

## LOI DE FINANCES RECTIFICATIVE POUR 2011 Extraits

Siège  
17, rue du  
Sergent Bauchat  
75012 Paris

Téléphone  
01 44 74 68 40

Télécopie  
01 44 74 36 89

Rejoignez-nous sur  
notre  
site Web !  
[www.la-cnec.org](http://www.la-cnec.org)

Directeur de la  
publication  
Jean-Marc Le Masson  
Président de la CNEC

Rédacteur en chef  
Catherine Rousselet

...

### **Barème applicable pour le calcul de l'impôt sur le revenu de l'année 2012 (imposition des revenus de l'année 2011) - Absence d'indexation Article 16**

L'absence d'indexation des seuils et limites du barème de l'impôt sur le revenu revient à supprimer la revalorisation qui avait été votée par l'Assemblée nationale comme le Sénat dans le cadre de l'examen du projet de loi de finances pour 2012, sur la base de l'évolution des prix hors tabacs, soit 2,1 % en 2011.

Ce texte constitue l'une des composantes du plan de rigueur annoncé par le Premier ministre, puisqu'il procède, dans le cadre du retour du déficit public sous le seuil de 3 % du produit intérieur brut, au **gel du barème de l'impôt sur le revenu**, ainsi que des **seuils et limites associés**, sur les revenus de l'année 2011, qui donneront lieu à la cotisation d'impôt de 2012, et des années suivantes.

...

### **Exonération de taxation des plus-values immobilières pour les anciennes résidences principales de contribuables désormais hébergés en maison de retraite Article 24**

L'article 24 exonère de taxation sur les plus-values **les anciennes résidences principales des personnes entrées en maison de retraite** (et les adultes handicapés) **dont les revenus sont inférieurs à certains plafonds**, si la vente a lieu dans un délai maximum de deux ans après l'entrée dans l'établissement d'hébergement.

Les plafonds de ressources mentionnés par le dispositif excluent du bénéfice de l'exonération les contribuables :

- assujettis à l'impôt de solidarité sur la fortune,
- dont les revenus sont inférieurs au seuil permettant de bénéficier des abattements d'impôts locaux, qui est actuellement de 23 572 euros pour la première part de quotient familial.

...

### **Création d'un « éco-prêt à taux zéro collectif » ouvert aux syndicats de copropriétaires Article 43**

L'article 43 prévoit la création d'un « éco-prêt à taux zéro collectif » ouvert aux **syndicats de copropriétaires** pour financer les **travaux d'économie d'énergie** réalisés sur les parties et équipements communs de la copropriété ou les **travaux d'intérêt collectif** réalisés sur les parties privatives.

#### **Le nouveau dispositif**

Un tel dispositif permet de solvabiliser globalement la collectivité des copropriétaires, et également d'apporter une solution de financement aux copropriétaires exclus de l'éco-prêt individuel pour des raisons tenant à leur situation personnelle.

## Les travaux du Parlement et les dispositions réglementaires récentes

**Le montage des dossiers est réalisé par le syndicat pour l'ensemble des copropriétaires.** Dès lors, le vote en assemblée générale, puis la réalisation effective de travaux de performance énergétique, peuvent être facilités, permettant la participation du secteur de la copropriété à l'atteinte des objectifs d'amélioration de la performance énergétique du parc de bâtiments existants résultant du Grenelle de l'environnement.

### Les adaptations au régime de l'éco-prêt

En outre, l'article 43 prévoit les adaptations nécessaires du régime de l'éco-prêt pour sa diffusion au sein des copropriétés.

Ce nouvel éco-prêt collectif peut financer l'ensemble des catégories de travaux prévues par l'éco-prêt à taux zéro mais, afin de faciliter la prise de décision et d'engendrer des gains énergétiques, est autorisé le recours à l'éco-prêt copropriété pour **la réalisation d'une seule action d'amélioration de l'efficacité énergétique** alors que, dans le régime actuel de l'éco-PTZ individuel, au minimum deux actions doivent être réalisées pour constituer un « bouquet de travaux ».

De plus, l'éco-prêt collectif :

- ne peut être consenti au titre d'un logement lorsque celui-ci a déjà bénéficié d'un éco-prêt à taux zéro,
- ne pourra être accordé qu'une fois par copropriété.

De même, l'éco-prêt collectif n'est pas cumulable avec le crédit d'impôt pour dépenses d'équipements de l'habitation principale en faveur des économies d'énergie et du développement durable.

Quant au montant de l'éco-PTZ collectif, il ne pourra excéder la somme de 30 000 euros par logement affecté à l'usage d'habitation.

Enfin, il est prévu la possibilité pour un copropriétaire participant à un éco-prêt collectif de demander un **éco-prêt « complémentaire »**, afin de financer, dans un délai d'un an, les travaux qu'il souhaiterait réaliser sur son seul logement en complément des travaux votés par la copropriété. Toutefois, la somme des deux avances ne doit pas dépasser le seuil de 30 000 euros.

### L'entrée en vigueur

La distribution des éco-prêts collectifs est prévue à compter du **1<sup>er</sup> avril 2012**.

#### Les travaux pouvant entrer dans la composition du bouquet

- « a) Travaux d'isolation thermique performants des toitures ;
- « b) Travaux d'isolation thermique performants des murs donnant sur l'extérieur ;
- « c) Travaux d'isolation thermique performants des parois vitrées et portes donnant sur l'extérieur ;
- « d) Travaux d'installation, de régulation ou de remplacement de systèmes de chauffage, le cas échéant associés à des systèmes de ventilation économiques et performants, ou de production d'eau chaude sanitaire performants ;
- « e) Travaux d'installation d'équipements de chauffage utilisant une source d'énergie renouvelable ;
- « f) Travaux d'installation d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable. »

Source : article 244 quater U du CGI

...

### Création d'un second taux réduit de TVA Article 13

L'article 13 crée un second **taux réduit de TVA de 7 % auxquels sont soumis l'ensemble des biens et services actuellement soumis au taux réduit de 5,5 %**, à l'exclusion :

- des produits alimentaires,
- de certains équipements et services pour personnes âgées, handicapées, malades ou dépendantes,
- des **abonnements relatifs aux livraisons d'électricité d'une puissance maximale inférieure ou égale à 36 kilovoltampères**, d'énergie calorifique et de gaz naturel combustible, distribués par réseaux, ainsi que **la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 50 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets et d'énergie de récupération**. La puissance maximale prise en compte correspond à la totalité des puissances maximales souscrites par un même abonné sur un même site. Le bois de chauffage, les produits de la sylviculture agglomérés et les déchets de bois destinés au chauffage, jusqu'à présent soumis au taux de 5,5 %, sont soumis au nouveau taux réduit.

Est aussi maintenue l'application du taux de TVA à 5,5 % en matière de logement social :

- dans le cas de la livraison à soi-même des logements, dès lors que le bailleur social qui les a construits a obtenu une décision favorable de l'Etat avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 ;
- dans le cas des opérations de « location-accession » pour la vente du logement à l'issue de la période locative (quelle que soit la date à laquelle elle intervient), dès lors qu'un agrément préalable est intervenu avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012.

Est enfin maintenue, **à titre transitoire**, l'application du taux de **TVA à 5,5 % en matière de travaux réalisés dans les logements achevés depuis plus de deux ans**. Le taux de TVA demeure à 5,5 % **dès lors que non seulement le devis daté a été accepté par les deux parties avant le 20 décembre 2011** mais que, de surcroît, **un acompte a été encaissé par l'entreprise avant cette date**. Cette disposition règle le problème des devis destinés aux particuliers qui sont établis TTC. En son absence, l'entreprise aurait eu à supporter le différentiel de taux entre 5,5 et 7 %.

Par ailleurs, l'article 13 :

- prévoit l'uniformisation des régimes de la restauration et de la vente à emporter ;
- procède, en conformité avec le droit communautaire, à la suppression du taux de 2,10 % de TVA applicable aux recettes réalisées sur les entrées des 140 premières représentations de concerts donnés dans les établissements où il est servi facultativement des consommations pendant le spectacle.

Cette mesure a été prise dans l'objectif du Gouvernement de ramener le déficit budgétaire à 3% en 2013 et d'équilibrer les comptes publics en 2016.

#### **Article 13 (extrait)**

...« B. – *Les abonnements relatifs aux livraisons d'électricité d'une puissance maximale inférieure ou égale à 36 kilovoltampères, d'énergie calorifique et de gaz naturel combustible, distribués par réseaux, ainsi que la fourniture de chaleur lorsqu'elle est produite au moins à 50 % à partir de la biomasse, de la géothermie, des déchets et d'énergie de récupération.*

« *La puissance maximale prise en compte correspond à la totalité des puissances maximales souscrites par un même abonné sur un même site ;*

...N...8° *Pour les livraisons, les cessions et les travaux réalisés en application d'un contrat unique de construction visés au 9 du I du même article 278 sexies, ainsi que les livraisons à soi-même visées au II dudit article correspondant à ce même 9, aux opérations engagées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.*

*Le I du présent article ne s'applique pas aux livraisons à soi-même visées au III du même article 278 sexies ayant fait l'objet d'un devis daté accepté par les deux parties avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et ayant donné lieu à un acompte encaissé avant cette date ou ayant fait l'objet d'une décision d'octroi de la subvention mentionnée à l'article R. 323-1 du code de la construction ou de l'habitation avant cette même date.*

***Le I du présent article ne s'applique pas aux travaux mentionnés aux 1 et 3 de l'article 279-0 bis du code général des impôts ayant fait l'objet d'un devis daté et accepté par les deux parties avant le 20 décembre 2011 et d'un acompte encaissé avant cette date.***

...

## Loi n° 2011-1978 du 28 décembre 2011 (extraits) JO du 29 décembre 2011

Les travaux du  
Parlement  
et les dispositions  
réglementaires  
récente

...

### **Article 13**

(voir plus haut et site Legifrance)

...

### **Article 16**

Le dernier alinéa de l'article 196 B du code général des impôts et le I de l'article 197 du même code s'appliquent à l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année 2011 et des années suivantes.

...

### **Article 24**

Après le 1° du II de l'article 150 U du code général des impôts, il est inséré un 1° ter ainsi rédigé :  
« 1° ter Qui ont constitué la résidence principale du cédant et n'ont fait l'objet depuis lors d'aucune occupation, lorsque ce dernier est désormais résident d'un établissement mentionné aux 6° ou 7° de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles si, au titre de l'avant-dernière année précédant celle de la cession, il n'est pas passible de l'impôt de solidarité sur la fortune et n'a pas un revenu fiscal de référence excédant la limite prévue au II de l'article 1417 du présent code et si la cession intervient dans un délai inférieur à deux ans suivant l'entrée dans l'établissement ; ».

...

### **Article 43**

I. – L'article 244 quater U du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Aux 3° et 4° du 3 du I, les mots : « entrepris sur les parties et équipements communs ou sur les parties privatives à usage commun de la copropriété dans laquelle » sont remplacés par les mots : « d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ainsi que des travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble dans lequel » ;

2° Après le VI, sont insérés des VI bis et VI ter ainsi rédigés :

« VI bis. – L'avance remboursable sans intérêt prévue au présent article peut être consentie dans les mêmes conditions à un syndicat de copropriétaires pour financer les travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives prévus au g de l'article 25 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ainsi que les travaux réalisés sur les parties et équipements communs de l'immeuble lorsqu'au moins 75 % des quotes-parts de copropriété sont compris dans des lots affectés à l'usage d'habitation, détenus par l'une des personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du I du présent article et utilisés ou destinés à être utilisés en tant que résidence principale, et sous réserve des adaptations prévues au présent VI bis.

« Les travaux mentionnés au premier alinéa du présent VI bis sont constitués des travaux mentionnés aux 1°, 2° et 3° du 2 du I ainsi que de travaux qui correspondent à l'une des catégories mentionnées au 1° du même 2.

« Conformément au 6 du I, l'avance prévue au premier alinéa du présent VI bis ne peut être consentie au titre d'un logement lorsque celui-ci a déjà bénéficié d'une avance remboursable prévue au présent article pour ce même logement.

« Il ne peut être accordé qu'une seule avance remboursable par syndicat de copropriétaires des logements sur lesquels portent les travaux.

« Le montant de l'avance remboursable mentionné au 4 du I ne peut excéder la somme de 30 000 euros par logement affecté à l'usage d'habitation et utilisé ou destiné à être utilisé en tant que résidence principale et détenu par l'une des personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du même I.

« La condition prévue au 7 dudit I s'applique à chacun des copropriétaires participant à l'avance remboursable prévue au présent VI bis.

« VI ter. – Par dérogation au 6 du I, l'avance remboursable sans intérêt prévue au présent article peut être consentie dans les mêmes conditions à titre complémentaire aux personnes mentionnées aux 3° et 4° du 3 du même I lorsqu'elles participent à une avance remboursable mentionnée au VI bis, pour financer d'autres travaux portant sur le même logement qui correspondent à au moins l'une des catégories mentionnées au 1° du 2 du I et sous réserve des adaptations prévues au présent VI ter.

« L'offre d'avance doit être émise dans un délai d'un an à compter de l'émission de l'offre d'avance prévue au VI bis.

« La somme des montants de l'avance émise au titre du présent VI ter et de l'avance émise au titre du VI bis ne peut excéder la somme de 30 000 euros au titre d'un même logement. »

II. – Le présent article s'applique aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012.

...

## SIMPLIFICATION DES FORMALITES A ACCOMPLIR POUR CERTAINES EXTENSIONS DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Décret du 5 décembre 2011

Le décret du 5 décembre 2011 porte de vingt à **quarante mètres carrés la surface hors œuvre brute maximale des extensions de constructions existantes**, situées dans les zones urbaines des communes couvertes par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, soumises à la procédure de déclaration préalable.

**Au-delà de quarante mètres carrés**, les extensions en cause donnent lieu à un **permis de construire**.

Entre vingt et quarante mètres carrés, sont également soumises à la procédure de permis de construire les extensions qui ont pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés par le code de l'urbanisme pour le recours obligatoire à un architecte.

Enfin, le décret supprime l'obligation de déposer un permis de construire pour toute **modification du volume** d'une construction entraînant également le percement d'un mur extérieur, quelle que soit la surface créée.

Les nouvelles dispositions entrent en vigueur **le 1<sup>er</sup> janvier 2012**, sauf en ce qui concerne les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant cette date, auxquelles restent applicables les dispositions antérieures du code de l'urbanisme.

**Décret n° 2011-1771 du 5 décembre 2011 relatif aux formalités à accomplir pour les travaux sur constructions existantes - JO 7 décembre 2011 page 20667**

*Le Premier ministre,*

*Sur le rapport de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement,*

*Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 421-1 et L. 421-4 ;*

*Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 28 juillet 2011 ;*

*Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,*

*Décrète :*

### **Article 1**

*Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :*

*1° L'article R.\* 421-14 est remplacé par les dispositions suivantes :*

*« Art. R.\* 421-14. - Sont soumis à permis de construire les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparation ordinaires :*

*a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à vingt mètres carrés ;*

*b) Dans les zones urbaines d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à quarante mètres carrés ; toutefois, demeurent soumis à permis de construire les travaux ayant pour effet la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface hors œuvre brute, lorsque leur réalisation aurait pour effet de porter la surface totale de la construction au-delà de l'un des seuils fixés à l'article R. 431-2 ;*

*c) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ;*

*d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.*

*e) Pour l'application du c du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. » ;*

2° Le septième alinéa de l'article R.\* 421-17 est remplacé par les dispositions suivantes :  
« f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés. Ce dernier seuil est porté à quarante mètres carrés pour les projets situés en zone urbaine d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu, à l'exclusion de ceux impliquant la création de plus de vingt mètres carrés et d'au plus quarante mètres carrés de surface hors œuvre brute lorsque cette création conduit au dépassement de l'un des seuils fixé à l'article R. 431-2 du présent code. »

#### Article 2

L'article R.\* 431-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :  
« Les demandeurs d'un permis de construire sont tenus de recourir à un architecte pour les projets de travaux sur construction existante conduisant la surface de plancher de l'ensemble à dépasser l'un des plafonds fixés par le présent article. »

#### Article 3

Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2012.  
Les demandes d'autorisation d'urbanisme déposées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2012 sont instruites sur le fondement des dispositions réglementaires relatives aux procédures de dépôt des autorisations d'urbanisme applicables avant cette date.

#### Article 4

La ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement et le secrétaire d'Etat auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel.

**Arrêté du 29 décembre 2011 modifiant l'arrêté du 17 octobre 1995 relatif à la tarification des risques d'accidents du travail et des maladies professionnelles et fixant les tarifs des cotisations d'accidents du travail et de maladies professionnelles des activités professionnelles relevant du régime général de la sécurité sociale (extrait) - JO du 30 décembre 2011**

Tarif des cotisations d'accidents du travail au 1 <sup>er</sup> janvier 2011		
Administration d'immeubles	code risque : 70.3CA	1,40
Concierges et employés d'immeubles	code risque : 70.3CB	3,00

\*\*\*\*\*

## La jurisprudence

### Règlement de copropriété - destination de l'immeuble - modification - décision à l'unanimité des copropriétaires - défaut de - clause de para-hôtellerie - application

#### Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 19 octobre 2011 pourvoi n° 10-20634

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 30 mars 2010, RG 08/04858), que M. X... et la société Leca, copropriétaires, ont fait assigner le syndicat des copropriétaires de la Résidence Club Engaly I (le syndicat) en annulation de trois décisions de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 janvier 2006 ayant notamment décidé la suppression de la clause de para hôtellerie de l'immeuble et mandaté le syndic pour faire modifier le règlement de copropriété en conséquence ;

Sur le premier moyen :

Attendu que M. X... et la société Leca font grief à l'arrêt de rejeter l'exception de nullité tirée du défaut de convocation et de les débouter de leur demande alors, selon le moyen :

1°/ que d'une part, selon les articles 9 et 64 du décret du 17 mars 1967, la convocation à l'assemblée générale est notifiée au moins 15 jours avant la date de la réunion et le délai qu'elle fait courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ; que la convocation à l'assemblée générale du 28 janvier 2006 a été déposée à la poste le 10 janvier 2006 et présentée à M. X... en personne ou es qualités de gérant de la SCI Leca le 13 janvier 2006 à Saint-Jean-de-Luz ; qu'il résulte donc de ces constatations que le délai de 15 jours n'a pas été respecté entre les 14 et 28 janvier 2006 et qu'en conséquence la nullité de l'assemblée générale devait être prononcée ; qu'en énonçant dès lors que le délai de convocation avait été respecté, la cour d'appel a violé les articles 9 et 64 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ que, d'autre part et en toute occurrence, pour sa validité, la notification de la convocation doit être faite au domicile déclaré par les copropriétaires ; qu'il résulte des constatations de l'arrêt que la convocation à l'assemblée générale a été libellée à l'adresse déclarée par M. X... et la SCI Leca au syndic, à Aragnouet, et qu'elle leur a été présentée à Saint-Jean-de-Luz ; qu'en décidant cependant que le délai de convocation courrait du jour de la présentation de la lettre au bureau de poste du lieu de l'adresse déclarée pour en déduire que le moyen de nullité tiré du défaut de respect du délai de convocation de quinze jours avait été écarté à bon droit par le premier juge, quand il résultait de ses propres constatations que la convocation avait été libellée à l'adresse déclarée par M. X... et la SCI Leca au syndic à Aragnouet et qu'elle leur avait été présentée à Saint-Jean-de-Luz ce dont il résultait que le délai n'avait pu commencer à courir, la cour d'appel a violé les articles 9, 64 et 65 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que les convocations pour l'assemblée générale du 28 janvier 2006 avaient été libellées à l'adresse déclarée par M. X... et la société Leca au syndic et que les courriers avaient été présentés à M. X... le 13 janvier 2006 à une autre adresse, la cour d'appel a exactement retenu que le délai de convocation courrait à compter du jour de la présentation de la lettre au bureau de poste du lieu de l'adresse déclarée ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

Mais sur le second moyen :

#### Vu l'articles 26 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble son article 42 ;

Attendu que l'assemblée générale peut prendre à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, les décisions concernant la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

Attendu que, pour débouter M. X... et la société Leca de leur demande d'annulation de la décision n° 5 de l'assemblée générale du 28 janvier 2006, l'arrêt relève que **l'article 9 du règlement de copropriété** rappelle la liberté de jouissance des copropriétaires de leurs lots par la location sous condition de respecter le règlement de copropriété ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie à l'article 6 **prévoyant la destination de l'immeuble à l'usage d'habitation avec possibilité d'offrir les logements à la location commerciale** en renvoyant au chapitre II comprenant l'article 7, seule disposition à faire référence aux règles de la para-hôtellerie et que cette dernière n'est plus pratiquée dans l'immeuble depuis 1985 et retient **qu'il s'agissait par la décision, non pas de modifier la destination de l'immeuble mais de constater une modification de cette destination intervenue depuis plus de dix ans** de sorte que M. X... et la société Leca sont sans droit pour exiger de la copropriété le respect de la destination initiale de l'immeuble en raison de la prescription décennale prévue à l'article 42, alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 et donc pour imposer un vote contraire à celui visant à adapter le règlement de copropriété à la nouvelle réalité créatrice de droits ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le règlement de copropriété ne peut être modifié en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble que par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise à l'unanimité**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

**Syndicat des copropriétaires - vente sur adjudication - opposition - contenu - répartition des charges et des travaux selon le privilège ou le super privilège - décompte détaillé des sommes réclamées selon leur nature et le lot auxquelles elles sont afférentes - défaut de - irrégularité**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 3 novembre 2011 pourvoi n°10-20182**

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Paris, 18 mars 2010), que les lots de copropriété 72 et 75, d'une part, 54, 42 et 243, d'autre part, faisant l'objet d'une vente sur adjudication, le syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam (le syndicat) a formé **une opposition pour chacune des deux ventes** puis a contesté l'état de collocation établi par Mme X..., ès qualités de mandataire liquidateur de Mme Y..., ancienne propriétaire des lots, en ce qu'il a écarté sa créance ;

Attendu que le syndicat fait grief à l'arrêt de le débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que le syndicat est en droit d'intégrer dans son opposition au paiement du prix de vente d'un lot l'intégralité des charges et dettes dues par l'ancien propriétaire, y compris, par conséquent, celles afférentes à un autre lot que celui vendu ; qu'en déclarant irrégulières les oppositions formées au paiement du prix d'adjudication de deux groupes de lots vendus séparément appartenant au même copropriétaire, aux motifs que ces deux oppositions se procéderaient pas à la ventilation des charges selon les lots objets de la vente, la cour d'appel a ajouté aux dispositions des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1 du décret du 17 mars 1967 et violé ces textes ;

2°/ qu'en toute hypothèse, que la cour d'appel ne pouvait se déterminer ainsi, sans répondre aux conclusions du syndicat des copropriétaires de la résidence Adolphe Adam soutenant que la jurisprudence rendue sous le visa de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 retient que l'opposition sur le prix de vente d'un lot donné ne se limite pas aux dettes ou charges arriérées relatives à ce seul lot mais peut intégrer les dettes ou charges afférentes à d'autres lots du vendeur et qu'il s'était donc conformé à cette jurisprudence en intégrant dans son opposition relative aux lots n° 42, 54 et 243, les dettes et charges afférentes également aux lots n° 72 et 75, et dans son opposition relative aux lots n° 72 et 75, les dettes et charges relatives aux lots n° 42, 54 et 243, de sorte que ces oppositions répondaient parfaitement aux prescriptions de l'article susvisé et de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ; que, faute d'avoir répondu à ce chef opérant des conclusions, la cour d'appel a violé l'article 455 du code de procédure civile ;

3°/ que l'opposition doit seulement énoncer d'une manière précise le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues, ainsi que le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ; qu'en exigeant en outre que l'opposition contienne " le détail des sommes réclamées selon leur nature, charges ou travaux " et distingue, par conséquent, entre le montant des charges, d'une part, et des travaux, d'autre part, la cour d'appel a ajouté aux dispositions de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 et violé ce texte ;

4°/ que ni les dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965, ni celles de l'article 5-1 du décret du 17 mars 1967 ne prévoient la production, à l'appui de l'opposition signifiée par acte extra judiciaire, des pièces justificatives des créances dont elle fait état ; qu'en relevant que les oppositions n'étaient pas " accompagnées (...) des pièces justificatives des sommes visées ", la cour d'appel a ajouté à ces textes et les a violés ;

Mais attendu qu'ayant relevé que **les deux oppositions comportaient les mêmes chiffres, alors que la composition des lots vendus était différente**, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a exactement retenu que l'opposition devait comporter, non seulement la répartition des charges et des travaux selon le privilège ou le " super privilège " que le syndicat invoquait mais aussi le détail des sommes réclamées selon leur nature, et le lot auquel elles étaient afférentes et, abstraction faite d'un motif erroné mais surabondant, en a justement déduit que les oppositions, non accompagnées d'un décompte détaillé, n'étaient pas régulières ;

D'où il suit que le moyen n'est pas fondé ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi...



**Assemblée générale - action en nullité - tantièmes et décomptes de voix inexacts - défaut d'impact sur la détermination de la majorité requise - copropriétaire - justification d'un grief non nécessaire**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 13 décembre 2011 pourvoi n°11-10036**

Sur le moyen unique :

**Vu l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble les articles 5 et 14 ;**

Attendu que chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 8 février 2010, RG n° 08/ 07305), que Mme X..., propriétaire d'un lot de copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence Bernadotte au Pecq en nullité de l'assemblée générale du 27 juin 2006 qui avait statué sur la base de tantièmes et de décomptes de voix inexacts ;

Attendu que pour débouter Mme X...de cette demande l'arrêt retient qu'il n'est démontré ni que la question des cent tantièmes correspondant à leur lot, ni que l'erreur matérielle relative à MM. Etienne et Roger Y...aient eu une incidence quelconque sur les droits de Mme X...ou le sort des résolutions ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'**un copropriétaire n'est pas tenu de justifier d'un grief pour pouvoir agir en nullité d'une assemblée générale**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

\*\*\*\*\*

## L'actualité

### Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME) - novembre 2011 Lancement de la mention « Reconnu Grenelle Environnement »

#### Aider le particulier à choisir un professionnel pour ses travaux d'économies d'énergie

Parce qu'en matière de performance énergétique dans l'habitat, la qualité des travaux est un enjeu essentiel et que le choix de professionnels est parfois complexe, l'ADEME et le Ministère du Développement Durable ont créé la mention « Reconnu Grenelle Environnement ». Ensemble, ils ont initié une démarche dont les objectifs premiers sont de renforcer les exigences des « signes de qualité » existants et de favoriser leur notoriété auprès des particuliers.

Dans ce cadre, la CAPEB (marque « ECO Artisan »), la FFB (marque « les Pros de la performance énergétique »), Qualibat, Qualit'EnR (appellations Qualisol, QualiPV, QualiBois, Qualipac) et QUALIFELEC ont signé le 9 novembre 2011, aux côtés de Philippe Van de Maele, Président de l'ADEME et de Benoist Apparu, Secrétaire d'Etat chargé du logement auprès de la Ministre du Développement Durable, une **charte d'engagement**.

#### Améliorer la performance énergétique des bâtiments

Pour permettre à la France d'atteindre l'objectif du Grenelle Environnement de 23% de la consommation d'énergie issus de sources renouvelables et de réduction de 38% des consommations d'énergie dans le secteur du bâtiment, les énergies renouvelables doivent être développées dans le bâtiment et 400 000 logements au minimum doivent bénéficier d'une réhabilitation énergétique chaque année d'ici 2020. **La qualité de la réalisation des travaux d'amélioration de la performance énergétique et environnementale des bâtiments est une priorité.**

Le développement du marché de la performance énergétique lié notamment à l'évolution des exigences réglementaires et aux dispositifs de soutien public a encouragé **la multiplication des signes de qualité**. Ces derniers doivent permettre aux particuliers d'identifier les entreprises répondant au mieux à leurs besoins. Mais l'offre est vaste et le choix du particulier parfois complexe. Certains signes de qualité sont, par exemple, délivrés par des organismes de qualification ou de certification accrédités par le COFRAC<sup>1</sup>, tandis que d'autres ne connaissent pas de véritable contrôle.

Il était donc nécessaire de mieux valoriser les compétences des professionnels en travaux d'économies d'énergie en harmonisant et renforçant les signes de qualité existants.

#### La mention « Reconnu Grenelle Environnement », un repère pour le particulier

**La mention « Reconnu Grenelle Environnement » est un repère supplémentaire de crédibilité pour les particuliers en quête d'un professionnel compétent, à même de réaliser des travaux de performance énergétique.** Elle atteste du respect, par l'organisme qui délivre le signe, d'un certain nombre de critères objectifs et transparents. Les travaux concernés sont l'amélioration énergétique (isolation, menuiseries extérieures, chauffage, etc.) et l'installation d'équipements utilisant une source d'énergie renouvelable (équipements solaires, chauffage au bois, pompes à chaleur). Elle inscrit les professionnels dans une démarche de renforcement de la qualité de leurs compétences et de leurs prestations.

L'ADEME a défini avec les organismes concernés **les meilleures pratiques en termes de compétences liées aux travaux d'amélioration de la performance énergétique**. Partenaires de l'ADEME, la CAPEB (ECO Artisan), la FFB (les Pros de la Performance Énergétique), Qualibat (pour ses qualifications dans les domaines de l'efficacité énergétique et des énergies renouvelables), Qualit'EnR (Qualisol, QualiPV, QualiBois, Qualipac) et QUALIFELEC (QUALIFELEC énergies nouvelles, économies d'énergie) se sont ainsi engagés, au travers d'une charte, à **respecter, à terme, des exigences communes pour délivrer ces signes de qualité**. D'autres signes de qualité pourront à l'avenir bénéficier de la mention « Reconnu Grenelle Environnement » s'ils en respectent les exigences. A terme, cette démarche pourra être étendue à d'autres types d'entreprises comme celles de la maîtrise d'œuvre ou à d'autres segments tels que les bâtiments collectifs et tertiaires.

## L'éco-conditionnalité en ligne de mire

Le lancement de la mention « Reconnu Grenelle Environnement » est une première étape vers **le principe d'éco-conditionnalité pour les travaux de performance énergétique aidés dans le bâtiment.**

L'Etat engagera les travaux pour la mise en place au 1<sup>er</sup> janvier 2014 du principe d'éco-conditionnalité pour les travaux de performance énergétique aidés dans le bâtiment, travaux qui devront alors être réalisés par les entreprises bénéficiant d'un signe de qualité « Reconnu Grenelle Environnement ».

Par ailleurs, dès la signature de la charte, l'Etat travaillera également sur les mesures, notamment de simplification pour les clients des entreprises bénéficiant d'un signe de qualité « reconnu Grenelle Environnement », de nature à accompagner la montée en régime de ce dispositif jusqu'à l'entrée en application de l'éco-conditionnalité

### Qu'est-ce qu'un signe de qualité ?

Les signes de qualité attestent du savoir-faire des professionnels ou des performances des produits ou des bâtiments. Ils peuvent être de nature différente, en fonction de leur niveau d'exigence : appellations, labels, marques, qualifications ou encore certifications.

### *Calendrier de la CNEC...*

**Séminaire annuel au Yatch Club à Paris**  
**vendredi 22 juin 2012**

**Congrès 2012 à Dijon**  
**jeudi 11 et vendredi 12 octobre 2012**

## Les réponses ministérielles

### Charges - rémunérations des gardiens d'immeubles - charges locatives - contrat de travail - pièce justificative devant être tenue à disposition des locataires

M. Guy Teissier attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la consultation de la liste des charges récupérables par le locataire. Le décret n° 2008-1411 du 19 décembre 2008 fixe la liste des charges récupérables sur les locataires. Désormais, pour être récupérables sur les locataires, les dépenses correspondant à la rémunération, ainsi qu'aux charges y afférentes, des gardiens, concierges et employés d'immeuble, doivent correspondre à des tâches d'entretien des parties communes et d'élimination des rejets effectuées « conformément à leur contrat de travail ». En outre, l'article 23 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 prévoit que les pièces justificatives doivent être tenues, sous condition de délai, à la disposition des locataires, afin qu'ils puissent contrôler les charges que le bailleur entend récupérer avant le paiement effectif de ces charges dues. Ainsi, devant l'augmentation des charges récupérables sur les locataires, la consultation du contrat de travail du gardien, qui comporte logiquement la description des tâches principales et le montant de la rémunération, devrait faire partie des pièces justificatives des charges récupérables. C'est pourquoi il lui demande de confirmer, conformément au décret du 19 décembre 2008, que désormais le contrat de travail du gardien ou des employés d'immeuble constitue bien une pièce justificative au sens de l'article 23 précité et qu'il doit être mis à la disposition des locataires au moment du contrôle des charges.

### Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 15 novembre 2011 page 12068)

L'article 23 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit, lorsque les charges locatives donnent lieu à versement de provisions, qu'elles doivent faire l'objet d'une régularisation au moins annuelle. Un mois avant cette régularisation, le bailleur est tenu de communiquer au locataire le décompte par nature des charges ainsi que, pour les immeubles collectifs, le mode de répartition entre locataires. À compter de l'envoi du décompte de charges, les pièces justificatives sont tenues à la disposition des locataires durant un mois. La nature des pièces justificatives n'a pas été définie par le législateur de 1989. Toutefois, par analogie avec les dispositions de l'article 24 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982, dite « loi Quillot », les factures, les contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire de chacune des catégories de charges pour le bâtiment ou l'ensemble de bâtiments d'habitation concernés sont tenus à la disposition des locataires par le bailleur, ou, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, par le syndic. Par ailleurs, le **contrat de travail du gardien** précise les tâches que celui-ci doit accomplir et notamment celles relatives à l'entretien des parties communes et à l'élimination des rejets. Ce contrat **sert ainsi de fondement juridique pour la récupération des charges sur les locataires**, conformément à l'article 2 du décret n° 87-713 du 26 août 1987 fixant la liste des charges récupérables. C'est pourquoi le contrat de travail du gardien **constitue une pièce justificative devant être tenue à disposition des locataires**, ce qui est confirmé par la jurisprudence judiciaire (Cour d'appel de Paris, 6<sup>e</sup> chambre, 7 mars 2006).

### Assemblée générale - notifications - recours à un dispositif électronique

M. Jean Louis Masson rappelle à Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement les termes de sa question n°16954 posée le 27/01/2011 sous le titre : " Envoi des documents pour les assemblées générales de copropriétaires ", qui n'a pas obtenu de réponse à ce jour. Il s'étonne tout particulièrement de ce retard important et il souhaiterait qu'elle lui indique les raisons d'une telle carence.

### Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Sénat du 20 octobre 2011 page 2694)

La possibilité de recourir, pour les notifications des convocations et des procès-verbaux d'assemblée générale en copropriété, à un dispositif électronique permettant de garantir la preuve d'envoi, l'intégrité du document, l'identité du destinataire et la preuve de réception constitue un champ essentiel de l'évolution du droit de la copropriété. C'est pourquoi une réflexion sur cette question a été menée avec les acteurs de la copropriété, à laquelle le ministère de la justice et des libertés, ainsi que le secrétariat d'État chargé du logement, ont été associés. À la suite de cette réflexion, un **projet de décret modifiant les dispositions du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 qui précisera les formes que devront prendre les notifications en droit de la copropriété** est actuellement en préparation au ministère de la justice et des libertés.

## Syndicat des copropriétaires - syndicat de deux copropriétaires - fonctionnement

Mme Chantal Robin-Rodrigo appelle l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur le fonctionnement en pratique des « copropriétés à deux personnes ». Le nombre et la complexité des litiges attachés à ces ensembles bizarres pour devoir admettre qu'en l'état de la jurisprudence ils sont assujettis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 même en l'absence de tout règlement de copropriété. C'est la solution de droit positif qui semble prévaloir actuellement. Or dès lors se pose le problème de l'incompatibilité de fait du fonctionnement d'une copropriété à deux personnes au regard d'un élément essentiel du régime de la copropriété : le mécanisme de décision majoritaire. Or celui-ci est un élément essentiel du statut de la copropriété. À ce propos, l'article 22 de la loi précitée dispose que « lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme de voix des autres copropriétaires ». Force est de constater qu'à défaut d'accord parfait et unanime des deux copropriétaires sur toutes les décisions à prendre pour l'administration du syndicat et la gestion des parties communes, la gestion du bien dans les conditions prévues par le statut de la copropriété est impossible puisque chacun des deux copropriétaires en désaccord dispose d'un même nombre de voix. Un scrutin ne peut faire apparaître aucune majorité. Dans la pratique on se retrouve ainsi dans la situation d'une indivision dont les membres sont en désaccord, ce qui bloque fâcheusement tout processus de rénovation d'un bien immobilier, sauf à l'obtenir par voie judiciaire. Or tout ceci pourrait être évité si la réglementation venait enfin à mettre fin à cette situation et donc instaurer un régime spécifique et opérationnel pour ce type de copropriété. Aussi, elle lui demande de lui préciser les mesures urgentes qu'il entend prendre à ce sujet.

### Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 15 novembre 2011 page 12069)

En application de son article 1er, la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis s'applique automatiquement dès lors que la propriété d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles bâtis est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. En conséquence, le statut de la copropriété est applicable à un immeuble bâti divisé en deux lots ou plus, dès lors que ces lots appartiennent à deux personnes différentes. **La limitation des droits de vote du copropriétaire majoritaire en assemblée générale prévue par l'article 22 a certes pour conséquence, lorsqu'il n'y a que deux copropriétaires, de soumettre toute décision d'assemblée générale à l'unanimité des copropriétaires.** Néanmoins, cette règle générale se justifie par **la nécessité de protéger le droit de propriété de tous les copropriétaires**, y compris ceux minoritaires, et d'empêcher que le copropriétaire majoritaire ne soit « seigneur et maître » de l'assemblée générale, ce qui fausserait le mécanisme de décision majoritaire sur lequel repose le fonctionnement de tout syndicat de copropriétaires. En cas de blocage, plusieurs solutions sont possibles : le recours par les copropriétaires à la conciliation ou à la médiation, prévues respectivement par les articles 127 et suivants du code de procédure civile et 131-1 et suivants du même code ; la saisine du juge par le copropriétaire qui s'estime lésé d'une demande d'annulation, pour abus de majorité ou de minorité, du refus par l'assemblée générale de prendre une décision. Toutefois, **le juge, même s'il reconnaît l'existence d'un abus de majorité ou de minorité et s'il annule en conséquence la décision de refus, ne peut décider en lieu et place de l'assemblée générale ;** demander au maire, au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou au préfet de saisir le juge pour voir constater la carence du syndicat des copropriétaires, cette procédure aboutissant à l'expropriation de l'immeuble. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de réformer la loi de 1965 précitée ou son décret d'application pour prévoir un régime spécifique aux syndicats des copropriétaires ne comprenant que deux copropriétaires.

## Sécurité - ascenseurs - mise aux normes - bilan

M. Philippe Meunier attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur l'état d'application de la loi imposant aux bailleurs sociaux des prescriptions pour la mise aux normes de sécurité de leurs ascenseurs. Il lui demande de lui dresser un bilan pour lui donner une mesure de l'avancement des travaux.

### Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 22 novembre 2011 page 12355)

Les propriétaires de logements équipés d'ascenseurs (bailleurs sociaux ou **copropriétaires**) sont obligés d'effectuer les travaux de mise aux normes de sécurité de ces ascenseurs, selon un calendrier comportant plusieurs tranches de travaux. La première tranche de travaux a d'ores et déjà été réalisée, à plus de 85 %. La date limite de réalisation de la deuxième tranche des travaux de sécurité sur les ascenseurs a été fixée par décret au 3 juillet 2013. Conformément à ses engagements, le ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (MEDDTL) a réalisé fin 2010 une enquête auprès des gestionnaires d'immeubles et des entreprises d'ascenseurs afin d'évaluer l'avancement de ces travaux. Cette étude figure sur le site Internet du MEDDTL du logement depuis mars 2011 à la rubrique bâtiment et construction - sécurité des bâtiments. L'exploitation statistique a permis de conclure que les **travaux de la deuxième tranche** étaient réalisés à plus de 50 % à fin 2010 et que le rythme de réalisation de ces deux dernières années était compatible avec la date limite prévue. **Le délai du 3 juillet 2013 devrait donc être respecté.** Un quatrième bilan est envisagé en 2012 pour donner une mesure de l'avancement des travaux à fin 2012.

## Syndics - facturation - documents comptables - obligation de les libeller au nom du syndicat

M. Philippe Cochet appelle l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation sur les pratiques abusives de certains syndicats de copropriété relatives à la gestion financière des fonds. En effet, afin de tendre vers plus de clarté dans la gestion et l'usage des sommes collectées auprès des copropriétaires, la loi SRU du 24 novembre 2000 a créé l'obligation pour les syndicats d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat de chaque copropriété gérée. Nonobstant ce texte, la plupart des syndicats demandent aux copropriétaires de libeller les chèques de paiement des appels de charges et de travaux à l'ordre du syndicat et non à celui du syndicat des copropriétaires. L'absence de contrôle concernant les délais de reversement des sommes correspondantes sur le compte distinct de chaque syndicat de copropriété, favorise dès lors des abus et des pratiques peu orthodoxes relatives à la gestion de ces fonds. Il lui demande d'indiquer si, à l'occasion de la préparation de l'arrêté visant à fixer la liste des prestations de syndicats couverts par le forfait annuel, qu'il s'est engagé, lors des assises de la consommation tenues le 26 septembre 2009, à prendre avant la fin du premier trimestre 2010, il envisage également de prendre des dispositions imposant de libeller les chèques d'appels de charges et de travaux à l'ordre du syndicat des copropriétaires, titulaire du compte bancaire.

### Réponse du Ministère du commerce, de l'artisanat, des PME, du tourisme, des services et de la consommation (publiée dans le JO Ass. Nat. du 29 novembre 2011 page 12505)

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) du 24 novembre 2000 a créé l'obligation pour les syndicats d'ouvrir un compte séparé au nom du syndicat de chaque copropriété gérée. Ce texte prévoit une dérogation qui permet à l'assemblée générale des copropriétaires de décider autrement en optant pour le compte unique du syndicat. Toutefois, lorsque le compte séparé est adopté par le syndicat, les chèques des copropriétaires doivent être libellés au nom du syndicat des copropriétaires. Les abus constatés dans ce domaine doivent faire l'objet d'observations auprès du syndicat, avec l'appui du conseil syndical, lors des assemblées générales de copropriétaires, pour demander une application de la réglementation et peuvent constituer un motif suffisant de résiliation du contrat. Conformément à son annonce lors des assises de la consommation tenues le 26 septembre 2009, le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation a signé le 19 mars 2010 un arrêté qui fixe la liste des prestations devant figurer au minimum dans le forfait payé chaque année par les copropriétaires. En tout état de cause, cet arrêté n'avait pas vocation à résoudre les problèmes de gestion comptable des syndicats mais de donner aux propriétaires les moyens d'avoir une meilleure visibilité du fonctionnement et des charges de la copropriété. Ce texte offre aux propriétaires une grille d'appréciation des prestations offertes par les syndicats, leur permettant ainsi de choisir l'offre correspondant aux besoins de la copropriété. Par ailleurs, **les pouvoirs actuels des agents de la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) ne leur permettent pas de s'initier dans la gestion comptable des copropriétés, cette compétence relève des tribunaux d'instance.** Enfin, le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 et l'arrêté du 14 mars 2005 relatifs aux comptes du syndicat des copropriétaires fixent les règles comptables spécifiques applicables à la gestion des immeubles par le syndicat. Il est précisé que **tous les documents comptables, concernant la gestion de la copropriété, doivent être libellés au nom du syndicat avec l'adresse de l'immeuble.**

## Excellente année 2012

