

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

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

Rédacteur en chef
Catherine Rousselet

Loi n° 2010-1657 de finances pour 2011 - 29 décembre 2010

Brève présentation de quelques articles

Barème applicable pour le calcul de l'impôt sur le revenu de l'année 2011 (imposition des revenus de l'année 2010) - Articles 2 et 6

L'article 2 prévoit d'indexer les tranches de revenus et les seuils du barème qui lui sont associés, comme l'évolution de l'indice des prix hors tabac de 2010, soit 1,5 %.

En outre, l'article 6 relève la tranche d'imposition la plus élevée (40 %) du barème progressif de l'impôt sur le revenu qui, en conséquence, passe à 41 %.

Tranches en €	Taux en pourcentage
jusqu'à 5 963	0
de 5 964 à 11 896	5,50
de 11 897 à 26 420	14
de 26 421 à 70 830	30
au-delà de 70 830	41

Les limites des tranches du barème de l'ISF sont relevées dans la même proportion que la limite supérieure de la première tranche du barème de l'impôt sur le revenu, soit 1,5 %, et pour 2011 le barème est le suivant :

Fraction de la valeur nette taxable du patrimoine	Tarif applicable
n'excédant pas 800 000 €	0 %
comprise entre 800 000 € et 1 310 000 €	0,55 %
comprise entre 1 310 000 € et 2 570 000 €	0,75 %
comprise entre 2 570 000 € et 4 040 000 €	1 %
comprise entre 4 040 000 € et 7 710 000 €	1,3 %
comprise entre 7 710 000 € et 16 790 000 €	1,65 %
supérieure à 16 790 000 €	1,8 %

Contribution supplémentaire sur les hauts revenus et sur les revenus du capital Article 6

Afin de financer la réforme des retraites et de conforter le financement des éléments de solidarité du système d'assurance vieillesse, les titulaires de hauts revenus et de certains revenus du capital (dividendes d'actions, intérêts sur produits de placement à taux fixe, plus-values mobilières et immobilières, etc.) sont mis à contribution.

Cette contribution prend la forme d'une majoration :

- de la tranche d'imposition la plus élevée (40 %) du barème progressif de l'impôt sur le revenu qui passe à 41 % ;
- du taux fixé pour l'application du prélèvement forfaitaire libératoire (intérêts et dividendes) ou de la retenue à la source sur les dividendes versés par des sociétés françaises à des personnes physiques non résidentes qui passe de 18 % à 19 % ;
- des taux proportionnels applicables aux plus-values de cessions mobilières (taux de 18 % relevé à 19 %), et aux plus-values immobilières (taux de 16 % relevé à 19 %) ;
- du prélèvement social sur les revenus du capital de 2 % relevé à 2,2 %.

Par ailleurs, cette contribution est exclue du champ d'application du droit à restitution au titre du « bouclier fiscal ».

Ces dispositions sont applicables à partir des impositions payées en 2011.

Suppression du seuil de cession pour l'imposition à l'impôt sur le revenu des gains de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux réalisés par les particuliers Article 8

Afin que les revenus du capital contribuent au financement de la réforme des retraites, sont imposées à l'impôt sur le revenu, dès le premier euro de cession, les plus-values de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux réalisées par les particuliers. Est donc supprimée l'exonération attachée au montant des cessions (cessions d'un montant inférieur à 25 830 euros pour l'imposition des revenus de l'année 2010).

Cette mesure vise par ailleurs à harmoniser le régime fiscal de ces plus-values avec leur régime au regard des prélèvements sociaux, auxquelles elles sont soumises quel que soit le montant des cessions du foyer fiscal depuis le 1^{er} janvier 2010. Elle s'applique aux cessions réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011.

Aménagement des réductions d'impôt sur le revenu et d'impôt de solidarité sur la fortune au titre de la souscription au capital de PME et d'entreprises innovantes Article 38

Cet article réforme les réductions d'impôt sur le revenu (IR) et d'impôt de solidarité sur la fortune (ISF) en faveur de l'investissement dans les petites et moyennes entreprises (PME) et dans les entreprises innovantes prévues aux articles 199 terdecies-0 A et 885-0 V bis du code général des impôts (CGI).

Les réductions d'impôt sur le revenu et d'impôt de solidarité sur la fortune au titre des souscriptions au capital de PME

Le taux de la réduction d'ISF-PME au titre des investissements directs ou au travers de holdings passe de 75 % à 50 %, dans la limite de 45 000 € (au lieu de 50 000 € antérieurement). L'investissement au travers de fonds (FCPI ou FIP) reste soutenu à hauteur de 50 %, dans la limite de 18 000 € (au lieu de 20 000 € antérieurement).

Concernant la réduction de l'impôt sur le revenu au titre de la souscription au capital de petites et moyennes entreprises (PME) non cotées, son taux est maintenu à de 25 %. Les montants des souscriptions sont retenus dans la limite annuelle de 20 000 € pour les contribuables célibataires, veufs ou divorcés et de 40 000 € pour les contribuables mariés soumis à imposition commune. Les versements ouvrant droit à la réduction d'impôt sont ceux effectués jusqu'au 31 décembre 2012.

Le resserrement des activités éligibles

Un des objectifs du nouveau dispositif consiste à mieux cibler les défaillances de marché propres à justifier l'intervention de l'Etat sous forme d'aide fiscale.

Il se décline en trois mesures principales : en premier lieu, les activités qui, par leur nature même, ne connaissent pas de difficultés structurelles à trouver des financements en fonds propres (immobilier, activités financières, activités dont les stocks ne se dévalorisent pas, etc.) sont exclues du mécanisme.

Les travaux du Parlement et les dispositions réglementaires récentes

Désormais, sous réserve des entreprises solidaires qui exercent une activité de gestion immobilière à vocation sociale, l'ensemble des activités immobilières est exclu du dispositif, ce qui ajoute à la liste des exclusions, **notamment, les activités de marchand de biens, d'intermédiaire immobilier, de promotion immobilière, d'administrateur de biens, de syndic de copropriété et d'agent immobilier.**

Ensuite la réduction d'impôt sur le revenu est, à l'instar du dispositif existant à l'ISF, ciblée sur les PME en croissance (amorçage, démarrage et expansion).

Enfin, les fonds communs de placement dans l'innovation (FCPI) peuvent financer des entreprises jusqu'à 2000 salariés (alignement des fonds ISF sur les fonds IR).

La généralisation et le renforcement des clauses anti-abus

L'article 38 prévoit par ailleurs de limiter les situations abusives. Il s'agit d'abord de limiter l'avantage aux entreprises qui ont véritablement et durablement besoin de capital (**pas de remboursement des fonds propres** dans l'année qui précède, ni dans les dix années qui suivent l'augmentation de capital). Il s'agit ensuite de s'assurer de la réalité du risque en capital pris par l'investisseur : **si des garanties de liquidité peuvent être offertes, elles ne pourront pas s'accompagner de garantie de capital.** Une telle clause est en effet incompatible avec la prise de risque qui justifie l'aide publique.

Par ailleurs, les avantages à l'IR et à l'ISF sont désormais exclusifs de services privilégiés offerts aux souscripteurs en contrepartie de leurs investissements.

L'avantage fiscal est toujours calculé sur les souscriptions nettes des frais et commissions versés aux intermédiaires (les frais sont exclus de l'assiette de la réduction à l'IR, comme c'est déjà le cas pour la réduction d'ISF) et est **exclusif d'autres avantages fiscaux** favorisant la détention ou la souscription d'actions.

Enfin, les règles de fonctionnement des holdings à l'IR sont alignées sur celles de l'ISF (la société holding ne doit pas compter plus de cinquante associés ou actionnaires, ses mandataires sociaux doivent être exclusivement des personnes physiques).

Les obligations d'information et l'encadrement de la rémunération des intermédiaires

En outre, l'article 38 améliore l'information de l'investisseur sur la nature du risque pris par ce dernier et sur le montant des frais payés à la souscription et les années suivantes. Est instauré, s'agissant des holdings et des fonds éligibles à la réduction d'ISF de l'article 885-0 V bis du CGI, **un encadrement des frais et commissions** ainsi qu'**une obligation d'information annuelle des souscripteurs sur les frais prélevés.** Les nouvelles obligations des fonds s'accompagnent de sanctions prévues à l'article 1763 C du CGI (amende égale à 10 % du montant des souscriptions qui ont ouvert droit à la réduction d'impôt sur le revenu ou à la réduction d'ISF, plafonnée aux sommes dues à la société au titre des frais de gestion pour l'exercice concerné). Le dispositif d'information des souscripteurs et d'encadrement des frais est étendu à la réduction d'IR de l'article 199 terdecies-0 A du CGI et le plafond des sanctions est relevé.

La création d'une obligation de transmission d'un état récapitulatif des sociétés financées

Ce texte organise également une collecte d'information de nature statistique permettant un meilleur suivi de l'efficacité des dispositifs. Les sociétés holdings et les fonds doivent déposer chaque année, sous peine d'amende, un état récapitulatif des sociétés bénéficiaires et des montants des investissements.

Au total, ces dispositions sont l'occasion d'**unifier les règles de fonctionnement des FCPI et des FIP.** L'avantage dont ils bénéficient à l'IR est prolongé jusqu'à fin 2012 pour être aligné sur celui concernant les investissements directs.

Aides à la primo-accession à la propriété de la résidence principale : création d'un prêt à taux zéro renforcé - Suppression du crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt Article 90

L'article 90 met en œuvre la réforme des aides à l'accession à la propriété qui simplifie le panel des aides disponibles en **créant un dispositif central de prêt à taux zéro renforcé** : le « prêt à 0% + » (PTZ+), délivré à l'ensemble des primo-accédants sans aucune condition de ressources pour l'acquisition (avec ou sans travaux) ou la construction de leur résidence principale.

Toutefois, le PTZ+ reprend la plupart des caractéristiques essentielles du PTZ ancien.

Le prêt à taux zéro « renforcé » se substitue :

- au dispositif antérieur du prêt à taux zéro,
- au crédit d'impôt sur les intérêts d'emprunt issu de la loi n° 2007-1223 du 21 août 2007 en faveur du travail, de l'emploi et du pouvoir d'achat,
- au dispositif « Pass-Foncier » (la disparition du dispositif du « Pass-foncier » ne figurant pas dans le texte car ne nécessitant pas de disposition de nature législative).

Le PTZ+ comporte notamment :

- un mécanisme de différé de remboursement à destination des ménages les plus modestes ;
- une modulation en fonction du nombre de personnes destinées à occuper à titre de résidence principale le logement ;
- une augmentation significative de l'aide apportée dans les zones tendues ;
- un mécanisme de « revenu plancher » qui supprime les effets d'aubaine (revenu actuel en décalage avec le revenu de référence) ;
- un bonus spécifique pour encourager l'acquisition de logements sociaux HLM (« vente HLM»), ce bonus de cinq points de quotité du nouveau PTZ renforcé étant réservé aux occupants de logements HLM qui achètent leur logement ;
- une reconnaissance de la valeur verte du logement, sous la forme d'un malus pour les logements qui ne sont pas énergétiquement performants ;
- un plafonnement global de la dépense fiscale. Ce point constitue une innovation majeure du nouveau dispositif. Le texte impose, en effet, le respect sur une même période de douze mois d'une **enveloppe de 2,6 milliards d'euros**.

Le nouveau dispositif s'applique aux **prêts émis du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2014**. Le décret n° 2010-1704 et un arrêté en date du 30 décembre 2010 précisent les contours du dispositif.

Réduction homothétique de l'avantage en impôt procuré par certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu - Article 105

Afin de réduire le coût des dépenses fiscales, l'article 105, en complément des autres mesures de la loi de finances, procède à une réduction homothétique des avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu.

Le rabot

Cette réduction homothétique (plus couramment dénommée « rabot ») consiste à appliquer une **réduction globale de 10 % aux réductions et crédits d'impôt** compris dans le champ du plafonnement global de certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu.

Le rabot de 10 % ne concerne que :

- les taux des réductions et crédits d'impôts. Ces niches sont en effet définies par référence à des dépenses réalisées par le contribuable, auxquelles on applique un certain taux ;
- les plafonds de ces niches, « exprimés en euros ou en pourcentage d'un revenu ».

Le rabot ne s'appliquera donc pas aux plafonds de dépenses pris en compte. En effet, dès lors que le taux est réduit de 10 %, le plafond de la niche est mécaniquement réduit de 10 %.

Sont exclues du rabot des dépenses fiscales destinées à soutenir la politique de l'emploi (la réduction ou le crédit d'impôt pour l'emploi d'un salarié à domicile et le crédit d'impôt au titre des frais de garde des jeunes enfants). Est également exclue la réduction d'impôt au titre des investissements effectués dans le secteur du logement social dans les départements et collectivités d'outre-mer.

Des dispositions de coordination concernant les investissements outre-mer

Afin de garantir le financement des investissements outre-mer, dans le cas de la niche relative aux investissements productifs outre-mer, le rabot de 10 % s'applique non à l'ensemble de la niche, mais à sa seule part non restituée à l'entreprise par le contribuable. En conséquence, seul l'investisseur supporte les effets de la réduction homothétique.

La neutralisation du bouclier fiscal

La réduction homothétique des avantages fiscaux n'est pas prise en compte pour le calcul du « bouclier fiscal », afin que le rabot s'applique effectivement à ceux qui bénéficient de celui-ci.

Une entrée en vigueur à partir des revenus de 2011

Ces dispositions seront applicables à partir de l'imposition des revenus de l'année 2011 pour des dépenses payées à compter du 1^{er} janvier 2011.

Sont donc exclus du champ de la réduction les avantages fiscaux acquis à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011, mais qui trouvent leur fondement dans une décision d'investissement immobilier antérieure (l'acquisition de la résidence principale pour les intérêts d'emprunt y afférents, les investissements immobiliers locatifs). En revanche, les opérations réalisées à compter du 1^{er} janvier 2011 qui ouvrent droit à un avantage fiscal sont concernées par la réduction globale de 10 %.

Renforcement du plafonnement global de certains avantages fiscaux à l'impôt sur le revenu - Article 106

Est abaissée de 20 000 à 18 000 euros la part fixe du plafonnement global de l'effet de certains avantages fiscaux en matière d'impôt sur le revenu et est fixée à 6 % du revenu imposable, au lieu de 8 %, la part variable du plafond.

Cet article complète ainsi le dispositif de réduction homothétique de certaines dépenses fiscales qui ne s'oppose pas à ce que les contribuables puissent diminuer autant qu'auparavant leur imposition en recourant plus intensivement à certaines niches. L'abaissement du plafonnement global permet donc de s'assurer que les contribuables qui bénéficient le plus des dispositifs de défiscalisation participent également à l'effort de réduction de la dépense fiscale.

Suppression d'exonérations de cotisations sociales en matière de services à la personne - Article 200

Le secteur des services à la personne bénéficie d'un dispositif d'aides sociales et fiscales en forte croissance, dont le coût pour les finances publiques approche les 6 Md€ pour les seuls niches fiscales et sociales.

L'article 200 concentre donc les avantages accordés sur les publics qui en ont le plus besoin. Aussi, **les avantages fiscaux destinés aux publics « non fragiles » ne sont plus complétés par des exonérations de cotisations sociales exorbitantes du droit commun.**

Ce texte supprime, à compter du 1^{er} janvier 2011, deux exonérations spécifiques de cotisations sociales à la charge de l'employeur, dans le domaine des services à la personne :

- d'une part, l'abattement forfaitaire de 15 points sur les cotisations sociales dues par les particuliers employeurs cotisant sur l'assiette réelle ;
- d'autre part, la franchise de cotisations patronales (à l'exclusion des cotisations accidents du travail-maladies professionnelles) dans la limite du salaire minimum de croissance (SMIC), sans plafond de rémunération, dont bénéficient les prestataires agréés ou déclarés intervenant auprès de publics dits « non fragiles » ; ces prestataires bénéficieront désormais des allègements généraux de cotisations sociales sur les bas salaires.

La mesure prévue n'affecte pas les exonérations de cotisations sociales spécifiques, ni les aides fiscales, dont bénéficient les publics dits « fragiles » (les personnes de plus de 70 ans, dépendantes, invalides, handicapées ou ayant un enfant handicapé, ainsi que les bénéficiaires de l'allocation personnalisée d'autonomie) lorsqu'ils recourent à une aide à domicile, que ce soit en emploi direct ou par l'intermédiaire d'une entreprise ou d'une association agréée.

En outre, cette mesure ne remet pas en cause les incitations fiscales existantes au recours aux services à la personne (réduction d'impôt pour les inactifs et crédit d'impôt pour les actifs lors de l'emploi d'un salarié à domicile ; TVA à taux réduit pour les prestations de services à la personne ; avantages fiscaux liés au chèque emploi-service universel préfinancé).

Arrêté du 27 décembre 2010 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 29 décembre 2010

Tarif des cotisations d'accidents du travail au 1 ^{er} janvier 2011		
Administration d'immeubles	code risque : 70.3CA	1,40
Concierges et employés d'immeubles	code risque : 70.3CB	3,10

Affichage de l'étiquette « énergie » du diagnostic de performance énergétique dans les annonces immobilières Décret n° 2010-1662 du 28 décembre 2010

Le décret rendant obligatoire la mention du classement énergétique des bâtiments dans les annonces immobilières a été publié le 30 décembre 2010. Il prévoit les différentes modalités de cet affichage suivant le type de support de l'annonce diffusée. Dans le cas des annonces présentées dans les locaux des professionnels de l'immobilier ou sur le réseau Internet, il précise les dimensions minimales à respecter.

La nouvelle obligation concerne les annonces, relatives à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, diffusées à compter du 1^{er} janvier 2011. Il est précisé qu'en cas de vente d'un immeuble à construire cette réglementation n'est pas applicable.

Au sujet de la publication de la mention, le décret prévoit différentes formes de mention selon les supports :

- les publications périodiques diffusées **dans la presse** doivent comporter la **lettre (lettre de A à G)** correspondant à l'échelle de référence établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment. La lettre utilisée est **en majuscules et doit, a minima, présenter la taille du texte de l'annonce et être précédée des mots «classe énergie»** ;
- les annonces **en vitrine** doivent faire apparaître le classement énergétique du bien sur cette même échelle de référence. Cette mention, **lisible et en couleur**, doit représenter **au moins 5 % de la surface du support** ;
- les annonces diffusées sur le **site Internet** doivent faire apparaître le classement énergétique du bien également sur cette même échelle de référence. Cette mention, **lisible et en couleur**, doit respecter **au moins les proportions suivantes : 180 pixels x 180 pixels**.

En cas d'absence d'affichage de la performance énergétique dans l'annonce immobilière, aucune sanction spécifique n'est prévue. Ce sont donc les dispositions de droit commun (dol - à condition de prouver que les informations dissimulées auraient conduit l'acquéreur à ne pas contracter ou à le faire à un prix moindre -, pratique commerciale trompeuse, voire déloyale, publicité mensongère) qui, en fonction des circonstances de l'espèce et de leur interprétation par le juge, pourraient s'appliquer en cas de manquement à l'obligation d'affichage.

Article 1

La section 1 du chapitre IV du titre III du livre 1^{er} du code de la construction et de l'habitation est modifiée comme suit :

I. - Les articles R. 134-1 à R. 134-5 constituent une sous-section 1 intitulée « Dispositions générales ».

II. - A l'article R. 134-5, le mot : « section » est remplacé par le mot : « sous-section ».

III. - Il est ajouté une sous-section 2 intitulée : « Mention de l'«étiquette énergie» » comportant les dispositions suivantes :

« Sous-section 2

« Mention de l'«étiquette énergie»

*« Art. * R. 134-5-1. - Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique insérée dans la presse écrite à compter du 1^{er} janvier 2011 mentionne la lettre correspondant à l'échelle de référence du classement énergétique prévu par le e de l'article R. 134-2.*

« Cette mention précédée des mots "classe énergie" doit être en majuscules et d'une taille au moins égale à celle des caractères du texte de l'annonce.

*« Art. * R. 134-5-2. - Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, affichée à compter du 1^{er} janvier 2011 dans les locaux des personnes physiques ou morales exerçant une activité liée à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, à la gestion immobilière ou à la vente de listes ou de fichiers relatifs à l'achat, la vente ou la location d'immeubles bâtis, fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article R. 134-2.*

« Cette mention, lisible et en couleur, doit représenter au moins 5 % de la surface du support.

*« Art. * R. 134-5-3. - Toute annonce relative à la mise en vente ou en location d'un bien immobilier devant faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique, présentée au public par un réseau de communications électroniques à compter du 1^{er} janvier 2011, fait apparaître le classement énergétique du bien sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article R. 134-2.*

« Cette mention, lisible et en couleur, doit respecter au moins les proportions suivantes : 180 pixels x 180 pixels.

*« Art. * R. 134-5-4. - En cas de vente d'un immeuble à construire visée à l'article L. 261-1, les dispositions de la présente sous-section ne sont pas applicables. »*

Article 2

Le présent décret entre en vigueur le 1^{er} janvier 2011.

Installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation Décret du 10 janvier 2011

Le décret du 10 janvier 2011 pris en application de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 précise :

- les exigences auxquelles doit répondre le détecteur de fumée normalisé installé dans chaque logement (situé dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective), un seul appareil étant exigé quelles que soient ses dimensions et sa configuration,
- les conditions de son installation, de son entretien et de son fonctionnement.

Il indique dans quels cas ces obligations incombent au propriétaire.

Les caractéristiques du détecteur de fumée normalisé

Le détecteur de fumée :

- est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, et est alors équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique ;
- doit détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;
- doit émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

Transfert de la responsabilité de l'installation et de l'entretien de l'occupant

L'article L. 129-8 du code de la construction et de l'habitation pose le principe de la responsabilité de l'occupant d'un logement, qu'il soit propriétaire ou locataire, dans l'installation et la maintenance des détecteurs de fumée normalisés.

L'article R. 129-13 définit les exceptions à ce principe et prévoit son transfert :

- au propriétaire non occupant (bailleur) pour les :

- locations saisonnières,
- logements foyers,
- résidences hôtelières à vocation sociale,
- logements de fonction,
- locations meublées ;

- aux organismes agréés exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale, dès lors qu'ils les gèrent, pour les :

- logements foyers,
- logements familiaux.

Les parties communes des bâtiments d'habitation

L'article R. 129-14 du code de la construction et de l'habitation présente notamment les **mesures de sécurité** à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des bâtiments d'habitation pour prévenir le risque d'incendie.

Ces mesures :

- indiquent les consignes à respecter en cas d'incendie,
- visent également à éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements.

Un **arrêté** conjoint des ministres en charge de la construction et de la sécurité civile **fixera les modalités d'application de celles-ci**.

Notification de l'installation du détecteur de fumée

Enfin, l'article R. 129-15 caractérise la notification de l'installation du détecteur de fumée normalisé qui doit être réalisée entre occupant et assureur. Il prévoit la **remise d'une attestation** à l'assureur avec lequel l'occupant a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie. Les informations devant figurer dans cette attestation seront précisées par un arrêté (à paraître).

Entrée en vigueur

Les obligations fixées par le décret doivent être respectées avant le **8 mars 2015**.

Décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation (JO du 11 janvier 2011)

Article 1^{er}

I. - L'intitulé du chapitre IX du titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est remplacé par l'intitulé : « Sécurité des immeubles à usage d'habitation ».

II. - Les articles R. 129-1 à R. 129-11 du même code sont regroupés dans une section 1 intitulée : « Dispositions générales pour la sécurité des occupants d'immeubles collectifs à usage d'habitation » comprenant trois sous-sections :

- une sous-section 1 regroupant les articles R. 129-2 à R. 129-4 intitulée : « Dispositions générales » ;

- une sous-section 2 regroupant les articles R. 129-5 à R. 129-9 intitulée : « Dispositions particulières aux bâtiments en copropriété » ;

- une sous-section 3 regroupant les articles R. 129-10 et R. 129-11 intitulée : « Autres dispositions ».

Article 2

Le chapitre IX du titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Détecteurs de fumée normalisés

« Art. R. 129-12. - Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

« Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

« Le détecteur de fumée doit :

« - détecter les fumées émises dès le début d'un incendie ;

« - émettre immédiatement un signal sonore suffisant permettant de réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 129-13. - La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R. 129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe :

« - au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier, les logements-foyers visés au R. 351-55 dont la gestion est assurée par le propriétaire ou par un organisme autres que ceux mentionnés à l'article L. 365-4, les résidences hôtelières à vocation sociale, les logements attribués ou loués en raison de l'exercice d'une fonction ou d'un emploi et les locations meublées ;

« - aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale pour les logements-foyers et logements familiaux gérés par ces organismes.

« Art. R. 129-14. - Dans les parties communes des immeubles à usage d'habitation, les propriétaires mettent en œuvre des mesures de sécurité contre l'incendie. Ces mesures indiquent les consignes à respecter en cas d'incendie et visent également à éviter la propagation du feu des locaux à risques vers les circulations et dégagements. Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction et de la sécurité civile fixe les modalités d'application du présent article.

« Art. R. 129-15. - La notification prévue au troisième alinéa du L. 129-8 se fait par la remise d'une attestation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie par l'occupant ou, dans les cas prévus aux deuxième et troisième alinéas de l'article R. 129-13, le propriétaire ou l'organisme agréé mentionné à l'article L. 365-4 exerçant les activités d'intermédiation locative et de gestion locative sociale.

« Un arrêté conjoint des ministres en charge de la construction, de l'économie et de la sécurité civile précise les informations devant figurer dans cette attestation. »

Article 3

Il doit être satisfait aux obligations du présent décret avant le 8 mars 2015.

La jurisprudence

Action en justice - désordres provenant des parties communes - copropriétaires pris individuellement - défaut de qualité pour en répondre - demande irrecevable

Cass. 3^{ème} civ. 15 décembre 2010 pourvoi n° 09-17162

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Nîmes, 1^{er} septembre 2009), que Mme X... est propriétaire d'un immeuble à Carpentras mitoyen d'un immeuble en copropriété dont les SCI Amandelia et Gold sont copropriétaires ; que se plaignant d'**infiltrations en provenance de cet immeuble**, Mme X... a, après expertises, assigné en réparation de ses préjudices la SCI Amandelia et son assureur, la société Gan Assurances ; que la SCI Amandelia a assigné la SCI Gold en intervention ;

Attendu que Mme X... fait grief à l'arrêt de déclarer irrecevables ses demandes, alors, selon le moyen, qu'en l'absence de précision sur le fondement de la demande, le juge doit examiner les faits sous tous leurs aspects juridiques ; que les créanciers du syndicat des copropriétaires peuvent exercer, aux lieu et place du syndicat, au moyen de l'action oblique, l'action en recouvrement des quotes-parts de charges communes contre chaque copropriétaire ; qu'il résulte en l'espèce des propres constatations de l'arrêt attaqué que les dommages dont se plaint Mme X... ont pour origine le **défaut d'entretien de la toiture de l'immeuble voisin**, appartenant sous le régime de la copropriété à la SCI Amandelia et à la SCI Gold et que la carence du syndicat des copropriétaires dépourvu de syndic a contraint Mme X... à faire nommer un administrateur ad hoc qui est intervenu dans la cause ; qu'il en résulte la carence avérée du syndicat des copropriétaires justifiant l'action oblique de Mme X... ; qu'en s'abstenant néanmoins de rechercher si l'action qu'elle avait entreprise contre les deux copropriétaires de l'immeuble, cause des désordres affectant sa propriété, n'était pas recevable en ce qu'elle tendait, par l'action oblique, à pallier la carence du syndicat des copropriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1166 du code civil et de l'article 12 du code de procédure civile ;

Mais attendu qu'ayant constaté que malgré la régularisation de la procédure envers la copropriété, Mme X... concluait à la responsabilité des sociétés Gold et Amandelia et à leur condamnation à lui réparer ses préjudices, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de rechercher si cette demande tendait par l'action oblique à pallier la carence du syndicat, ayant **exactement retenu que les copropriétaires n'ayant individuellement aucune qualité pour répondre des désordres provenant des parties communes, les demandes formées contre ces deux sociétés étaient irrecevables**, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi...

Activité de restauration - règlement de copropriété - absence d'interdiction expresse - interdiction des activités créant des nuisances sonores ou olfactives - opposition à l'exploitation d'un restaurant - critère insuffisant - nécessité de constater que l'activité projetée portait concrètement atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble

Cass. 3^{ème} civ. 14 décembre 2010 pourvoi n° 09-71134

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Metz, 2 juillet 2009), qu'alléguant être copropriétaire de locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée d'un immeuble en copropriété qu'elle donne à bail à M. X..., lequel souhaitait vendre son fonds de commerce à un tiers, la SCI Centre R.K (la SCI) a assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence du Roi George à Metz (le syndicat) en annulation pour abus de majorité de la décision n° 6 de l'assemblée générale des copropriétaires du 10 mars 2003 ne l'ayant pas autorisée à installer un restaurant dans ses locaux ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal :

Vu les articles 8 et 9 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'un **règlement conventionnel de copropriété détermine la destination des parties tant privatives que communes ainsi que les conditions de jouissance** ;

Attendu que pour rejeter la demande de la SCI, l'arrêt retient que l'assemblée générale du 10 mars 2003 a décidé de refuser de consentir à la SCI l'autorisation d'exploiter un restaurant dans le local du rez-de-chaussée, au motif que le règlement de copropriété du 28 novembre 1995 stipule : "il ne pourra y être exercé aucune profession ni aucun métier bruyant, insalubre ou exhalant de mauvaises odeurs" ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que la copropriété était composée de deux bâtiments à usage mixte d'habitation et de commerce et que **le règlement de copropriété n'interdisait pas expressément une activité de restauration**, la cour d'appel qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations a violé les textes susvisés ;

Et attendu qu'il n'y a pas lieu de statuer sur le moyen unique du pourvoi incident qui ne serait pas de nature à permettre l'admission du pourvoi ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

L'actualité

Copropriété : 16 fiches pratiques pour tout comprendre Service-public.fr

Vous avez des questions sur le règlement de copropriété, le syndic, la répartition des charges, la vente d'un lot ou encore les prises de décisions en assemblée générale ? Retrouvez sur www.service-public.fr nos 16 fiches pratiques mises à jour.

Après avoir défini le fonctionnement de la copropriété (règlement de copropriété, carnet d'entretien) et les acteurs de la copropriété (syndicat de copropriétaires, syndic de copropriété, conseil syndical), les fiches détaillent les modes de participation aux charges de copropriété :

- répartition et recouvrement des charges,
- procédure en cas d'impayé de charges,
- vente d'un lot et charges.

Les fiches abordent ensuite toutes les questions liées aux prises de décisions en assemblée générale (convocation, participation, nature des votes, compte-rendu, recours contre les décisions).

Enfin, les fiches précisent les dispositions particulières pour les copropriétés en difficulté :

- mesure préventive (désignation d'un mandataire),
- difficultés avérées (désignation d'un administrateur provisoire),
- difficultés irrémédiables (déclaration de l'état de carence de la copropriété).

La copropriété est l'organisation d'un immeuble ou groupe d'immeubles dont la propriété est répartie en lots. L'organisation de la copropriété est fondée sur un acte, le règlement de copropriété, et sur la réunion de copropriétaires en un groupement, le syndicat. La copropriété doit désigner un représentant, le syndic de copropriété, pour gérer le bon fonctionnement et l'entretien de celle-ci, en collaboration (le plus souvent) avec le conseil syndical.

Le dossier ne traite pas des cas de lotissements.

Service-public.fr
16 décembre 2010

Les réponses ministérielles

Charges communes - résidences services - services spécifiques - types de dépenses

M. Didier Julia rappelle à M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme la réponse publiée au Journal officiel à la question écrite n° 105826 du 3 octobre 2006 relative à la gestion des résidences services dont certaines incluent les frais de restauration dans la copropriété. Il en résulte une augmentation considérable, (plus de 70 %) des charges pour les propriétaires non consommateurs de ce service et dans le même temps dévalorise considérablement le bien lorsque celui-ci est mis en vente. Dans le Journal officiel du 19 février 2006, le secrétaire d'État apporte une réponse qui apparaît claire et suffisante mais qui est interprétée différemment par les directeurs des syndicats des résidences services qui incluent dans les charges de copropriété les frais de restauration dans la rubrique "charges courantes" réparties entre tous les propriétaires. Il l'interroge pour savoir s'il ne serait pas souhaitable d'apporter une clarification entre les articles 41-1 et 41-3 de la loi ENL définissant les charges courantes et s'il ne conviendrait pas de préciser que la gestion des services de restauration ne peut être incluse dans les charges de gestion de la copropriété des résidences services.

Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 28 décembre 2010 page 14038)

Le fonctionnement des résidences-services est régi par les articles 41-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, créés par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement. Ainsi, l'article 41-1 de la loi de 1965 précitée prévoit que le règlement de copropriété d'une résidence-service peut étendre l'objet du syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques. Il peut s'agir notamment de services de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services sont fournis soit directement par le syndicat des copropriétaires, soit par un tiers. Dans ce cas, le tiers passe une convention avec le syndicat pour la fourniture des services, et une convention particulière avec chaque copropriétaire souhaitant utiliser tout ou partie des services proposés. L'article 41-3 de la loi de 1965 précitée dispose que : « Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1. Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété. » Il résulte des éléments ci-dessus que **le législateur a entendu distinguer deux types de dépenses concernant les services spécifiques fournis en résidences-services**, afin de faciliter la conservation de l'objet élargi du syndicat ainsi que le respect de la destination des résidences-services des immeubles, tels que définis par le règlement de copropriété. D'une part, **les dépenses de fonctionnement des services spécifiques**, nécessaires à leur permanence, sont essentiellement des dépenses relatives aux infrastructures et à l'engagement du personnel assurant ces services. Ces dépenses sont des charges de copropriété, assimilées aux dépenses courantes du budget prévisionnel. Elles sont donc **payées au syndicat par tous les copropriétaires**, et sont réparties en fonction de l'utilité objective que présentent les services spécifiques à l'égard de chaque lot, indépendamment de l'utilisation réelle qui en est faite par les copropriétaires ou occupants des lots. D'autre part, **les dépenses afférentes aux prestations individualisées**, qui sont liées à l'utilisation réelle des services spécifiques par chaque copropriétaire ou occupant. Ces dépenses ne sont pas des charges de copropriété. Elles sont donc **payées à celui qui fournit les services, le syndicat ou le tiers selon le cas, par les seuls copropriétaires utilisateurs, en fonction de l'usage réel qu'ils font de ces services**. Toutefois, le législateur a prévu un tempérament. En effet, l'assemblée générale peut voter à la majorité qualifiée (majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix) la suppression des services spécifiques, et non à l'unanimité comme c'est la règle générale en cas de modification de la destination de l'immeuble résultant du règlement de copropriété. Si la décision de suppression ne réunit pas la majorité requise mais que la majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix des présents et représentés s'est prononcée en faveur de la suppression, un second vote à cette dernière majorité est possible. De plus, si l'assemblée générale saisie de la question n'est pas parvenue à voter la suppression de ces services spécifiques, et **si leur maintien est de nature à compromettre l'équilibre financier de l'ensemble de ces services, des copropriétaires représentant au moins 15 % des voix peuvent saisir le juge pour obtenir la suppression ou la suspension des services déficitaires**. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier l'équilibre résultant des dispositions relatives aux résidences-services de la loi de 1965 précitée, pour prévoir que les dépenses de fonctionnement des services spécifiques ne constituent pas des charges de copropriété, assimilées aux dépenses du budget prévisionnel.

Parties communes des immeubles collectifs - équipements - détecteurs de fumée - installation

Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la prévention des incendies dans les parties communes des immeubles. En effet, la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans les lieux d'habitation ne prévoit rien pour les parties communes (escaliers, caves ou encore ascenseurs) des immeubles. Or les départs de feu se font souvent dans ce type de lieux. Elle lui demande l'avis du Gouvernement sur l'extension du dispositif de prévention des incendies aux parties communes des immeubles.

Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 28 décembre 2010 page 14037)

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 visant à rendre obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation prévoit également la mise en place de **mesures de sécurité** dans les parties communes des immeubles collectifs contre l'incendie. Ces mesures **devront permettre d'éviter la propagation du feu dans les dégagements et circulations des immeubles**, notamment dans les cas où le départ de feu intervient dans les locaux à risques. En revanche, **la mise en place de détecteurs de fumée dans les parties communes n'est pas prévue** : l'objectif du détecteur est de prévenir l'occupant d'un départ d'incendie dans son logement, pour permettre une évacuation rapide du logement sinistré. Lorsqu'un feu se déclare dans les parties communes, les fumées peuvent rendre les dégagements et circulations impraticables et dangereux. Dans ce cas, l'occupant doit rester dans son logement et manifester sa présence à sa fenêtre, alors que l'alarme du détecteur pourrait l'inciter à évacuer. L'amélioration de la sécurité repose avant tout sur la sensibilisation des personnes aux risques d'incendie. À cette fin, une campagne d'information et de prévention des incendies domestiques a été lancée en décembre 2009 sous l'impulsion des pouvoirs publics et sera reconduite à la fin de l'année 2010. Son objectif est de permettre aux adultes d'acquiescer les bons réflexes en termes de prévention des risques d'incendie et de réaction lors d'un sinistre, mais également de sensibiliser les enfants à ce danger.

Economies d'énergie - bâtiments - isolation - pose de fenêtres à double vitrage

Mme George Pau-Langevin interroge M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur les conséquences de l'interprétation extensive de la notion de « respect des parties communes et de l'harmonie de l'immeuble » (évoquée à l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965) par la Cour de cassation. Ainsi, elle en vient, dans les faits, à soumettre le remplacement des simples vitrages en aluminium par des doubles vitrages en PVC, lesquels sont beaucoup moins onéreux, à l'approbation du syndic. Or il est apparu que celui-ci refuse régulièrement de délivrer l'autorisation. Ainsi, un nombre important de copropriétaires ne peuvent passer au double vitrage, ce qui a des conséquences importantes sur la qualité de l'isolation de leur domicile. Elle souhaiterait savoir ce qu'il compte faire pour limiter les conséquences de cette jurisprudence constante de la Cour de cassation.

Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 11 janvier 2011 page 284)

L'article 25 b) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis soumet à autorisation préalable de l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires la réalisation par un copropriétaire, à ses frais, de travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci. L'assemblée générale se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Cette disposition résulte de l'équilibre entre, d'une part, le souci de préserver l'harmonie de la façade et l'esthétique de l'immeuble, ainsi que sa qualité architecturale et, d'autre part, la nécessité de ne pas interdire la réalisation de travaux par les copropriétaires. Par ailleurs, le législateur a prévu des **aménagement**s à ce principe, **en vue de résoudre les situations de blocage pouvant résulter d'un refus d'autorisation de l'assemblée générale**. Tout d'abord, si la majorité requise n'a pas été atteinte mais que le projet d'autorisation a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut, en application de l'article 25-1 de la loi de 1965 précitée, décider à la majorité simple prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un **second vote**. Ensuite, l'article 30 de la loi de 1965 précitée prévoit, en cas de refus de l'assemblée générale, la possibilité pour le copropriétaire demandeur de **saisir le juge pour obtenir l'autorisation de réaliser les travaux, aux conditions fixées par le juge**. Dans ces conditions, la possibilité pour les copropriétaires de réaliser des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, notamment par la pose de fenêtres à double vitrage, est suffisamment assurée, sans qu'il soit envisagé de modifier l'équilibre résultant des textes en vigueur.
