engage à les respecter. L'abonné a été expressément informé de ce que les économies d'énergie attendues des travaux de rénovation dépendent pour partie du respect de ces consignes par les utilisateurs et occupants du bien immobilier rénové.

Enfin, l'abonné s'engage à :

- accepter la pose d'un panneau de chantier mentionnant le soutien du Hauts de France Pass Copropriété pour la réalisation de ses travaux de rénovation énergétique,

- faire état du soutien apporté par Hauts de France Pass Copropriété, selon des modalités fixées d'un commun accord, à l'occasion de toute manifestation d'information sur le déploiement de l'expérimentation,

- accepter l'organisation sur le site de l'opération, si Hauts de France Pass Copropriété le juge utile, et selon des modalités fixées d'un commun accord, d'une rencontre thématique à destination des professionnels de la réhabilitation thermique du bâtiment.

## CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINANCIERES

### Article 14 – Montant des échéances du SPEE - Principe

Le SPEE est un service à caractère industriel et commercial. Les prestations qu'il assure donnent lieu au paiement d'échéances, sur la base d'un devis établi par Hauts de France Pass Copropriété.

Les échéances du SPEE comprennent, selon l'étendue des prestations souscrites par l'abonné :

1. les frais de fonctionnement de Hauts de France Pass Copropriété, inclus dans le montant de la redevance prévue au paragraphe suivant ;
2. la réalisation des prestations d'assistance à maîtrise d'ouvrage par Hauts de France Pass Copropriété auprès de l'abonné et l'accompagnement des propriétaires pour le suivi des consommations énergétiques durant 5 ans aux articles 9 et 11, donnant lieu au paiement d'une redevance déterminée selon les principes rappelés à l'article 15 ;
3. **si la Tranche Conditionnelle a été souscrite par le syndicat de copropriétaires d'un immeuble collectif** : le remboursement, par le syndicat de copropriétaires abonné, du solde des dépenses exposées pour son compte par Hauts de France Pass Copropriété pour la réalisation des travaux, ne faisant pas l'objet d'un Prêt de Tiers-Financement individuel avec chaque copropriétaire intéressé.

4. **si un Prêt de Tiers-Financement individuel a été souscrit par un copropriétaire** : le montant dudit Prêt, sur sa durée.

### Article 15 – Calcul et paiement du montant des échéances du SPEE – Abonné syndicat de copropriétaires d'un immeuble collectif et Prêts de Tiers-Financement individuellement souscrits par les copropriétaires intéressés

#### 15.1 - Calcul du montant des échéances dues par le syndicat abonné et par chaque copropriétaire ayant souscrit un Prêt de Tiers-Financement

Le montant (i) des échéances dues par le syndicat de copropriétaires d'un immeuble collectif et (ii) du Prêt de Tiers Financement dû par chaque copropriétaire souscripteur, est calculé comme suit :

- le montant des prestations de la Tranche Ferme visées à l'article 9 est égal à 250 euros hors taxes par lot ;
- le montant des prestations de la Tranche Conditionnelle et correspondant à la préparation du dossier de consultation des entreprises et à la consultation des entreprises (250 euros hors taxes par lot) ainsi qu' à la maîtrise d'ouvrage déléguée (articles 10.1 et 10.2.1), et le suivi des consommations tel que prévu à l'article 11 (250 euros hors taxes par lot) est égal à 500 euros hors taxes par lot, et comprend les coûts du maître d'œuvre choisi à cet effet par Hauts de France Pass Copropriété au nom et pour le compte du syndicat abonné ;
- le montant des dépenses exposées pour le compte du syndicat de copropriétaires abonné par Hauts de France Pass Copropriété pour la réalisation des travaux (article

10.2.2) est déterminé selon les modalités détaillées à l'article 15.2 ci-après.

### **15.2 - Détermination du montant final des échéances dues (i) par le syndicat abonné et (ii) par chaque copropriétaire ayant souscrit un Prêt de Tiers-Financement correspondant au remboursement des dépenses exposées pour la réalisation des travaux de rénovation**

Dans l'hypothèse où le syndicat de copropriétaires d'un immeuble collectif, abonné, souscrit à la Tranche Conditionnelle prévue à l'article 10 du présent règlement, le montant (i) des échéances dues par le syndicat abonné et (ii) de chaque Prêt de Tiers-Financement individuel, correspondant au remboursement des dépenses exposées pour la réalisation des travaux, fait l'objet d'un devis estimatif et provisoire par Hauts de France Pass Copropriété à l'issue de la Tranche Ferme.

Ce devis estimatif et provisoire fait l'objet d'une comparaison avec les devis proposés par les entreprises de travaux sollicitées par Hauts de France Pass Copropriété à l'issue de la consultation des entreprises prévue à l'article 10.1 du Règlement du SPEE.

Deux hypothèses peuvent alors se présenter :

#### **Hypothèse 1 :**

Les devis proposés n'excèdent pas de plus de dix (10)% le montant du devis estimatif et provisoire établi par Hauts de France Pass Copropriété à l'issue de la Tranche Ferme.

Il appartient alors à l'assemblée générale des copropriétaires de voter la réalisation des travaux de rénovation énergétique sur

les parties communes, et d'intérêt collectif sur les parties privatives, dans le délai de validité des devis recueillis par Hauts de France Pass Copropriété et, le cas échéant, pour chaque copropriétaire intéressé, de signer son Prêt de Tiers-Financement individuel.

Le montant (i) des échéances dues par le syndicat abonné et (ii) de chaque Prêt de Tiers-Financement individuel, est déterminé sur la base de ces devis suite au vote des travaux des copropriétaires.

Si l'assemblée générale des copropriétaires :

- refuse de voter la réalisation des travaux sur la base des devis recueillis auprès des attributaires presentis, ou
- procède à leur vote alors que la durée de validité des devis a expiré,

la part des échéances correspondant à la préparation du dossier de consultation des entreprises et à la consultation des entreprises (article 10.1), d'un montant de 250 euros hors taxes par lot, est alors due en tout état de cause par le syndicat abonné.

#### **Hypothèse 2 :**

Les devis proposés dépassent de plus de dix (10) % le montant du devis estimatif établi par Hauts de France Pass Copropriété : ce dépassement ouvre au syndicat abonné la faculté de mettre fin par anticipation au contrat d'abonnement dans les conditions prévues à l'article 7.3 du présent Règlement.

En l'absence de réponse dans le délai mentionné à l'article 7.3, le syndicat abonné est considéré avoir refusé le montant des devis soumis par les entreprises de travaux choisies par Hauts de France Pass Copropriété, avec les conséquences mentionnées audit article.

En cas de vote des travaux par l'assemblée générale des copropriétaires dans ce délai, le montant (i) des échéances dues par le syndicat abonné et (ii) de chaque Prêt de Tiers-Financement individuel souscrit, est déterminé sur la base de ces devis.

**Lorsque les travaux sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, dans l'Hypothèse 1 comme dans l'Hypothèse 2 visées supra :**

Le montant final et ferme (i) des échéances dues par le syndicat abonné et (ii) de chaque Prêt de Tiers-Financement, est déterminé lors de la réception des travaux, afin de tenir compte de l'ajustement possible des aides publiques perçues par chaque copropriétaire à la réception des travaux.

L'**annexe 4** - « Conditions financières » du contrat d'abonnement du syndicat est alors automatiquement remplacée, ainsi que les échéances prévues au sein de chaque Prêt de Tiers-Financement individuel, pour fixation du montant définitif dû par chaque souscripteur.

Les échéances sont remboursées par chaque copropriétaire concerné, conformément aux termes du Prêt de Tiers-Financement qu'il aura souscrit.

### **15.3 - Paiement des échéances du SPEE**

Les échéances du SPEE sont payables dans les conditions suivantes :

- a) la redevance pour la réalisation des prestations de la Tranche Ferme, visées à l'article 9, est réglée à la signature du contrat d'abonnement Tranche Ferme.
- b) la part des échéances correspondant à la préparation du dossier de consultation des entreprises, à la consultation des entreprises (prestations de la 1<sup>ère</sup> partie de la Tranche Conditionnelle

– article 10.1), est réglée à la signature du contrat d'abonnement Tranche Conditionnelle.

- c) la part des échéances correspondant à la maîtrise d'ouvrage déléguée (prestations de la 2<sup>ème</sup> partie de la Tranche Conditionnelle - article 10.2.1) et du suivi des consommations – article 11), est réglée lorsque l'assemblée générale des copropriétaires vote les travaux par le syndicat abonné, à compter de l'assemblée générale ayant voté les travaux ;
- d) la part des échéances correspondant au remboursement des dépenses exposées pour la réalisation des travaux (Tranche Conditionnelle - article 10.2) est réglée :
  - o par le syndicat de copropriétaires abonné, et pour le solde restant à sa charge, au fur et à mesure de l'avancement des travaux, sur présentation par Hauts de France Pass Copropriété des justificatifs correspondants ;
  - o par chaque copropriétaire ayant souscrit un Prêt de Tiers-Financement individuel, selon les modalités prévues au Prêt de Tiers-Financement.

La redevance est soumise à la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

La présentation de la facture sera adaptée en cas de modification des textes en vigueur.

Le syndicat de copropriétaires abonné ne pourra, pour s'exonérer de son obligation

de paiement des échéances lui incombant, opposer à Hauts de France Pass Copropriété, l'éventuel défaut de règlement par un copropriétaire de sa quote-part de charges, correspondant notamment à la réalisation des travaux de rénovation énergétique par le SPEE, ou l'éventuel refus de régler ces mêmes charges.

En cas d'impayé des charges susvisées, il appartient en effet au syndicat de copropriétaires abonné de mettre en œuvre les voies de recouvrement dont il bénéficie en vertu de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 à l'égard du copropriétaire concerné.

### **Article 16 – Révision du montant des prestations assurées par Hauts de France Pass Copropriété**

Le montant des prestations réalisées par Hauts de France Pass Copropriété, visées aux articles 9 et 11, peut être révisé annuellement, par délibération du conseil d'administration de Hauts de France Pass Copropriété. L'abonné est redevable du montant en vigueur à la date de prise d'effet de son abonnement.

### **Article 17 – Recouvrement des échéances du SPEE**

La facturation et le recouvrement des échéances dues tant au titre du contrat d'abonnement que du Prêt de Tiers Financement sont assurés par le comptable des finances publiques.

Un premier titre est adressé à l'abonné, précisant le montant détaillé des échéances et comportant l'avis des sommes à payer.

Les appels d'échéances suivant ce premier titre exécutoire sont effectués par l'émission de titres exécutoires mensuels ou trimestriels, avec ou sans transmission complémentaire d'avis des sommes à payer à l'abonné (suivant le statut juridique de l'abonné).

A l'issue de chaque année civile, un relevé de situation est adressé à l'abonné, récapitulant les échéances restant dues, et les échéances qui seront mises en recouvrement au cours de l'année civile à venir.

Les modalités de paiement, les sanctions des retards de paiement, les formalités de renseignements, réclamations ou difficultés de paiement sont précisées au verso de ce titre.

Celles applicables au titre du Prêt de Tiers-Financement sont prévues audit Prêt.

## **CHAPITRE VI – DISPOSITIONS D'APPLICATION**

### **Article 18 – Responsabilités de Hauts de France Pass Copropriété, garanties et assurances**

L'abonné reconnaît expressément et accepte que Hauts de France Pass Copropriété n'est assujéti, dans le cadre de la mise en œuvre de l'article L111-10 du code de la construction et de l'habitation, à aucune obligation de résultat quant à l'étendue des économies d'énergie résultant des travaux de rénovation.

Hauts de France Pass Copropriété est responsable de tous les accidents ou dommages qu'une faute dans l'exécution de ses prestations ou le fait de ses agents peuvent causer à toutes personnes. Hauts de France Pass Copropriété souscrit ou fait souscrire les assurances nécessaires pour couvrir l'ensemble de ses responsabilités au titre de la réalisation de ses missions.

Les contrats conclus par Hauts de France Pass Copropriété au nom et pour le compte des abonnés rappelleront aux entreprises concernées leur obligation d'assurance, et contiendront une clause permettant la production des attestations correspondantes avant le démarrage du chantier.



Enfin Hauts de France Pass Copropriété, en sa qualité de maître d'ouvrage délégué, souscrit, pour son compte, une assurance Responsabilité Civile Décennale. Il est précisé que cette assurance n'est pas exclusive de celles devant obligatoirement être prises par le propriétaire.

### **Article 19 – Données personnelles**

Dans le cadre de l'exécution du contrat, des données personnelles des copropriétaires sont communiquées à Hauts de France Pass Copropriété. Ces données personnelles font l'objet d'un traitement informatisé ayant notamment pour finalité la gestion des contrats, la facturation des échéances, et le suivi des consommations énergétiques des biens immobiliers dans le cadre des missions visées à l'article 11.

Hauts de France Pass Copropriété s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la protection, la confidentialité et la sécurité de ces données dans le respect des dispositions légales applicables.

Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée en 2004 dite « Loi informatique et Libertés » et au Règlement européen n°2016/679/UE du 27 avril 2016, l'abonné ou l'utilisateur dispose d'un droit d'accès, d'opposition, de modification, de rectification et de suppression sur les données le concernant, qu'il peut exercer dans les conditions posées par la loi par courrier adressé à Hauts de France Pass Copropriété, à l'adresse indiquée sur le contrat d'abonnement et le contrat de prêt.

Ce traitement est déclaré à la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL), conformément à la Loi Informatique et Libertés

### **Article 20 – Réclamations et voies de recours**

Les litiges individuels entre les usagers ou les abonnés et Hauts de France Pass Copropriété relèvent de la compétence des tribunaux judiciaires. Toute contestation portant sur l'organisation du service (délibérations instituant ou modifiant la redevance, approuvant le règlement du service, etc.) relève de la compétence du juge administratif.

La volonté de la Régie régionale du SPEE est d'apporter en permanence la meilleure qualité de service, de conseil et d'écoute. Malgré sa vigilance, des insatisfactions ou des difficultés pourraient survenir. Dans ce cas, l'utilisateur peut exprimer sa réclamation comme suit :

#### 1. interlocuteur privilégié.

La réclamation est en lien avec les travaux de rénovation de votre logement : l'utilisateur prend contact avec le technicien et lui fait part des difficultés par tout moyen à sa convenance (courrier, mel, téléphone).

La réclamation concerne le crédit qui lie l'utilisateur à la Régie régionale du SPEE : il prend contact avec le chargé d'opérations de tiers-financement et lui fait part des difficultés par tout moyen à sa convenance (courrier, mél, téléphone).

#### 2. le Service Réclamations de la Régie régionale du SPEE.

Quelle que soit la raison de la réclamation, si une réponse tarde à être apportée, ou si l'utilisateur n'est pas satisfait de la réponse qui lui a été faite, il a la possibilité de s'adresser directement au Service Réclamations de la Régie régionale du SPEE : par mail à l'adresse [service.reclamations@picardie-spee.fr](mailto:service.reclamations@picardie-spee.fr), par téléphone au 03 65 88 95 16 (numéro non surtaxé), ou enfin, par courrier à

Régie régionale du SPEE

Service Réclamations

5e boulevard du port d'aval

80000 Amiens

### **Article 21 – Date d’application**

Le présent règlement prendra effet à compter du 1er mars 2019.

Il sera porté à la connaissance de l’ensemble des usagers et abonnés et fait l’objet d’un affichage au siège de Hauts de France Pass Copropriété.

### **Article 22 – Modification du règlement**

Des modifications au présent règlement peuvent être adoptées selon la même procédure que celle suivie pour le règlement initial. Toutefois, ces modifications ne peuvent entrer en vigueur qu’après avoir été portées à la connaissance des abonnés, notamment à l’occasion de l’expédition d’une facture.

Ces derniers peuvent user à cette occasion du droit de résiliation qui leur est accordé par l’article 7.2, selon les modalités prévues audit article.

### **Article 23 – Clause d’exécution**

Les agents de Hauts de France Pass Copropriété habilités à cet effet en tant que de besoin sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l’exécution du présent règlement.