

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

## NOTIFICATION AUX COPROPRIÉTAIRES D'UN ÉTAT DES LIEUX DES LOTS DÉLAISSÉS

## INFORMATION DE L'ACQUÉREUR ET DU LOCATAIRE SUR L'EXPOSITION DU BIEN À UN RISQUE TECHNOLOGIQUE OU NATUREL

### Décret n° 2012-475 du 12 avril 2012

Le syndic est tenu de notifier aux copropriétaires, **avant la tenue des assemblées générales**, un état des lieux actualisé des lots délaissés dans les secteurs où, en raison de l'existence de risques importants d'accident présentant un danger grave pour la vie humaine, un droit de délaissement a été institué. **Cet état actualisé est ajouté à la liste des documents que le syndic doit communiquer aux copropriétaires.** A cet effet, **l'article 11 du décret du 17 mars 1967 est complété.**

Par ailleurs, le propriétaire d'un bien est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire de l'exposition du bien aux risques, dès lors que celui-ci est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ou un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) prescrit ou approuvé. **Le règlement du PPRT ou du PPRN est ainsi ajouté à la liste des documents sur lesquels le propriétaire peut s'appuyer pour établir cette information.**

Les nouvelles dispositions sont entrées en vigueur **le 15 avril 2012.**

**Décret n° 2012-475 du 12 avril 2012 modifiant l'article R. 125-24 du code de l'environnement et le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis - JO du 14 avril 2012 page 6842**

#### Article 1

Après le 5° du II de l'article 11 du décret du 17 mars 1967 susvisé, il est ajouté un 6° ainsi rédigé :

« 6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. »

#### Article 2

Le a du 2° du I de l'article R. 125-24 du code de l'environnement est remplacé par les dispositions suivantes :

« a) Dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques approuvé ainsi que dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application de l'article L. 562-2, le ou les documents graphiques, le règlement ainsi que la note de présentation de ce plan ; ».

#### Article 3

Le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, est chargé de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

## Réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement immobilier locatif dite « Scellier »

### Décret n° 2012-305 du 5 mars 2012 et arrêté du 5 mars 2012

Le décret du 5 mars 2012, pris pour l'application de l'article 199 septuiesimes du code général des impôts dans sa rédaction issue de l'article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012 :

- détermine le niveau de performance énergétique globale des logements exigé pour le bénéfice du dispositif « Scellier » ;
- fixe les plafonds de prix de revient, par mètre carré de surface habitable, applicables pour le calcul de la réduction d'impôt liée au dispositif « Scellier ».

#### Niveau de performance énergétique globale exigé pour le bénéfice du « Scellier »

Il s'agit :

- pour les constructions nouvelles, de l'obtention du label « bâtiment basse consommation, BBC 2005 » prévu par l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique » ;
- pour les **bâtiments existants**, soit de l'obtention du label « haute performance énergétique, HPE rénovation » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » prévus par l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « haute performance énergétique rénovation », soit du respect d'au moins deux exigences sur quatre éléments, précisés par arrêté ministériel.

C'est l'arrêté du 5 mars 2012 qui définit les exigences de performance énergétique globale que doivent respecter les bâtiments existants pour satisfaire la condition de performance exigée pour le bénéfice du dispositif « Scellier ». Ces exigences portent sur quatre éléments :

- l'isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;
- les fenêtres ;
- le système de chauffage ;
- le système de production d'eau chaude sanitaire.

L'arrêté définit, en outre, les modalités de justification du respect de ces exigences, ainsi que les modalités de justification de l'obtention de labels permettant également de satisfaire cette même condition de performance énergétique.

Ces dispositions relatives à la performance énergétique s'appliquent aux opérations faisant l'objet d'un **dépôt de demande de permis de construire en 2012**.

#### Plafonds de prix de revient, par mètre carré de surface habitable pris en compte pour le calcul de la base de l'avantage fiscal

Le décret prévoit que les plafonds varient en fonction de la localisation géographique du logement, selon les zones A, B1, B2 et C définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ces plafonds sont fixés à :

- 5 000 € pour les logements situés en zone A,
- 4 000 € pour ceux situés en zone B1 ainsi que dans les départements d'outre-mer, les collectivités d'outre-mer et la Nouvelle-Calédonie, mentionnés au XI du même article,
- 2 100 € pour ceux situés en zone B2,
- 2 000 € pour ceux situés en zone C.

Ces dispositions relatives aux plafonds de prix s'appliquent aux investissements réalisés à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2012**, dans les conditions prévues par le C du II de l'article 75 de la loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011 de finances pour 2012.

**Décret n° 2012-305 du 5 mars 2012 fixant le niveau de performance énergétique globale et les plafonds de prix de revient par mètre carré de surface habitable pris en compte pour le calcul de la réduction d'impôt des logements éligibles à la réduction d'impôt sur le revenu en faveur de l'investissement locatif prévue à l'article 199 septvicies du code général des impôts - JORF n°0057 du 7 mars 2012 page 4208**

#### **Article 1**

L'annexe III au code général des impôts est ainsi modifiée :

1° L'article 46 AZA octies est remplacé par les dispositions suivantes :

« Art. 46 AZA octies.-I. - Les logements mentionnés au troisième alinéa du II de l'article 199 septvicies du code général des impôts s'entendent :

« 1° Pour les logements acquis neufs ou, sous réserve du 2°, pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement ou que le contribuable fait construire, de ceux qui bénéficient du label " bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 " mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label " haute performance énergétique " ;

« 2° Pour les logements qui font ou qui ont fait l'objet de travaux mentionnés aux b, c et d du 2 du I de l'article 199 septvicies susmentionné ou pour les logements acquis en l'état futur d'achèvement mentionnés au 1 du I de ce même article lorsqu'ils ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L. 111-9 du code de la construction et de l'habitation :

« a) Soit de ceux qui bénéficient du label " haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 " ou du label " bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 " mentionnés aux 1° et 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label " haute performance énergétique rénovation " ;

« b) Soit de ceux qui respectent les exigences de performance énergétique globale, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, pour au moins deux des quatre catégories suivantes :

« - isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur ;

« - fenêtres ;

« - système de chauffage ;

« - système de production d'eau chaude sanitaire.

« II. - Les logements mentionnés au cinquième alinéa du IV de l'article 199 septvicies du code général des impôts s'entendent de ceux qui bénéficient du label " bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 " mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label " haute performance énergétique ". » ;

2° Après l'article 46 AZA octies, il est inséré un article 46 AZA octies A ainsi rédigé :

« Art. 46 AZA octies A.-Les plafonds par mètre carré de surface habitable mentionnés au premier alinéa du IV de l'article 199 septvicies du code général des impôts sont fixés à 5 000 € pour les logements situés en zone A, 4 000 € pour ceux situés en zone B1 ainsi que dans les départements d'outre-mer, les collectivités d'outre-mer et la Nouvelle-Calédonie, mentionnés au XI du même article, 2 100 € pour ceux situés en zone B2 et 2 000 € pour ceux situés en zone C.

« Les zones A, B1, B2 et C sont celles définies à l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation.

« La surface habitable à prendre en compte s'entend de celle définie au troisième alinéa du a de l'article 2 duodécies. Toutefois, pour les départements d'outre-mer, les collectivités d'outre-mer et la Nouvelle-Calédonie, mentionnés au XI de l'article 199 septvicies susvisé, la surface habitable à prendre en compte est celle prévue au III de l'article 46 AG terdecies. »

#### **Article 2**

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, la ministre du budget, des comptes publics et de la réforme de l'Etat, porte-parole du Gouvernement, et le ministre auprès du 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 de la République française.

**Arrêté du 5 mars 2012 relatif à la réduction d'impôt sur le revenu au titre de l'investissement immobilier locatif prévue à l'article 199 septuiesimes du code général des impôts, pris en application de l'article 46 AZA octies de l'annexe III à ce code - JORF n°0057 du 7 mars 2012 page 4209**

#### **Article 1**

Les exigences mentionnées au b du 2° du I de l'article 46 AZA octies susvisé sont ainsi définies:

- a) L'exigence portant sur l'isolation de la toiture ou des murs donnant sur l'extérieur mentionnée au deuxième alinéa est précisée à l'article 2 du présent arrêté ;
- b) L'exigence portant sur les fenêtres mentionnée au troisième alinéa est précisée à l'article 3 du présent arrêté ;
- c) L'exigence portant sur le système de chauffage et celle portant sur le système de production d'eau chaude sanitaire mentionnées respectivement aux quatrième et cinquième alinéas est précisée à l'article 4 du présent arrêté.

#### **Article 2**

L'isolation met en œuvre un ou des isolants présentant une résistance thermique totale  $R$  supérieure ou égale à :

- a)  $4 (m^2.K)/W$  s'il s'agit de l'isolation de la toiture ;
- b)  $3 (m^2.K)/W$  s'il s'agit de l'isolation des murs donnant sur l'extérieur.

#### **Article 3**

Les fenêtres présentent un coefficient de transmission thermique  $U_w$  inférieur ou égal à  $1,6 W/(m^2.K)$ .

#### **Article 4**

Le système de chauffage ou de production d'eau chaude sanitaire répond à l'une des prescriptions suivantes :

- a) Chaudière à combustible fossile à condensation au sens de la directive européenne 92/42/CE;
- b) Pompe à chaleur, autre que air/air, de coefficient de performance (COP) en mode chauffage supérieur ou égal à 3,3 ;
- c) Chaudière fonctionnant au bois ou autres biomasses, de rendement énergétique supérieur ou égal à 80 % ;
- d) Poêle à bois, foyer fermé ou insert de cheminée intérieur de rendement énergétique supérieur ou égal à 70 % ;
- e) Système de production d'eau chaude sanitaire utilisant l'énergie solaire et doté de capteurs solaires disposant d'une certification CSTBat ou Solar Keymark ou équivalente ;
- f) Pompe à chaleur dédiée à la production d'eau chaude sanitaire de COP supérieur ou égale à 2,3.

#### **Article 5**

La justification du respect des exigences précisées aux articles 2, 3 et 4 du présent arrêté est apportée :

- a) Soit par la fourniture de factures, autres que les factures d'acompte, des entreprises ayant réalisé des travaux, comportant le lieu de réalisation des travaux, la nature de ces travaux ainsi que la désignation, le cas échéant, les caractéristiques et les critères de performance mentionnés aux articles 2, 3 et 4 du présent arrêté ;
- b) Soit par la fourniture d'une attestation établie par un technicien de la construction qualifié, indépendant des personnes physiques ou morales susceptibles de réaliser les travaux, lorsqu'ils sont nécessaires, et couvert par une assurance pour cette activité.

#### **Article 6**

La justification du respect des exigences précisées au a du 2° du I de l'article 46 AZA octies susvisé est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « haute performance énergétique rénovation, HPE rénovation 2009 » ou du label « bâtiment basse consommation énergétique rénovation, BBC rénovation 2009 » mentionnés au 1° et 2° de l'article 2 de l'arrêté du 29 septembre 2009 susvisé, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par ce même arrêté.

La justification du respect des exigences précisées au 1° du I et au II de l'article 46 AZA octies susvisé est apportée par la fourniture du certificat mentionnant l'attribution du label « bâtiment basse consommation énergétique, BBC 2005 » mentionné au 5° de l'article 2 de l'arrêté du 3 mai 2007 susvisé, délivré par un organisme de certification selon les critères et dans les conditions fixées par ce même arrêté.

#### **Article 7**

Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République française.

## La jurisprudence

### Travaux effectués par un copropriétaire - déclaration préalable de travaux - dossier joint à la déclaration - autorisation de l'assemblée générale - pièce non prévue par la liste limitative réglementaire

CE, 9<sup>ème</sup> et 10<sup>ème</sup> sous-sections réunies, 15 février 2012, n° 333631

...  
Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond que, par arrêté du 27 juin 2008, le maire de Casaglione a décidé de ne pas s'opposer à la déclaration de travaux présentée par M. Michel C, visant à la régularisation de la création d'une porte-fenêtre au rez-de-chaussée d'un immeuble situé au lieu dit U Nero - Tiuccia à Casaglione ; que Mme B, propriétaire d'un bien dans le même immeuble, se pourvoit en cassation contre le jugement du 9 juillet 2009 par lequel le tribunal administratif de Bastia a rejeté sa demande tenant à l'annulation de cet arrêté ;

Considérant qu'aux termes de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme : Les demandes de permis de construire, d'aménager ou de démolir et les déclarations préalables sont adressées par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposées à la mairie de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés : / a) Soit par le ou les propriétaires du ou des terrains, leur mandataire ou par une ou plusieurs personnes attestant être autorisées par eux à exécuter les travaux ; / b) Soit, en cas d'indivision, par un ou plusieurs co-indivisaires ou leur mandataire (...)

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier soumis aux juges du fond, et notamment de l'acte de partage de la succession de M. François D du 13 avril 1966 et de l'acte de vente du 3 octobre 2000 au profit de M. et Mme C, que ces derniers étaient seuls propriétaires du lot faisant l'objet des travaux mentionnés par la déclaration et propriétaires indivis du terrain d'assiette ; que, par suite, le tribunal administratif de Bastia a inexactement qualifié les faits de l'espèce en jugeant que l'immeuble concerné par les travaux litigieux était placé sous le régime de l'indivision au sens du b de l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme ; que, dès lors, son jugement doit être annulé ;

Considérant qu'il y a lieu, dans les circonstances de l'espèce, de régler l'affaire au fond en application des dispositions de l'article L. 821-2 du code de justice administrative ;

Considérant, en premier lieu, qu'aux termes du dernier alinéa de l'article R. 431-35 du code de l'urbanisme : **La déclaration comporte (...) l'attestation du ou des déclarants qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer une déclaration préalable ; que les articles R. 431-36 et R. 431-37 du même code fixent de façon limitative les pièces que comprend le dossier joint à la déclaration, au nombre desquelles ne figure pas l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires d'effectuer les travaux** ; qu'en vertu de l'article R. 423-38 du même code, l'autorité compétente réclame à l'auteur de la déclaration les seules pièces exigées en application du livre IV de ce code que le dossier ne comprend pas ;

Considérant que, quand bien même le bien sur lequel portaient les travaux déclarés par M. C aurait fait partie d'une copropriété régie par la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le maire était fondé à estimer que ce dernier avait qualité pour présenter une déclaration préalable de travaux, dès lors qu'il attestait remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 pour déposer cette déclaration, **sans exiger la production des autorisations auxquelles la loi subordonne le droit, pour chacun des copropriétaires, de réaliser certains travaux et, en particulier, sans vérifier si les travaux faisant l'objet de la déclaration affectaient des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et nécessitaient ainsi l'assentiment de l'assemblée générale des copropriétaires** ;

Considérant, en second lieu, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que M. C, en attestant remplir les conditions définies à l'article R. 423-1 du code de l'urbanisme, ait procédé à une manoeuvre de nature à induire l'administration en erreur et que la décision de non-opposition ait ainsi été obtenue par fraude ; que cette décision ayant été prise sous réserve des droits des tiers, elle ne dispense pas M. C d'obtenir une autorisation en application de la loi du 10 juillet 1965 si cette autorisation est requise pour effectuer les travaux mentionnés dans sa déclaration ;

Considérant qu'il résulte de ce qui précède que Mme B n'est pas fondée à demander l'annulation de la décision du maire de Casaglione du 27 juin 2008 ;

Considérant que les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce qu'il soit fait droit aux demandes présentées par Mme B, tant en première instance qu'en cassation, au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens ; qu'il n'y a pas lieu, dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de Mme B, en application de ces dispositions, le versement à M. C de la somme qu'il demande au titre des frais exposés par lui devant le tribunal administratif de Bastia ;

#### DECIDE :

Article 1<sup>er</sup> : Le jugement du tribunal administratif de Bastia du 9 juillet 2009 est annulé.

Article 2 : La demande présentée par Mme B devant le tribunal administratif de Bastia et ses conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : Les conclusions présentées par M. C au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : La présente décision sera notifiée à Mme Yvette B, à la commune de Casaglione et à M. Michel C.



**Action du syndicat - ouvertures faites par un copropriétaire dans un mur commun de refend pour permettre l'accès à une terrasse, partie commune - appropriation d'une partie commune - prescription trentenaire - suppression des portes-fenêtres**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 4 avril 2012 pourvoi n° 11-11139**

Sur le moyen unique, ci-après annexé :

Attendu, d'une part, qu'ayant relevé qu'aucun titre ne conférait à M. X... la jouissance privative de la terrasse non mentionnée par l'état descriptif de division et que le contrat de réservation ne constituait pas un titre permettant de revendiquer un engagement contractuel pour les biens réservés qui n'étaient pas mentionnés dans l'acte de vente et qu'il appartenait à l'acquéreur de s'assurer que l'acte de vente était conforme à la réservation, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, a légalement justifié sa décision en retenant que les aménagements de la terrasse constituaient l'appropriation d'une partie commune ;

Attendu, d'autre part, qu'ayant relevé que M. X... avait percé un mur de refend pour transformer une fenêtre en porte-fenêtre pour permettre l'accès à une terrasse, partie commune, et retenu à bon droit que **ces travaux constituaient une appropriation d'une partie commune**, la cour d'appel qui en a exactement déduit que **l'action se prescrivait par trente ans** et qui n'était pas tenue de répondre à des conclusions que ses constatations rendaient inopérantes, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE...

**Parties privatives - activité commerciale - exercice non contraire à la destination de l'immeuble - nuisances sonores et olfactives - trouble anormal pour les copropriétaires - cessation de l'activité commerciale**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 29 février 2012 pourvoi n° 10-28618**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu que chaque copropriétaire use et jouit librement des parties privatives comprises dans son lot, sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 9 novembre 2010), que M. X... et M. Y... sont propriétaires d'un appartement au premier étage d'un immeuble en copropriété, comprenant deux lots ; que la société civile immobilière Edmond Jean (la SCI) est, elle-même, propriétaire du lot n° 1 constitué d'un garage au rez de chaussée, dans lequel la société Jean Fleuriste, locataire, exploite un fonds de commerce de débit de boissons, restauration et bar de nuit ; que, se plaignant de nuisances sonores et olfactives, diurnes et nocturnes, MM. X... et Y... ont assigné en cessation de l'activité commerciale exercée dans le lot n° 1 et paiement de dommages-intérêts ;

Attendu que pour débouter MM. X... et Y... de leur demande tendant à voir dire qu'il ne peut être exercé dans le lot n° 1 aucune activité de commerce de bouche et diffusion musicale, l'arrêt retient que **le règlement de copropriété**, stipulant que le garage " pourra être utilisé pour le stationnement des véhicules ou pour l'exploitation commerciale ou professionnelle " et **ne prévoyant aucune restriction d'usage commercial**, l'exercice d'une activité commerciale dans ce lot n'est pas contraire à la destination de l'immeuble ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que **l'activité exercée dans le lot n° 1 était source de nuisances constitutives d'un trouble anormal pour les copropriétaires**, la cour d'appel, qui n'a pas pris les mesures de nature à les faire cesser, n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

**Syndic - substitution - fusion-absorption d'une société titulaire d'un mandat de syndic - création d'une entité juridique nouvelle - qualité et pouvoir de la société absorbante pour représenter légalement le syndicat non établis**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 29 février 2012 pourvoi n° 10-27259**

Sur le moyen unique :

Vu l'article 416 du code de procédure civile, ensemble les **articles 17, 18 et 25 de la loi du 10 juillet 1965** et l'article L. 236-3 du code de commerce ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Pau, 7 septembre 2010), que, sur requête du syndicat des copropriétaires de la résidence Henri IV (le syndicat), une ordonnance portant injonction de payer une certaine somme a été rendue le 6 février 2007 à l'encontre de M. et Mme X... au titre de charges de copropriété impayées en janvier 2007 ; que ceux-ci ont formé opposition et ont soulevé l'irrecevabilité de la demande ;

Attendu que, pour dire que la société Cabinet Couture Gramont a qualité à agir au nom du syndicat, l'arrêt retient que celle-ci, élue aux fonctions de syndic par une assemblée générale du 31 mars 2008, est intervenue valablement avant cette date dès lors qu'elle est le fruit d'une fusion, ayant pris effet le 29 septembre 2005, de la société Gramont et de la société Cabinet Aquitaine Gestion Immobilière exerçant sous l'enseigne "Cabinet Couture", ancien syndic, et qu'une telle opération entraîne en application des articles L. 236-1 et suivants du code de commerce transmission de l'entier patrimoine des dites sociétés à la nouvelle société comprenant les droits et actions dont elles bénéficiaient au titre des contrats en cours d'exécution ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **la loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale des copropriétaires**, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer **la société absorbante, personne morale distincte**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

**Vente d'un lot - obligations du vendeur - information de l'acquéreur des charges financières susceptibles de peser sur l'immeuble vendu - fuite dans les parties communes - travaux décidés par l'assemblée générale - défaut de connaissance de l'acquéreur - vice caché**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 14 mars 2012 pourvoi n° 11-10861**

Sur le premier moyen :

Vu les articles 1641 et 1642 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Caen, 26 octobre 2010), que par l'intermédiaire de Mme X..., agent immobilier, M. et Mme Y...ont vendu à Mme Z...un studio situé dans un immeuble en copropriété ; qu'a été annexé à l'acte de vente un diagnostic de mэрule mentionnant que le studio subissait " un dégât des eaux très actif dans la salle de bain, sur le mur gauche qui semble provenir de l'étage supérieur et dont la cause doit être déterminée et traitée rapidement " ; qu'invoquant des désordres liés à la dégradation de la couverture de l'immeuble dont les vendeurs avaient connaissance, Mme Z...a assigné M. et Mme Y...sur le fondement de la garantie des vices cachés, de l'obligation de renseignement et l'agent immobilier pour manquement à son devoir de conseil ;

Attendu que pour débouter Mme Z...de sa demande en paiement formée contre les époux Y..., l'arrêt retient Mme Z...ne prétend pas avoir acheté l'appartement sans visite préalable, qu'il faut donc que la fuite ait été apparente lorsqu'elle a visité l'appartement, que **l'existence de cette fuite lors de la visite est acquise, qu'elle était nécessairement visible** ;

Qu'en statuant ainsi, par des **motifs qui ne suffisent pas à caractériser la connaissance par Mme Z...du vice dans son ampleur et ses conséquences**, la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision de ce chef ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

## L'actualité

### Les copropriétés, un enjeu national Fédération des ascenseurs Dossier de presse - avril 2012 - Extraits

...

#### CONTEXTE DE LA LEGISLATION « SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS »

La loi du 2 juillet 2003 sur la mise en sécurité des ascenseurs

Le 15 juillet 2002, Gilles de Robien, alors Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer annonce une nouvelle loi pour la mise en sécurité des ascenseurs existants en France.

Rappelons que cette loi comporte 3 volets :

Le **volet entretien** renforce l'obligation de maintenir les appareils en bon état de fonctionnement. Une obligation qui concerne le propriétaire.

Jusqu'ici, l'arrêté du 11 mars 1977 imposait aux prestataires chargés de l'entretien de proposer seulement 2 types de contrats (normal ou complet).

La nouvelle loi va plus loin, elle conforte cette obligation en définissant de nouvelles dispositions minimales renforcées pour assurer l'entretien (1 visite préventive, au plus tard toutes les 6 semaines, plus les dépannages éventuels et, nouveauté : l'assistance aux personnes bloquées 7 jours sur 7 et 24 heures sur 24).

Le **volet mesures techniques** prévoit la mise en sécurité des appareils à partir de 17 risques majeurs identifiés par un groupe d'experts AFNOR. Ils correspondent aux accidents les plus fréquents et les plus graves (gaine non protégée sur toute la hauteur, risque de basculement en gaine en cas de tentative de dégagement par ses propres moyens lors d'appareil bloqué entre 2 étages, chutes pour décalage de seuil, chocs à la fermeture des portes, déverrouillage des portes palières, ...)

Chaque ascenseur fait l'objet ou non d'une ou plusieurs mesures prévues par la loi, en fonction de son âge, de l'état de sa technologie, des éventuels travaux de modernisation déjà effectués.

La réalisation des travaux de sécurité correspondant aux « mesures techniques » doit se dérouler sur une durée de 15 ans avec 3 échéances spécifiques :

- initialement en juillet 2008 et reporté à fin décembre 2010 (pour les travaux les plus urgents),
- juillet 2013,
- juillet 2018.

Le **volet contrôle technique** impose désormais des vérifications obligatoires tous les 5 ans. Comme pour les voitures, le bon état de sécurité des ascenseurs sera périodiquement contrôlé. Un organisme habilité, ayant les compétences requises, indépendant de l'entreprise de maintenance et du propriétaire est chargé de ce contrôle technique.

#### LA MISE EN SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS

##### 58% d'avancement global sur 7 années effectives, mais des commandes au point mort, à 16 mois de l'échéance de 2013

La progression globale des 3 échéances de travaux de mise en sécurité du parc national est de 58%, un état d'avancement global correct par rapport à la durée totale prévue pour cette mise en sécurité (15 ans). A fin 2011, 92 % des travaux de la première échéance ont été réalisés, 52% des travaux de la 2ème tranche et 18,5% de la 3ème échéance.

Nombre d'appareils restant à sécuriser : • 26 500 pour la première tranche • 140 000\* pour la 2ème tranche • près de 200 000\* pour la 3ème tranche (\*certains appareils pouvant être concernés par la deuxième et troisième tranches de travaux).

Une loi qui a permis de réduire les accidents de 50% entre 2008 et 2011.

Toutefois, depuis 6 mois, la profession enregistre un ralentissement très net et préoccupant des commandes pour la suite des travaux de la loi SAE, à 16 mois de l'échéance de la 2ème tranche de travaux prévue en juillet 2013. De même, les contrôleurs constatent une demande limitée de la réalisation des contrôles techniques.

Période électorale et/ou attentisme dû à la crise, les propriétaires sont en stand by.

Sachant que la mise en sécurité reste une priorité, et que le calendrier prévu par la loi est maintenu, la profession appelle à une reprise de la mise en sécurité pour les 2ème et 3ème tranches de travaux.

En effet,

- engager les commandes dans l'année, permettra aux propriétaires de faire réaliser ces travaux dans les meilleures conditions pour eux : des délais moyens de l'ordre de 4 à 6 mois, un ascenseur fiable et sécurisé plus rapidement pour les usagers et moins longtemps immobilisés pour travaux, des mises en concurrence optimales, sans oublier l'élimination du risque juridique lié aux éventuels accidents qui surviendraient après les dates fixées.

Par ailleurs, à court et moyen termes la profession dispose des moyens humains nécessaires pour assurer les deux échéances à venir (soit 42% de l'ensemble des travaux). Dès lors que les commandes n'arrivent pas concentrées au dernier moment. Les grands écarts de charge dans des délais courts étant des situations difficilement gérables pour les entreprises.

Rappelons que les travaux de la 2ème tranche (2013) portent sur : le contrôle de l'arrêt et du maintien de la cabine à niveau du palier pour les appareils installés avant janvier 1983 - un système de téléalarme pour l'assistance aux personnes bloquées - une résistance mécanique suffisante des vitrages de portes palières - un système de prévention des risques de dérive et/ou d'excès de vitesse pour les ascenseurs hydrauliques - des dispositifs de protection des techniciens contre les accidents causés par les poulies - un éclairage suffisant du local de machine.



## Une réduction de 50% des accidents d'usagers en lien avec les travaux de mise en sécurité

### • Les accidents graves et mortels d'usagers :

- entre 2000 et 2006, 35 accidents d'usagers
- entre 2006 et 2011, 11 accidents d'usagers.

Au fur et à mesure de l'élimination des risques correspondants aux travaux de la 1ère tranche (fermeture des gaines sur toute la hauteur, sécurisation des serrures de portes, tôle chasse-pieds, remplacement des parachutes anciens...), les accidents graves ont diminué, de 70 % en 5 ans.

Pour les autres accidents, entre 2008 et 2011, leur nombre a diminué de 48%.

Aujourd'hui la grande majorité des accidents est lié à 3 causes principales :

- les chutes dues à un défaut de précision d'arrêt, (41%)
- les chocs lors de la fermeture des portes de la cabine (27%)
- les arrêts brusques en cabine (12%).

### • L'âge des personnes accidentées

#### - Une diminution des accidents touchant les seniors

Il y a 3 ans, plus de 40% des accidents touchaient des personnes de plus de 60 ans, aujourd'hui, 24% des accidents concernent cette tranche d'âge (qui représente 23% de la population).

#### - Une concentration des accidents sur les 18- 59 ans 67% des accidents concernent cette tranche d'âge (soit 55% de la population), qui constitue la catégorie la plus utilisatrice des ascenseurs.

La profession est fière de contribuer à cette mission de sécurisation du parc. La loi SAE a pleinement joué son rôle de réduction des accidents graves et mortels d'usagers. C'est pourquoi, il est essentiel d'aller jusqu'au bout de la démarche SAE pour compléter la mise en sécurité du parc et éliminer les risques restants (chutes liées au décalage de seuil de la cabine qui constitue le plus grand nombre d'accidents, risque de dérive ou vitesse excessive, accidents en relation avec les oculous des portes palières, mise en danger des techniciens).

...

### • Les accidents de techniciens

. Les accidents graves et mortels : Ils se répartissent entre l'activité de montage neuf, celle des travaux sur les ascenseurs existants et l'activité de maintenance. Si l'on exclut l'activité de montage neuf qui constitue un métier différent, les accidents ont diminué de 1/3 en 3 ans.

. Ceci est dû principalement à la réduction des accidents impactés par la loi SAE, en particulier ceux qui ont pour cause des accès dangereux en machinerie, l'une des mesures de la 1ère échéance de travaux (moins 54% en 3 ans).

Rappelons que le taux de fréquence des accidents du travail des ascensoristes est de moitié inférieur à la moyenne nationale toutes professions confondues : 11.9 en 2010 contre 23.3 pour la moyenne nationale.

Cette forte baisse globale des accidents d'ascensoristes a plusieurs causes :

- la mise en application du décret 2008-1325 qui régit les conditions de travail et les travaux de mise en sécurité des ascenseurs existants,
- les efforts permanents de la profession aux plans de la prévention, de la formation et aussi de l'engagement des salariés et de l'encadrement. Même si le zéro accident n'est pas réaliste, la profession se mobilise dans la durée pour réduire au maximum leur nombre. La nouvelle disposition sécurité de la Charte des Ascensoristes en est une illustration.

...

\*\*\*\*\*

## Les réponses ministérielles

### Assemblées générales - président - interdiction - conseil syndical - composition

M. Dominique Dord attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les modalités permettant d'être membre du conseil syndical d'une copropriété et d'être élu éventuellement comme président de l'assemblée générale de copropriété. Un arrêt de la Cour d'appel de Montpellier du 28 mars 2006 permet à l'époux d'une copropriétaire, non propriétaire lui-même, de présider une assemblée s'il est élu. La loi du 12 mai 2009 de simplification et de la clarification du droit et d'allègement des procédures précise dans son article 7 : « les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 23 de la présente loi, les accédants ou les acquéreurs à terme, leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux ou les usufruitiers ». La décision récente de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence du 7 janvier 2011 a annulé l'assemblée générale qui avait élu en qualité de président de séance le mandataire de 3 copropriétaires, qui ne l'était pas lui-même. Il le remercie des précisions qu'il pourra apporter sur les modalités pour être membre d'un conseil syndical d'une copropriété, sur l'éventuelle possibilité pour un mandataire d'un copropriétaire, non propriétaire lui-même, pour siéger à ce conseil, voire de se présenter à l'élection du président de l'assemblée générale.

#### Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 17 avril 2012 page 3070)

Concernant l'élection du président de séance de l'assemblée générale, l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit uniquement l'**interdiction** pour le syndic, son conjoint le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ainsi que ses préposés de présider l'assemblée générale. L'article 15 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi de 1965 précitée précise que l'assemblée générale désigne, au début de chaque réunion, son président. Aucune autre condition n'est prévue ni par la loi, ni par le décret. **Toute personne peut donc légalement être désignée président de séance par l'assemblée générale, qu'elle soit ou non copropriétaire, sous réserve des éventuelles stipulations du règlement de copropriété en la matière.** Ainsi, peut notamment être désigné président de séance par l'assemblée générale un copropriétaire, un associé d'une société elle-même copropriétaire (Cass. Civ. 6 mars 2002), le conjoint d'un copropriétaire (CA Paris. 13 mars 2003). **En revanche, la désignation comme président de séance du mandataire d'un copropriétaire, extérieur au syndicat, fait débat** : admise par certains arrêts (CA Montpellier, 28 mars 2006) et par une partie de la doctrine (Givord, Giverdon, Capoulade, La copropriété 2010-2011, n° 810), elle constitue un motif d'annulation d'assemblée générale pour d'autres arrêts (CA Paris, 19 sept. 1990, CA Aix-en-Provence, 7 janv. 2011) et auteurs (Lafond, Roux, Stemmer, code de la copropriété, sous art. D. 15 n°1). Concernant la désignation des membres du conseil syndical, l'article 21 de la loi de 1965 précitée prévoit expressément que seuls peuvent être désignés membres du conseil syndical par l'assemblée générale les copropriétaires, les associés d'une société elle-même copropriétaire, les accédants ou acquéreurs à terme, leurs conjoints, les personnes liées à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux et leurs usufruitiers. En conséquence, le mandataire d'un copropriétaire, lui-même non copropriétaire, ne peut être désigné membre du conseil syndical que s'il est conjoint, partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, représentant légal ou usufruitier d'un copropriétaire.

## Murs - hauteur au-dessus du sol supérieure ou égale à deux mètres - clôtures - déclaration préalable

Mme Marie-Jo Zimmermann attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur le cas d'une commune qui ne dispose d'aucun document d'urbanisme spécifique. Dans le cas où un particulier souhaite construire un mur de deux mètres de haut autour de sa propriété, elle lui demande si un permis de construire ou une autorisation d'urbanisme doit être sollicité en mairie, le mur étant pour partie mitoyen entre deux propriétés privées et, pour partie, en bordure de la voie publique.

### Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 28 février 2012 page 1851)

En application du R. 421-9 e) du Code de l'urbanisme (CU), **les murs dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure ou égale à deux mètres sont soumis à déclaration préalable** et, en application du R. 421-2 f) du CU, les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres sont dispensés de formalité au titre du Code de l'urbanisme. Toutefois, s'ils constituent des clôtures régies par l'article R. 421-12 du CU, leur édification est soumise à déclaration préalable dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30-I du Code du patrimoine ou dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine; dans un site inscrit ou dans un site classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du Code de l'environnement; dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1; dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. Par ailleurs, en application du R. 421-11 b) du CU, les murs, quelle que soit leur hauteur, sont soumis à déclaration préalable dans les secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité, dans un site classé, dans les réserves naturelles, dans les espaces ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national dont la création a été prise en considération en application du R. 331-4 du Code de l'environnement et à l'intérieur du cœur des parcs nationaux délimités en application du L. 331-2 du même Code.

## Performance énergétique - rapport - propositions

M. Denis Jacquat 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 les préconisations exprimées dans le rapport intitulé « pour une meilleure efficacité des aides à la performance énergétique des logements privés ». Le rapporteur propose d'introduire une progressivité du CIDD (Crédit d'impôt développement durable), en fonction du nombre d'actions entreprises. Il le remercie de bien vouloir l'informer à ce propos.

### Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 6 mars 2012 page 2118)

La loi de programmation relative à la mise en oeuvre du Grenelle de l'environnement, dite Grenelle 1, a fixé pour objectif de réduire la consommation d'énergie du parc des bâtiments existants d'au moins 38 % d'ici à 2020, et, à cette fin, la rénovation complète de 400 000 logements par an à compter de 2013. Le scénario retenu dans le cadre des travaux du Grenelle prévoit en effet la rénovation complète de plus de 4 millions de logements, ainsi que des rénovations intermédiaires sur environ 9 millions de logements. Les **deux principaux outils financiers** permettant d'atteindre ces objectifs sont l'éco-prêt à taux zéro (éco-PTZ) et le crédit d'impôt développement durable (CIDD) - **L'éco-PTZ** est un prêt destiné à financer des travaux d'amélioration de la performance thermique des logements existants antérieurs à 1990 et utilisés en tant que résidence principale. Ce prêt, disponible depuis le 1er avril 2009 auprès des établissements bancaires partenaires, permet de favoriser le développement d'opérations de travaux lourds qui permettront de faire sensiblement diminuer la consommation énergétique des logements existants les moins performants.

L'éco-PTZ est mobilisable pour financer des travaux constitués :

- soit d'un « bouquet de travaux de rénovation »,
- soit de travaux permettant de limiter la consommation d'énergie en dessous d'une valeur maximale,
- soit d'une réhabilitation de systèmes d'assainissement non collectifs par des dispositifs ne consommant pas d'énergie.

- **Le CIDD**, créé par la loi de finances en 2005, a pour objectif d'inciter les particuliers à effectuer des travaux d'amélioration énergétique de leur logement en utilisant des produits très performants, ou une énergie renouvelable.

En 2011, le CIDD avait permis la rénovation de plus de 6 millions de logements depuis son instauration, mais, alors que le nombre de rénovations lourdes devait s'accroître pour atteindre l'objectif de 400 000 rénovations complètes de logements par an, la distribution des éco-prêts a fortement chuté concomitamment à la fin du cumul avec le CIDD. Ainsi, pour l'année 2011, la distribution a été inférieure à 50 000 prêts pour un objectif de 240 000, et la perspective de 400 000 éco-prêts par an à compter de 2013 apparaissait compromise. Afin de rééquilibrer le soutien public en faveur des rénovations lourdes, dont la réalisation est indispensable pour l'atteinte des objectifs du Grenelle, la loi de finances initiale (LFI) pour 2012 a apporté de nombreuses évolutions aux deux aides visant à améliorer leur coordination et à relancer l'éco-PTZ. Par ailleurs, la LFI a introduit une certaine progressivité du CIDD qui, conformément au 5bis de l'article 200 quater du code général des impôts, est bonifié de dix points lorsque plusieurs actions de rénovation sont entreprises au cours de la même année.