

**LOI DE FINANCES POUR 2012**  
**Loi n° 2011-1977 du 28 décembre 2011**  
**Brève présentation de quelques articles**

**Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus**  
**Article 2**

**A. LA CRÉATION D'UN PRÉLÈVEMENT SUR LES HAUTS REVENUS ASSIS SUR LE REVENU FISCAL DE RÉFÉRENCE**

En premier lieu est créé un article 223 sexies au code général des impôts qui a pour objet de définir le taux et l'assiette d'une « contribution exceptionnelle sur les hauts revenus ». Ainsi, est-il institué à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu, **une taxation supplémentaire** sur la fraction du revenu fiscal de référence (RFR) du foyer fiscal.

**Le dispositif se compose de deux tranches d'imposition :**

- une **tranche taxée à 3 %** pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250 000 euros et inférieure ou égale à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros et inférieure ou égale à 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune ;
- une **tranche taxée à 4 %** pour la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 euros pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1 000 000 euros pour les contribuables soumis à imposition commune.

Le **calcul de ce nouvel impôt est « conjugalisé »**, c'est-à-dire qu'il prend en compte la composition du foyer fiscal uniquement pour ce qui concerne la présence ou non d'un conjoint. A la différence de l'impôt sur le revenu (IR), il ne comporte pas de quotient familial et n'intègre donc pas la présence d'enfants comme facteur d'atténuation de l'impôt.

Il se distingue également de l'IR en ce qu'il **s'impute sur le revenu fiscal de référence (RFR)** et non le revenu net imposable. De ce fait, **l'assiette retenue est plus large que celle utilisée pour le calcul de l'impôt sur le revenu**. Il inclut notamment, les revenus professionnels et les revenus et profits tirés du capital (intérêts, dividendes, plus-values mobilières et immobilières), sans tenir compte des crédits et réductions d'impôt.

**B. INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE LISSAGE DES REVENUS EXCEPTIONNELS SELON LA TECHNIQUE DU « QUOTIENT » APPLICABLE EN MATIÈRE D'IMPÔT SUR LE REVENU**

Pour éviter une situation dans laquelle un contribuable serait soit totalement exonérés, soit pleinement assujetti, a été introduit un mécanisme de lissage des revenus exceptionnels selon la technique du « quotient », système qui fonctionne pour le barème de l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, l'appréciation du caractère exceptionnel du montant perçu repose sur un écart significatif (50 %) entre le revenu « ordinaire » de l'année précédente et le revenu de l'année donnant lieu à imposition. Ce dispositif de « quotient » réduit l'imposition au titre de la contribution exceptionnelle mais ne l'exonère pas.

**C. DURÉE D'APPLICATION DU DISPOSITIF JUSQU'AU RÉTABLISSEMENT DE L'ÉQUILIBRE DES COMPTES PUBLICS**

Enfin, la taxe exceptionnelle sur les hauts revenus est maintenue jusqu'à ce que le déficit des comptes des administrations publiques soit nul.

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

## Article 2

I. - Au début du chapitre III du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts, est ajoutée une section 0I ainsi rédigée :

« Section 0I

« Contribution exceptionnelle sur les hauts revenus

« Art. 223 sexies. - I. - 1. Il est institué à la charge des contribuables passibles de l'impôt sur le revenu une contribution sur le revenu fiscal de référence du foyer fiscal, tel que défini au 1<sup>o</sup> du IV de l'article 1417 sans qu'il soit fait application des règles de quotient définies à l'article 163-0 A. La contribution est calculée en appliquant un taux de :

« - 3 % à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 250 000 € et inférieure ou égale à 500 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € et inférieure ou égale à 1 000 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune ;

« - 4 % à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 500 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et à la fraction de revenu fiscal de référence supérieure à 1 000 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune.

« 2. La contribution est déclarée, contrôlée et recouvrée selon les mêmes règles et sous les mêmes garanties et sanctions qu'en matière d'impôt sur le revenu.

« II. - 1. Toutefois si, au titre de l'année d'imposition à la contribution mentionnée au 1 du I, le revenu fiscal de référence du contribuable est supérieur ou égal à une fois et demie la moyenne des revenus fiscaux de référence des deux années précédentes, la fraction du revenu fiscal de l'année d'imposition supérieure à cette moyenne est divisée par deux, puis le montant ainsi obtenu est ajouté à cette même moyenne. La cotisation supplémentaire ainsi obtenue est alors multipliée par deux.

« Le premier alinéa du présent 1 est applicable aux contribuables dont le revenu fiscal de référence au titre de chacune des deux années précédant celle de l'imposition n'a pas excédé 250 000 € pour les contribuables célibataires, veufs, séparés ou divorcés et 500 000 € pour les contribuables soumis à imposition commune.

« Cette disposition est applicable aux contribuables qui ont été passibles de l'impôt sur le revenu au titre des deux années précédant celle de l'imposition pour plus de la moitié de leurs revenus de source française ou étrangère de même nature que ceux entrant dans la composition du revenu fiscal de référence.

« 2. En cas de modification de la situation de famille du contribuable au cours de l'année d'imposition ou des deux années précédentes, les revenus fiscaux de référence mentionnés au 1 sont ceux :

« a) Du couple et des foyers fiscaux auxquels les conjoints ou les partenaires ont appartenu au cours des années mentionnées au présent 2 en cas d'union.

« Toutefois, en cas d'option au titre de l'année d'établissement de la contribution pour l'imposition séparée définie au second alinéa du 5 de l'article 6, le b du présent 2 s'applique ;

« b) Du contribuable et des foyers fiscaux auxquels le contribuable passible de la contribution a appartenu au cours des années mentionnées au présent 2 en cas de divorce, séparation ou décès.

« Le bénéfice du présent 2 est subordonné au dépôt d'une réclamation comprenant les informations nécessaires au calcul de la moyenne calculée selon les modalités ainsi précisées.

« Les réclamations sont adressées au service des impôts dans le délai prévu aux articles R. 196-1 et R. 196-3 du livre des procédures fiscales. Elles sont présentées, instruites et jugées selon les règles de procédure applicables en matière d'impôt sur le revenu.

« 3. Pour le calcul de la moyenne mentionnée au présent II, le revenu fiscal de référence déterminé au titre des années 2009 et 2010 s'entend de celui défini au 1<sup>o</sup> du IV de l'article 1417. Il s'entend de celui défini au 1 du I du présent article pour les revenus fiscaux de référence déterminés à compter de 2011. »

II. - Le dernier alinéa du 1 de l'article 170 du même code est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> Après la référence : « 163 quinquies C bis », le mot : « et » est remplacé par le signe : « , » ;

2<sup>o</sup> Sont ajoutés les mots : « et le montant net imposable des plus-values mentionnées aux articles 150 U à 150 UD ».

III. - A. - Le I est applicable à compter de l'imposition des revenus de l'année 2011 et jusqu'à l'imposition des revenus de l'année au titre de laquelle le déficit public des administrations publiques est nul. Ce déficit est constaté dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 3 du règlement (CE) n<sup>o</sup> 479/2009 du Conseil, du 25 mai 2009, relatif à l'application du protocole sur la procédure concernant les déficits excessifs annexé au traité instituant la Communauté européenne.

B. - Le II s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2011.

## Exonération de la plus-value en cas de vente d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale et modification de l'imposition des cessions de participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière Article 5

A la suite de la réforme de la taxation des plus-values immobilières, intervenue dans la loi de finances rectificative pour 2011 du 19 septembre 2011 qui a établi un régime plus sévère de celle-ci, l'exonération de la plus-value en cas de vente de la résidence principale est étendue à la **première cession d'un logement lorsque le cédant n'est pas propriétaire de sa résidence principale**. Dans la mesure où la réforme des plus-values immobilières ne doit entrer en vigueur que pour les cessions intervenant à compter du **1<sup>er</sup> février 2012**, la même date est retenue pour l'entrée en vigueur de cette nouvelle adaptation.

Par ailleurs, est modifié le calcul de l'assiette du droit d'enregistrement au taux de 5 % applicable lors de la cession des participations dans des personnes morales à prépondérance immobilière. L'assiette de ce droit d'enregistrement était la valeur nette des parts cédées, après déduction des emprunts contractés par la société à prépondérance immobilière. Or, cette méthode de calcul ayant conduit à des comportements d'optimisation fiscale, les cessions de sociétés à prépondérance immobilière étant précédées de l'apport de dettes au compte courant de la société, à seule fin de minorer l'assiette du droit d'enregistrement, l'article 5 prévoit de **déduire de la valeur brute des participations cédées que les dettes afférentes à l'acquisition des biens et droits immobiliers, à l'exclusion de tout autre élément de passif**.

### Article 5

*I. - Le code général des impôts est ainsi modifié :*

*1° Après le 1° du II de l'article 150 U, il est inséré un 1° bis ainsi rédigé :*

« 1° bis Au titre de la première cession d'un logement, y compris ses dépendances immédiates et nécessaires au sens du 3° si leur cession est simultanée à celle dudit logement, autre que la résidence principale, lorsque le cédant n'a pas été propriétaire de sa résidence principale, directement ou par personne interposée, au cours des quatre années précédant la cession.

« L'exonération est applicable à la fraction du prix de cession défini à l'article 150 VA que le cédant emploie, dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la cession, à l'acquisition ou la construction d'un logement qu'il affecte, dès son achèvement ou son acquisition si elle est postérieure, à son habitation principale. En cas de manquement à l'une de ces conditions, l'exonération est remise en cause au titre de l'année du manquement ; »

*2° Au dernier alinéa du 1 de l'article 170, après la référence : « 163 quinquies C bis », sont insérés les mots : « , le montant des plus-values exonérées en application du 1° bis du II de l'article 150 U » ;*

*3° Après le premier alinéa du II de l'article 726, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :*

« S'agissant des titres visés au 2° du I, à l'exception des titres de sociétés civiles de placement immobilier offerts au public, l'assiette du droit d'enregistrement comprend, à concurrence de la fraction des titres cédés, la valeur réelle des biens et droits immobiliers détenus, directement ou indirectement, au travers d'autres personnes morales à prépondérance immobilière, après déduction du seul passif afférent à l'acquisition desdits biens et droits immobiliers, ainsi que la valeur réelle des autres éléments d'actifs bruts. »

*II. - Le 1° du I s'applique aux plus-values réalisées au titre des cessions intervenues à compter du 1<sup>er</sup> février 2012.*

## Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface Article 79 et décret n° 2011-2060 du 30 décembre 2011

### A.- UNE TAXE CIBLANT LES PETITES SURFACES A LOYERS ELEVES

Il est institué une nouvelle taxe, dont l'assiette est définie en fonction de plusieurs critères d'assujettissement : le type de logements concernés, leur bail, leur situation géographique, le montant mensuel au mètre carré de leur loyer brut.

#### 1.- Les critères d'assujettissement à la taxe

Les logements imposables sont des logements donnés en location nue ou meublée, à titre de résidence principale, pour une durée minimale de neuf mois, à l'exception des résidences avec services, dont la surface habitable est inférieure ou égale à quatorze mètres carrés, qui sont situés dans une zone géographique caractérisée par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logement et qui ont des loyers mensuels supérieurs à une limite comprise entre 30 et 45 euros le mètre carré. **Le décret du 30 décembre 2011** précise que les communes dans lesquelles la taxe est applicable sont celles qui sont situées **dans la zone A** prévue pour l'application de certaines aides au logement (article R. 304-1 du CCH).

**Le critère déclencheur de l'assujettissement à la taxe est le niveau du loyer mensuel charges non comprises** : la taxe est due dès lors que le loyer mensuel excède, le loyer de référence, par mètre carré de surface habitable, **fixé, par le décret du 30 décembre 2011, à 40 euros pour l'année 2012**, cette valeur faisant l'objet d'une révision annuelle.

## **2.- L'assiette de la taxe**

L'assiette de la taxe correspond au montant des loyers bruts, hors charges, perçus au cours de l'année civile au titre des logements imposables.

## **3.- Un barème dissuasif**

Afin de créer un effet dissuasif à l'application de loyers élevés, il est prévu un taux moyen de taxation distinct selon le plus ou moins grand écart du loyer mensuel perçu avec le loyer mensuel de référence.

Le barème est le suivant :

- une taxe au taux de 10 % si le montant du loyer mensuel hors charges excède la valeur du loyer mensuel de référence d'au plus 15 % ;
- une taxe au taux de 18 % si le montant du loyer mensuel hors charges excède la valeur du loyer mensuel de référence de plus de 15 % à 30 % ;
- une taxe au taux de 25 % si le montant du loyer mensuel hors charges excède la valeur du loyer mensuel de référence de plus de 30 % à 55 % ;
- une taxe au taux de 33 % si le montant du loyer mensuel hors charges excède la valeur du loyer mensuel de référence de plus de 55 % à 90 % ;
- une taxe au taux de 40 % si le montant du loyer mensuel hors charges excède la valeur du loyer mensuel de référence de plus de 90 %.

## **B.- LES MODALITÉS D'ÉTABLISSEMENT, DE CONTRÔLE ET DE RECOUVREMENT DE LA TAXE SUR LES LOYERS ÉLEVÉS**

Pour les modalités d'établissement, de contrôle et de recouvrement de la nouvelle taxe, l'option qui est retenue est celle d'un adossement complet de cette taxe à l'acquittement de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés afférent aux revenus liés à ces loyers.

## **C.- L'APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA NOUVELLE TAXE**

Il est prévu une application de la taxe aux loyers perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, ce qui explique que cette taxe figure en deuxième partie de la loi de finances. En effet, en prévoyant une application aux loyers perçus à compter de 2012, les propriétaires devraient être incités à ajuster les loyers (y compris sur des baux en cours) avant l'entrée en vigueur de la taxe.

### **Article 79**

*I. - Après la section III du chapitre III du titre I<sup>er</sup> de la première partie du livre I<sup>er</sup> du même code, il est rétabli une section IV ainsi rédigée :*

*« Section IV*

*« Taxe sur les loyers élevés des logements de petite surface*

*« Art. 234. - I. - Il est institué une taxe annuelle due à raison des loyers perçus au titre de logements situés dans des communes classées dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre particulièrement important entre l'offre et la demande de logements, donnés en location nue ou meublée pour une durée minimale de neuf mois et dont la surface habitable, au sens du code de la construction et de l'habitation, est inférieure ou égale à 14 mètres carrés, lorsque le montant du loyer mensuel, charges non comprises, des logements concernés excède un montant, fixé par décret, compris entre 30 et 45 € par mètre carré de surface habitable.*

*« Le montant mentionné au premier alinéa peut être majoré, par le décret mentionné au même alinéa, au maximum de 10 % pour les locations meublées. Il peut, par le même décret, être modulé selon la tension du marché locatif au sein des zones géographiques concernées.*

*« Le montant mentionné au premier alinéa, éventuellement majoré ou modulé dans les conditions prévues au deuxième alinéa, ainsi que les limites de 30 et 45 € mentionnées au premier alinéa du présent article sont révisés au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année selon les modalités prévues au premier alinéa de l'article L. 353-9-2 du code de la construction et de l'habitation et arrondis au centime d'euro le plus proche.*

*« Un arrêté des ministres chargés du budget et du logement, révisé au moins tous les trois ans, établit le classement des communes par zone.*

*« La taxe s'applique exclusivement aux loyers perçus au titre des logements donnés en location nue ou meublée et exonérés de la taxe sur la valeur ajoutée conformément aux 2<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> de l'article 261 D du présent code.*

*« II. - La taxe, due par le bailleur, est assise sur le montant des loyers perçus au cours de l'année civile considérée au titre des logements imposables définis au I.*

« III. - Le taux de la taxe est fixé à :

« a) 10 % si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est inférieur à 15 % de cette valeur ;

« b) 18 % si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 15 % et inférieur à 30 % de cette valeur ;

« c) 25 % si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 30 % et inférieur à 55 % de cette valeur ;

« d) 33 % si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 55 % et inférieur à 90 % de cette valeur ;

« e) 40 % si l'écart entre le montant du loyer mensuel, charges non comprises, et la valeur du loyer mensuel de référence est supérieur ou égal à 90 % de la valeur du loyer mensuel de référence.

« IV. - 1. Pour les personnes physiques, la taxe est établie, contrôlée et recouvrée comme en matière d'impôt sur le revenu et sous les mêmes garanties et sanctions. Le seuil de mise en recouvrement mentionné au 1 bis de l'article 1657 s'applique à la somme de la taxe et de la cotisation initiale d'impôt sur le revenu.

« 2. Pour les personnes soumises à l'impôt sur les sociétés, la taxe est déclarée, contrôlée et recouvrée selon les mêmes règles d'assiette, d'exigibilité, de liquidation, de recouvrement et de contrôle que l'impôt sur les sociétés et sous les mêmes garanties et sanctions.

« 3. Pour les personnes relevant du régime défini à l'article 8, la taxe est déclarée, contrôlée et recouvrée, respectivement, selon les mêmes règles d'assiette, d'exigibilité, de liquidation, de recouvrement et de contrôle et sous les mêmes garanties et sanctions que l'impôt sur le revenu, au prorata des droits des associés personnes physiques, et selon les mêmes règles d'assiette, d'exigibilité, de liquidation, de recouvrement et de contrôle et sous les mêmes garanties et sanctions que l'impôt sur les sociétés, au prorata des droits des associés soumis à cet impôt.

« V. - La taxe n'est pas déductible des revenus soumis à l'impôt sur le revenu ou du résultat imposable à l'impôt sur les sociétés. »

II. - L'article 234 du code général des impôts s'applique aux loyers perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

### **Prorogation du crédit d'impôt sur le revenu en faveur de l'aide aux personnes notamment âgées ou handicapées au titre de l'habitation principale** **Article 82**

L'article 82 proroge de trois années le crédit d'impôt sur le revenu pour dépenses d'équipement de l'habitation principale en faveur de l'aide aux personnes, régi par l'article 200 quater A du code général des impôts et ouvert à raison de trois types de dépenses :

- les dépenses d'installation ou de remplacement d'équipements spécialement conçus pour les personnes âgées ou handicapées ;
- les dépenses prescrites par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ;
- les dépenses supportées, **dans un immeuble collectif, au titre de l'acquisition d'ascenseurs électriques à traction possédant un contrôle avec variation de fréquence.**

Le terme de la période au cours de laquelle des dépenses ouvrant droit au crédit d'impôt pourront être réalisées est porté au **31 décembre 2014**.

Cette mesure s'inscrit plus largement dans la politique en faveur des personnes âgées et handicapées, plus particulièrement dans le cadre de l'amélioration de la prise en charge de la dépendance des personnes âgées.

#### **Article 82**

I. - L'article 200 quater A du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Aux 1° à 3° du a du 1, au b du même 1 et à la première phrase du 4, l'année : « 2011 » est remplacée par l'année : « 2014 » ;

2° Le 4 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Au titre des dépenses mentionnées au b du 1, la somme mentionnée au premier alinéa du présent 4 est majorée de 5 000 € pour une personne célibataire, veuve ou divorcée et de 10 000 € pour un couple soumis à imposition commune. »

II. - Le 2° du I est applicable aux dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

## Révision des aides à l'amélioration de la performance énergétique Article 81 et décret n° 2011-2070 du 30 décembre 2011

Les deux principaux outils incitatifs à la réalisation de travaux de rénovation énergétique sont le **crédit d'impôt sur le revenu développement durable (CIDD)** et l'**éco-prêt à taux zéro**. Dans ce cadre, l'article 81 poursuit deux objectifs.

### **A - AMÉLIORER L'EFFICACITÉ DE LA DÉPENSE FISCALE CONSTITUÉE PAR LE CRÉDIT D'IMPÔT SUR LE REVENU DÉVELOPPEMENT DURABLE (CIDD)** grâce à :

- la prolongation de trois ans du bénéfice du CIDD, soit jusqu'en 2015. Un même contribuable peut bénéficier du CIDD deux fois pour des logements différents, par exemple en cas de déménagement ou s'il met un logement en location. Un même logement peut bénéficier de différents types de travaux plusieurs années de suite, tant que les règles relatives aux plafonds de dépenses sont respectées ;
- la non-reconduction de l'éligibilité au CIDD des logements neufs au-delà de 2013, date d'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation thermique ;
- la suppression de l'avantage fiscal aux fenêtres d'une maison individuelle qui ne font pas partie d'un bouquet de deux actions de travaux. Cette condition ne s'applique qu'aux maisons individuelles, puisque dans certains cas, l'isolation des fenêtres est le seul travail d'amélioration de l'efficacité énergétique que peut entreprendre un propriétaire sans l'accord de sa **copropriété** ;
- la diminution, à compter de 2012, du taux de crédit d'impôt octroyé au titre de l'installation de panneaux photovoltaïques, le taux du CIDD passant pour ces équipements de 22 à 15 % ;
- l'introduction de plafonds d'assiette spécifiques aux équipements solaires ainsi qu'aux chauffe-eau solaires (thermiques) ;
- la possibilité d'introduire des critères de qualification des installateurs ou de qualité des installations ;
- l'inclusion de nouveaux équipements très performants (chaudières à micro-cogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovolt-ampères par logement).

### **B - RÉÉQUILIBRER LE SOUTIEN PUBLIC EN FAVEUR DES RÉNOVATIONS LOURDES** dont la réalisation est indispensable pour l'atteinte des objectifs du Grenelle, à travers :

- la bonification de dix points des taux du CIDD en cas de réalisation de plusieurs travaux. Les majorations s'appliquent dans la limite d'un taux de 50 % pour un même matériau, équipement ou appareil. Ainsi, lorsque le taux est de 45 %, la majoration de dix points ne pourra s'appliquer pleinement, le taux étant alors plafonné à 50 % ;
- le rétablissement du cumul éco-PTZ et CIDD sous condition de ressources (revenu fiscal de référence inférieur à un montant fixé par décret qui ne pourra être supérieur à 30 000 €). **Le décret du 30 décembre 2011 fixe ce plafond à 30 000 €**. Le revenu pris en compte est celui de l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de prêts ;
- l'allongement de la durée de remboursement de l'éco-PTZ et sa modulation en fonction de l'ampleur des travaux (quinze ans pour un bouquet de trois actions ou pour les travaux permettant d'atteindre une performance énergétique globale minimale du logement et dix ans dans les autres cas.

### **C - ENTRÉE EN VIGUEUR**

Deux entrées en vigueur différentes sont prévues :

- les modifications d'assiette et de taux du CIDD s'appliquent aux dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012, de même que la possibilité de cumul du CIDD et de l'éco-PTZ ;
- l'allongement de la durée de remboursement de l'éco-PTZ ne s'applique qu'aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012, afin de tenir compte des délais nécessaires à l'adaptation des systèmes d'information de la société de gestion du dispositif et des réseaux bancaires distribuant ce produit.

### **Article 81**

*L'article 200 quater du code général des impôts est ainsi modifié :*

*A. - Le 1 est ainsi modifié :*

*1° Aux b et f, l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2015 » ;*

*2° Le 2° du b est complété par un alinéa ainsi rédigé :*

*« Toutefois, lorsque l'acquisition de tels matériaux est réalisée pour une maison individuelle, le crédit d'impôt ne s'applique qu'à la condition que d'autres travaux mentionnés au 5 bis soient réalisés concomitamment ; » ;*

Les travaux du  
Parlement  
et les dispositions  
réglementaires  
récentes

3° Les c, d et e sont complétés par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Payés entre le 1<sup>er</sup> janvier 2013 et le 31 décembre 2015 dans le cadre de travaux réalisés dans un logement achevé depuis plus de deux ans ; » ;

4° Le premier alinéa du c est complété par les mots : « , dans la limite d'un plafond de dépenses par kilowatt-crête pour les équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil, d'une part, ou par mètre carré pour les équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique, d'autre part, fixé par arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie, du logement et du budget » ;

5° Il est ajouté un g ainsi rédigé :

« g) Aux dépenses afférentes à un immeuble achevé depuis plus de deux ans, payées entre le 1<sup>er</sup> janvier 2012 et le 31 décembre 2015, au titre de chaudières à micro-cogénération gaz d'une puissance de production électrique inférieure ou égale à 3 kilovolt-ampères par logement. » ;

B. - Le 2 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Afin de garantir la qualité de l'installation ou de la pose des équipements, matériaux et appareils, un décret précise les travaux pour lesquels est exigé, pour l'application du crédit d'impôt, le respect de critères de qualification de l'entreprise ou de qualité de l'installation. » ;

C. - A la première phrase des premier et second alinéas du 4, l'année : « 2012 » est remplacée par l'année : « 2015 » ;

D. - Le 5 est ainsi modifié :

1° Au début du b, le taux : « 13 % » est remplacé par le taux : « 12 % » ;

2° Au début du c, le taux : « 22 % » est remplacé par le taux : « 18 % » ;

3° Le tableau du d est ainsi modifié :

a) Au début de la première ligne de la troisième colonne, les mots : « A compter de » sont supprimés ;

b) Après la troisième colonne, est insérée une colonne ainsi rédigée :

«

A compter de 2012
38 %
13 %
18 %
31 %
31 %
31 %
18 %
31 %

» ;

4° Au début du e, le taux : « 22 % » est remplacé par le taux : « 18 % » ;

5° Au début du f, le taux : « 45 % » est remplacé par le taux : « 38 % » ;

6° Il est ajouté un g ainsi rédigé :

« g) 21 % du montant des équipements mentionnés au g du 1. » ;

E. - Après le 5, il est inséré un 5 bis ainsi rédigé :

« 5 bis. Les taux mentionnés au 5 sont majorés de dix points si, pour un même logement achevé depuis plus de deux ans et au titre d'une même année, le contribuable réalise des dépenses relevant d'au moins deux des catégories suivantes :

« a) Dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, mentionnées au 2° du b du 1 ;

« b) Dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des murs, mentionnées au 3° du b du 1 ;

« c) Dépenses d'acquisition et de pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques en vue de l'isolation des toitures, mentionnées au même 3° ;

« d) Dépenses au titre de l'acquisition de chaudières ou d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant au bois ou autres biomasses, mentionnées au c du 1 ;

« e) Dépenses au titre de l'acquisition d'équipements de production d'eau chaude sanitaire utilisant une source d'énergie renouvelable, mentionnées au même c ;

« f) Dépenses d'acquisition de chaudières à condensation mentionnées au 1° du b du 1, de chaudières à micro-cogénération gaz mentionnées au g du même 1 et d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable ou de pompes à chaleur mentionnées au c dudit 1, à l'exception de celles visées aux d et e du présent 5 bis et des dépenses d'acquisition d'équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil.

« Ces majorations s'appliquent dans la limite d'un taux de 50 % pour un même matériau, équipement ou appareil. » ;

F. - Le 6 est ainsi modifié :

1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « a. » ;

Les travaux du  
Parlement  
et les dispositions  
réglementaires  
récentes

2° Le second alinéa est remplacé par des b et c ainsi rédigés :

« b. Le crédit d'impôt est accordé sur présentation de l'attestation du vendeur ou du constructeur du logement ou de la facture, autre que des factures d'acompte, de l'entreprise qui a procédé à la fourniture et à l'installation des équipements, matériaux et appareils ou de la personne qui a réalisé le diagnostic de performance énergétique.

« Cette facture comporte, outre les mentions prévues à l'article 289 du présent code :

« 1° Le lieu de réalisation des travaux ou du diagnostic de performance énergétique ;

« 2° La nature de ces travaux ainsi que la désignation, le montant et, le cas échéant, les caractéristiques et les critères de performances, mentionnés à la deuxième phrase du premier alinéa du 2, des équipements, matériaux et appareils ;

« 3° Dans le cas de l'acquisition et de la pose de matériaux d'isolation thermique des parois opaques, la surface en mètres carrés des parois opaques isolées, en distinguant ce qui relève de l'isolation par l'extérieur de ce qui relève de l'isolation par l'intérieur ;

« 4° Dans le cas de l'acquisition d'équipements de production d'énergie utilisant une source d'énergie renouvelable, la puissance en kilowatt-crête des équipements de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et la surface en mètres carrés des équipements de production d'énergie utilisant l'énergie solaire thermique ;

« 5° Lorsque les travaux d'installation des équipements, matériaux et appareils y sont soumis, les critères de qualification de l'entreprise ou de qualité de l'installation ;

« 6° Dans le cas du remplacement d'une chaudière à bois ou autres biomasses ou d'un équipement de chauffage ou de production d'eau chaude indépendant fonctionnant au bois ou autres biomasses, et pour le bénéfice du taux de 31 % mentionné à la dernière ligne du tableau du d du 5, outre les mentions précitées, la mention de la reprise, par l'entreprise qui a réalisé les travaux, de l'ancien matériel et des coordonnées de l'entreprise qui procède à sa destruction.

c. Lorsque le bénéficiaire du crédit d'impôt n'est pas en mesure de produire une facture ou une attestation comportant les mentions prévues au b du présent 6 selon la nature des travaux, équipements, matériaux et appareils concernés, il fait l'objet, au titre de l'année d'imputation et dans la limite du crédit d'impôt obtenu, d'une reprise égale au montant de l'avantage fiscal accordé à raison de la dépense non justifiée. » ;

G. - Après le mot : « égale », la fin de la première phrase du second alinéa du 7 est ainsi rédigée : « au montant de l'avantage fiscal accordé à raison de la somme qui a été remboursée. »

II. - L'article 244 quater U du même code est ainsi modifié :

1° Le 7 du I est ainsi rédigé :

« 7. Les dépenses de travaux financées par une avance remboursable peuvent ouvrir droit au crédit d'impôt sur le revenu prévu à l'article 200 quater lorsque le montant des revenus du foyer fiscal tel que défini au IV de l'article 1417 n'excède pas un plafond, fixé par décret dans une limite de 30 000 €, l'avant-dernière année précédant celle de l'offre de l'avance. » ;

2° Le I est complété par un 9 ainsi rédigé :

« 9. La durée de remboursement de l'avance remboursable sans intérêt ne peut excéder cent vingt mois. Cette durée est portée à cent quatre-vingts mois pour les travaux comportant au moins trois des six actions prévues au 1° du 2 du I et pour les travaux prévus au 2° du même 2. » ;

3° Le premier alinéa du II est ainsi rédigé :

« Le montant du crédit d'impôt est égal à l'écart entre la somme actualisée des mensualités dues au titre de l'avance remboursable sans intérêt et la somme actualisée des montants perçus au titre d'un prêt de mêmes montant et durée de remboursement, consenti à des conditions normales de taux à la date d'émission de l'offre de prêt ne portant pas intérêt. »

III. - Le I s'applique aux dépenses payées à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 ; le 1° du II s'applique aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012 et les 2° et 3° du même II s'appliquent aux offres de prêt émises à compter du 1<sup>er</sup> avril 2012.

...



## Audit énergétique des bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus

Le décret du 27 janvier 2012, pris pour l'application de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, fixe les modalités de réalisation de l'audit énergétique des bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, et aménage les dispositions relatives à la réglementation thermique des bâtiments neufs.

### Modalités de l'audit énergétique

Ces bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001, doivent faire l'objet d'un audit énergétique. **Tous les lots sont pris compte** pour l'assujettissement à l'obligation d'audit énergétique d'une copropriété, sans égard à leur affectation (logements, caves, parkings, etc).

Il appartient au syndic de copropriété d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation de cet audit énergétique et à l'ordre du jour de l'assemblée générale qui en suit la réalisation la présentation du rapport synthétique de la personne en charge de celui-ci.

### Contenu de l'audit énergétique

Le contenu a minima de l'audit est défini. Il comprend :

- un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment,
- une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants visant à évaluer leurs consommations énergétiques, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement,
- la visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire, sous réserve de l'accord des occupants concernés,
- l'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants,
- la mention du classement énergétique du bâtiment,
- la mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment,
- des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement,
- un rapport faisant la synthèse des points examinés permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.

L'audit doit, tout particulièrement, comporter des **propositions de travaux** destinés à améliorer la performance énergétique du bâtiment. Ces propositions sont hiérarchisées en tenant compte :

- de l'état du bâtiment et de ses équipements,
- des attentes et des caractéristiques socio-économiques des propriétaires,
- de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique, notamment en ce qui concerne la réduction des déperditions énergétiques,
- de l'estimation des aides financières mobilisables à la date de présentation de l'audit énergétique en assemblée générale des copropriétaires.

### Personnes qui réalisent des audits énergétiques

Enfin, l'audit doit être réalisé par une personne qualifiée, assurée, impartiale et indépendante.

### Date d'application

L'audit énergétique prévu par le décret doit être réalisé dans un **délai de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012**.

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la justice détermine les modalités d'application des articles R. 134-14 à R. 134-18 du code de la construction et de l'habitation.

### Réglementation thermique des bâtiments neufs

Le décret aménage par ailleurs les dispositions relatives à la réglementation thermique des bâtiments, afin de préciser qu'elles s'appliquent aux logements neufs en accession sociale situés dans les zones de rénovation urbaine et à une distance de moins de 500 mètres de la limite de ces quartiers.

**Décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs - JO du 29 janvier 2012 page 1704**

**Article 1<sup>er</sup>**

*Il est créé dans le chapitre IV du titre III du livre 1er de la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation une section 4 ainsi rédigée :*

*« Section 4*

*« Audit énergétique*

*« Art. R. 134-14. - Dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1<sup>er</sup> juin 2001, le syndic de copropriété inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un audit énergétique conformément aux dispositions des articles R. 134-15 à R. 134-17 dans des délais compatibles avec ceux prévus par l'article R. 134-18.*

*« Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit la réalisation de l'audit énergétique la présentation du rapport synthétique défini au i de l'article R. 134-15 par la personne en charge de la réalisation de cet audit. Ce rapport est préalablement joint à la convocation de l'assemblée générale des copropriétaires.*

*« Les syndicats de copropriétaires ayant fait réaliser, au cours des cinq années précédant le 1<sup>er</sup> janvier 2012, un audit énergétique doivent l'actualiser et le compléter afin d'obtenir un audit énergétique conforme aux dispositions des articles R. 134-15 et R. 134-17, dans le délai prévu à l'article R. 134-18.*

*« Art. R. 134-15. - L'audit énergétique comprend a minima :*

*« a) Un descriptif des parties communes et privatives du bâtiment. Ce descriptif s'appuie sur les caractéristiques pertinentes du bâtiment et sur un descriptif de ses installations collectives de chauffage ou de refroidissement et de ses équipements collectifs de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage. Il décrit les conditions d'utilisation et de gestion de ces équipements ;*

*« b) Une enquête auprès des occupants et, le cas échéant, des propriétaires non occupants, visant à évaluer leurs consommations énergétiques, leur confort thermique, l'utilisation et la gestion de leurs équipements et leurs attentes relatives à l'amélioration thermique de leur logement;*

*« c) La visite d'un échantillon de logements et, le cas échéant, des parties privatives à usage tertiaire, sous réserve de l'accord des occupants concernés ;*

*« d) L'estimation des quantités annuelles d'énergie effectivement consommées pour chaque catégorie d'équipements collectifs visés au a ainsi que les montants des dépenses annuelles correspondants ;*

*« e) La mention du classement énergétique du bâtiment sur l'échelle de référence prévue par le e de l'article R. 134-2 qui précise la quantité annuelle d'énergie consommée prévue par le b du même article ;*

*« f) La mention du classement des émissions de gaz à effet de serre du bâtiment sur l'échelle de référence prévue par le f de l'article R. 134-2 qui précise la quantité annuelle d'émissions de gaz à effet de serre prévue par le c du même article ;*

*« g) Des préconisations visant à optimiser l'utilisation, l'exploitation et la gestion des équipements définis au a, et notamment de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement;*

*« h) Des propositions de travaux améliorant la performance énergétique du bâtiment. Ces propositions sont hiérarchisées en tenant compte de l'état du bâtiment et de ses équipements, des attentes et des caractéristiques socio-économiques des propriétaires, de l'estimation du coût des actions envisagées et de leur efficacité énergétique, notamment en ce qui concerne la réduction des déperditions énergétiques, ainsi que des aides financières mobilisables à la date de présentation de l'audit énergétique en assemblée générale des copropriétaires. Ces propositions de travaux s'appuient sur une modélisation du bâtiment et de ses équipements par une méthode de calcul dont les paramètres et les scénarios d'occupation sont ajustés à la situation particulière du bâtiment concerné ;*

*« i) Un rapport faisant la synthèse des points a à h permettant aux copropriétaires d'apprécier la qualité de leur bâtiment et de juger la pertinence des travaux proposés.*

*« Art. R. 134-16. - I. - Le propriétaire de l'installation collective de chauffage ou de refroidissement, son mandataire ou le syndic de copropriété fournit à la personne qui réalise l'audit :*

*« a) La quantité annuelle d'énergie consommée pour la copropriété par l'installation collective pour le chauffage ou le refroidissement et, le cas échéant, la production d'eau chaude sanitaire;*

Les travaux du  
Parlement  
et les dispositions  
réglementaires  
récentes

« b) Les documents en sa possession relatifs aux installations collectives de chauffage, de refroidissement ou de production d'eau chaude sanitaire, et à leur mode de gestion ;  
« c) Les contrats d'exploitation, de maintenance, d'entretien et d'approvisionnement en énergie;  
« d) Le dernier rapport de contrôle périodique de la ou des chaudières.  
« II. - Le syndic fournit également à la personne en charge de la réalisation de l'audit énergétique, tout autre document en sa possession nécessaire à son établissement. La liste de ces documents est définie par arrêté dans les conditions prévues à l'article 2 du décret n° 2012-111 du 27 janvier 2012 relatif à l'obligation de réalisation d'un audit énergétique pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de cinquante lots ou plus et à la réglementation thermique des bâtiments neufs.

« **Art. R. 134-17.** - Les personnes qui réalisent des audits énergétiques doivent justifier auprès des personnes pour lesquelles elles réalisent ces audits :

« - soit de l'obtention d'un diplôme sanctionnant une formation du niveau de l'enseignement post-secondaire d'une durée minimale de trois ans dans le domaine des techniques du bâtiment et d'une expérience professionnelle d'au moins trois ans dans un bureau d'études thermiques ;

« - soit d'une expérience professionnelle d'au moins huit ans dans un bureau d'études thermiques.

« Elles doivent justifier d'une expérience suffisante dans la réalisation d'audits énergétiques par au moins trois références sur des prestations similaires.

« La liste des éléments justificatifs que doivent fournir les personnes qui réalisent des audits énergétiques est précisée par un arrêté des ministres chargés de la construction et de la justice.

« Les personnes qui réalisent des audits énergétiques doivent justifier de leur souscription à une assurance leur permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de leur responsabilité en raison de leurs interventions. Elles doivent justifier de leur impartialité et de leur indépendance à l'égard des syndicats, des fournisseurs d'énergie et des entreprises pouvant intervenir sur le bâtiment et les équipements sur lequel porte l'audit énergétique.

« **Art. R. 134-18.** - L'audit énergétique est réalisé dans un délai maximum de cinq ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012. »

### **Article 2**

Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de la justice détermine les modalités d'application des articles R. 134-14 à R. 134-18 du code de la construction et de l'habitation, issus de l'article 1<sup>er</sup> du présent décret, notamment les compétences des personnes en charge de la réalisation des audits énergétiques.

### **Article 3**

I. - Le 2° de l'article 2 du décret du 26 octobre 2010 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 et :

« a) Prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine;

« b) Bénéficiant des dispositions définies au 11 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts. »

II. - Le 2° de l'article 4 du décret du 18 mai 2011 susvisé est remplacé par les dispositions suivantes :

« 2° A tous les projets de construction de bâtiments à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012 et :

« a) Prévus par les conventions pluriannuelles mentionnées aux articles 10 et 10-1 de la loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine;

« b) Bénéficiant des dispositions définies au 11 du I de l'article 278 sexies du code général des impôts. »

III. - Le troisième alinéa de l'article R. 111-20-4 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par les dispositions suivantes :

« - une personne répondant aux conditions exigées pour réaliser le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 dans le cas d'une maison individuelle ou accolée ; ».

\*\*\*\*\*

## La jurisprudence

### Charges - répartition en fonction de l'utilité - participation aux charges d'eau froide - lot - période d'absence du compteur divisionnaire - exonération non valable

#### Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 25 janvier 2012 pourvoi n° 10-27014

Donne acte au syndicat des copropriétaires Le Nouveau Monde II du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Foncia LMG ;

Sur le moyen unique :

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

Attendu que les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot ; qu'ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 15 septembre 2010), que le syndicat des copropriétaires "Le Nouveau Monde" (le syndicat) a assigné la société civile immobilière "Les Bureaux du Nouveau Monde" (la SCI), en paiement de charges d'eau froide de 1995 à 2005 d'un montant de 152 177,89 euros, ramené après expertise judiciaire ordonnée en référé, à la somme de 139 440 euros;

Attendu que pour rejeter la demande du syndicat, l'arrêt retient que l'action tend à répartir différemment entre copropriétaires une dépense globale déjà acquittée, ce qui revient nécessairement à contrevenir au règlement de copropriété, qui ne prévoyait pas de charges d'eau froide à supporter pour le lot 778, sinon pour celle indiquée par un compteur divisionnaire dont l'absence ne résulte ni d'une erreur ni d'une fraude ou déloyauté de la SCI copropriétaire ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'un **copropriétaire ne peut être exonéré du paiement des charges relatives à un service collectif ou un élément d'équipement commun qu'en l'absence d'utilité de ces éléments et équipements à l'égard de son lot**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

### Syndicat - constitution de plein droit et sans formalité - propriété répartie par lots

#### Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 11 janvier 2012 pourvoi n° 10-24413

Donne acte à M. et Mme X... du désistement de leur pourvoi en ce qu'il est dirigé contre M. Y... et M. et Mme Z... ;

Sur le moyen unique :

**Vu les articles 1<sup>er</sup> et 14 de la loi du 10 juillet 1965 ;**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 17 juin 2010), que M. et Mme Z... ont, selon un état descriptif de division du 4 mai 1995, fait diviser l'immeuble dont ils étaient propriétaires en deux lots comprenant chacun une maison d'habitation et une quote part des tantièmes indivis du sol, le terrain étant commun en toutes ses parties y compris le sol d'assiette des parties bâties ; qu'ils ont vendu les deux lots à M. et Mme A... et à M. et Mme X... ; qu'à la suite d'un glissement de terrain, les époux A... ont fait exécuter, à leurs frais, les travaux de soutènement préconisés par un expert pour éviter l'aggravation du phénomène de décompression ultérieure du terrain pouvant affecter la fondation de leur maison d'habitation ; qu'ils ont fait assigner M. et Mme X... en paiement de la quote part du coût des travaux leur incombant, calculée en fonction des millièmes affectés à leur lot ;

Attendu que, pour déclarer recevable l'action des époux A..., l'arrêt relève que l'immeuble est soumis au statut de la copropriété et que le terrain servant d'assiette aux deux bâtiments est une partie commune et retient que les époux X... ne peuvent opposer aux époux A... l'irrecevabilité de leur action tirée de ce qu'elle n'est pas dirigée contre le syndicat des copropriétaires qui n'a pas été constitué entre les propriétaires des deux lots ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait relevé que les travaux exécutés par les époux A... étaient des travaux d'entretien des parties communes et que **les copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés en un syndicat dès lors que la propriété est répartie entre plusieurs personnes en lots comprenant chacun des parties privatives et une quote part de parties communes**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

## L'actualité

### Agence nationale de l'habitat (Anah) - 19 janvier 2012

#### Les copropriétés, un enjeu national

Chargé par le Secrétaire d'Etat au logement, Benoist Apparu, d'émettre des propositions portant sur l'amélioration des interventions vis-à-vis des copropriétés fragiles ou en difficulté, le président de l'Agence nationale de l'habitat s'est attaché à défendre l'intérêt de plus de 6 millions de ménages qui vivent en copropriété. Selon **Dominique Braye**, « Il est urgent que la copropriété soit promue au rang d'enjeu national et qu'une action globale soit entreprise. »

#### De la prévention au curatif

Le phénomène des copropriétés en difficulté prend de l'ampleur. Les besoins croissants en travaux conjugués à une certaine paupérisation font apparaître de nouveaux enjeux. Or, le système de gestion actuel des copropriétés, s'il permet de traiter correctement les affaires courantes « quand tout va bien », n'est pas des plus efficaces pour piloter la gestion patrimoniale à moyen ou long terme de l'ensemble collectif, ou pour agir quand de sérieuses difficultés surviennent.

Pratiquement, toutes les copropriétés seront un jour où l'autre confrontées à des enjeux de réinvestissement lourd, et dès maintenant, 15% du parc de copropriétés pourrait être concerné par un processus de déqualification, dont le stade plus ou moins avancé laisse apparaître trois types de situations appelant des réponses très différentes :

- Des copropriétés présentant des signes de fragilité sans gravité qui relèvent d'une approche préventive.
- Des copropriétés en difficulté sur les plans technique, social et de gestion qui présentent un potentiel de redressement et peuvent faire l'objet d'une action incitative.
- Des copropriétés en situation très critique qui requièrent des dispositifs exceptionnels dont la caractéristique est une transformation importante de la structure de propriété ou l'acquisition publique en vue d'une démolition ou la transformation en logement social, le portage de lots...

C'est pourquoi Dominique Braye propose deux séries de mesures, débattues dans le cadre du groupe de travail qu'il a présidé et au cours des auditions qu'il a conduites de juillet à fin novembre 2011. Elles permettent d'une part d'agir sur le cadre général pour renforcer l'aspect collectif, la gestion d'un patrimoine commun, en cherchant à faire mieux coïncider les « temps » des copropriétés et des copropriétaires et d'autre part d'améliorer l'action publique sur les copropriétés fragiles ou en difficulté.

Les enjeux prioritaires sont à la fois l'information des copropriétaires et l'incitation à lancer les travaux nécessaires, la prévention des difficultés, ainsi qu'une meilleure utilisation des outils existants pour aider les copropriétés en difficulté ou en situation très critique. Pour ces dernières, des dispositions particulières devront parfois être prises.

#### Un plan national « copropriétés »

Dominique Braye souhaite que soit engagée une action d'ensemble afin de prévenir le développement des copropriétés en difficulté et de traiter de manière cohérente et complémentaire les différents stades de leur déqualification. La coordination avec une intervention urbaine plus large s'avérera dans certains cas nécessaire. Pour le président de l'Anah, « il faut combiner des outils d'ordre législatif, opérationnel et financier », ce qui implique la mise en œuvre d'un véritable plan copropriétés de longue durée. Ce plan doit reposer sur :

\* **Une loi « copropriété »** qui permettra :

• **L'évolution du cadre général des copropriétés**, avec trois mesures emblématiques :

1. Une meilleure information des copropriétaires au moment de leur acquisition, grâce à l'affichage des charges courantes et le coût prévisionnel des travaux dans les annonces immobilières.

2. La mise en place d'un diagnostic, d'un plan pluriannuel et d'un fonds de travaux, rendus obligatoires. Un diagnostic technique global réalisé tous les 10 ans permettra de prévoir un échelonnement cohérent des travaux à entreprendre. Le fonds de travaux, alimenté par les copropriétaires, facilitera le financement et la prise de décision des travaux.

3. La confiance entre copropriétaires et syndic doit être rétablie, notamment via la création obligatoire d'un compte séparé dans chaque copropriété, ou à défaut l'instauration de sous-comptes dans le compte unique. Ce compte bancaire est un puissant moyen de prévention des impayés qui offre une plus grande transparence.

• **La mise en place de dispositifs spécifiques dans les copropriétés dites « en coma dépassé »** : Dominique Braye souhaite notamment « à tout prix empêcher les copropriétaires indécents (marchands de sommeil) d'acquérir de nouveaux lots dans des copropriétés en situation très critique. »

\* **Des dispositifs opérationnels partenariaux de prévention et de traitement des copropriétés en difficulté**, permettant à l'Anah de partager son expérience et son savoir-faire en matière de redressement des copropriétés.

\* **La création d'un pôle de connaissance et d'expertise** établi à l'Anah

\* **La mise en place d'une instance nationale partenariale de suivi**, impliquant activement les collectivités.

## Les réponses ministérielles

### Charges communes - fourniture d'eau - individualisation

M. Alain Marc 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 le calcul de la consommation d'eau dans les immeubles en copropriété. Lorsque celle-ci n'est pas décomptée par un compteur divisionnaire, elle est répartie au prorata des millièmes de copropriété. Cette répartition ne tient pas compte du nombre d'occupants dans chaque logement et peut pénaliser les propriétaires. De plus elle n'encourage pas les économies. À Paris et dans les grandes villes, ce mode de répartition accélère le phénomène de paupérisation des copropriétés dégradées, certains appartements étant sur-occupés et aggrave la situation des autres propriétaires qui se voient contraints de payer des sommes ne correspondant pas à leur consommation réelle. Conformément à la loi du 10 juillet 1965 modifiée et son décret d'application du 17 mars 1967 fixant le statut de la copropriété, l'installation d'un compteur divisionnaire est soumis au vote de l'assemblée générale des copropriétaires qui peut s'y opposer. Il lui demande s'il est envisageable de modifier cette loi pour autoriser tout copropriétaire qui le souhaite à faire installer à ses frais un compteur divisionnaire et à régler sa quote part suivant les mètres cubes décomptés par son compteur.

### Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 17 janvier 2012 page 693)

L'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que les charges relatives aux services et équipements communs sont réparties en fonction de l'utilité que présentent ces services et équipements à l'égard de chaque lot, **étant rappelé que l'utilité s'entend de l'utilité théorique, indépendamment de l'utilisation réelle des services et équipements par les occupants de chaque lot.** Lorsque la fourniture d'eau constitue un service collectif, les dépenses relatives à ce service sont donc réparties entre les copropriétaires soit en fonction de la consommation si des compteurs divisionnaires sont installés, soit en fonction des tantièmes de charges en l'absence de tels compteurs. Lorsque l'immeuble est dépourvu de compteurs, la loi de 1965 précitée réserve à l'assemblée générale la possibilité de décider l'installation de compteurs divisionnaires dans tous les lots de copropriété, et de modifier en conséquence à la même majorité la répartition des charges pour passer d'une répartition aux tantièmes vers une répartition en fonction de la consommation relevée par les compteurs, par dérogation au principe général d'intangibilité de la répartition des charges. En revanche, il résulte d'une jurisprudence constante (Cass. Civ. 3e, 10 oct. 1990 ; CA Paris, 9 mai 1984, 26 mai 1999, 20 mars 2003, 17 avril 2008 ; CA Versailles, 5 mai 1995) que **l'initiative individuelle d'un copropriétaire qui fait installer un compteur divisionnaire ne lui permet pas de se désolidariser de la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété.** En effet, seule l'installation de compteurs divisionnaires dans tous les lots de copropriété permet de cerner la consommation nécessaire à l'entretien des parties communes : nettoyage, espaces verts... Par ailleurs, seule l'installation de compteurs divisionnaires dans tous les lots de copropriété permet de disposer, dans l'immeuble concerné, d'un parc de compteurs relevant la consommation d'eau de manière homogène en termes de sensibilité des appareils et d'usure de ces derniers, susceptible d'entraîner des dysfonctionnements dans le comptage. Dans ces conditions, il n'est pas envisagé de modifier la loi de 1965 précitée pour permettre au copropriétaire qui le souhaite d'installer un compteur divisionnaire d'eau froide et de se désolidariser en conséquence de la répartition des charges prévue par le règlement de copropriété.

## Télécommunications - téléphonie mobile - antennes-relais - installation

Mme Michèle Delaunay attire l'attention de M. le ministre auprès du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, chargé de l'industrie, de l'énergie et de l'économie numérique, sur la répartition inégale et inégalitaire des antennes-relais au sein même des communes. Une récente étude de l'association santé environnement (ASEF) révèle que les habitants locataires des HLM sont plus exposés que les propriétaires de maisons ou appartements. Pour les opérateurs il est en effet bien plus facile de convaincre le seul propriétaire d'un immeuble que chacun des particuliers propriétaires. L'enquête de cette association regroupant 2 500 médecins consistait en l'interrogation d'une centaine de locataires de HLM d'Aix-en-Provence et d'Aubagne habitant des immeubles sur lesquels entre 12 et 14 antennes relais sont implantées. Nombreux sont ceux qui témoignent de gênes (acouphènes, troubles du sommeil, manque de concentration) significativement plus élevée que chez la moyenne des Français. L'association souligne même que 83 % des personnes interrogées ont constaté une disparition des symptômes après plusieurs jours loin de leur domicile. A contrario, l'implantation d'antennes-relais sur les autres types de logements collectifs est rendue plus difficile par la nécessité de l'obtention de l'accord de tous les propriétaires de l'immeuble. Elle lui demande un contrôle de toutes les demandes d'installation des d'antennes relais, par les différents opérateurs, sur les immeubles de type HLM à propriétaire unique afin de limiter la prolifération des antennes sur un même bâtiment et ainsi lutter contre ces implantations discriminatoires. Elle lui demande également de mettre en oeuvre une information systématique à destination des locataires avec une mesure des radiofréquences.

### Réponse du Ministère de l'industrie, de l'énergie et de l'économie numérique (publiée dans le JO Ass. Nat. du 17 janvier 2012 page 640)

L'implantation des antennes relais de téléphonie mobile sur les propriétés privées relève d'un **accord entre l'opérateur et le propriétaire de l'immeuble**, qu'il s'agisse d'**immeubles en copropriété** ou du parc de logement social. Cette implantation est soumise au respect des règles concernant les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques aussi bien que des règles d'urbanisme. Toutefois, le Gouvernement, conscient de l'**inquiétude que peuvent susciter les champs électromagnétiques**, en raison de l'important développement des technologies qui en génèrent, ainsi que des interrogations de la communauté scientifique, a organisé en 2009 une table ronde « Radiofréquences, santé, environnement » qui a débouché sur divers groupes de travail et un comité opérationnel (COMOP). L'une des missions du COMOP portait sur « la définition et l'expérimentation de nouvelles procédures de concertation et d'information locales pour accompagner les projets d'implantation d'antennes relais ». À la suite de la remise du rapport d'étape du COMOP, les travaux initiés dans le cadre de la table ronde se poursuivent dans le cadre d'un comité technique. Il convient donc d'**attendre l'achèvement de ces travaux** avant d'envisager de nouvelles mesures réglementaires.

## Syndics - facturation - contrôle

M. Henri Nayrou 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 le manque de transparence dans la gestion des syndicats de copropriétés. Chargés de la gestion et de la conservation des parties communes d'une copropriété, les syndicats facturent parfois leurs services à des tarifs au-delà de ceux du marché sans que les copropriétaires ne puissent contrôler efficacement la réalité de ces dépenses. Le 19 mars 2010, le secrétaire d'État chargé du commerce a signé un arrêté visant à rendre plus transparente la gestion des syndicats mais cela n'a pas mis un terme à la « surfacturation » de certains services comme les courriers, les photocopies ou encore la présence aux réunions d'un représentant du syndicat. Il souhaite donc connaître sa position sur le sujet et s'il entend renforcer les contrôles sur les syndicats de copropriété.

### Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 17 janvier 2012 page 689)

Afin de favoriser la concurrence entre syndicats et de contribuer à rétablir la confiance des copropriétaires envers leurs syndicats, l'arrêté du 19 mars 2010 modifiant l'arrêté du 2 décembre 1986 relatif aux mesures de publicité des prix applicables dans certains secteurs professionnels, pris par le secrétaire d'État chargé du commerce, de l'artisanat, des petites et moyennes entreprises, du tourisme, des services et de la consommation, a encadré les contrats des syndicats de copropriété. Ainsi, cet arrêté fixe, d'une part, la liste minimale des prestations de gestion courante et rémunérées par le forfait annuel et, d'autre part, le principe selon lequel les prestations particulières doivent être précisément définies dans le contrat de syndicat, étant rappelé que ces prestations sont rémunérées en dehors du forfait annuel. Si cet arrêté peut être amélioré sur certains points, il n'en constitue pas moins une réelle avancée sur le plan de la concurrence et de la transparence. En revanche, **cet arrêté n'a pas vocation à encadrer les honoraires pratiqués par les syndicats de copropriété, qui relèvent de la liberté contractuelle des parties** en application de l'ordonnance n° 86-1243 du 1<sup>er</sup> décembre 1986 relative à la liberté des prix et de la concurrence, actuellement codifiée au livre IV de la partie législative du code de commerce.

\*\*\*\*\*