

Individualisation des frais de chauffage dans les immeubles collectifs

Décret n° 2012-545 du 23 avril 2012

Les immeubles à usage principal d'habitation pourvus d'un chauffage collectif doivent comporter, lorsque cela est techniquement possible et économiquement viable, une installation qui détermine la quantité de chaleur utilisée par chaque logement. Cette installation est composée d'appareils de mesure, qui permettent d'individualiser la consommation de chaque logement. Les frais de chauffage afférents à cette installation sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage, tels que les frais liés à l'entretien des installations de chauffage et ceux liés à l'utilisation d'énergie électrique.

Le décret du 23 avril 2012, entré en vigueur le 26 avril 2012 sous réserve de certaines dispositions qui demeurent soumises à la publication d'un arrêté (à paraître), modifie les modalités d'application du dispositif et prévoit que la mise en service des appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif doit intervenir **au plus tard le 31 mars 2017**.

Les principales modifications concernent les délais d'exécution des travaux de pose d'appareils de mesure et les conditions dans lesquels il peut être dérogé à l'obligation en raison d'une impossibilité technique ou d'un coût excessif, ainsi que le calcul des frais de chauffage. Pour les immeubles en copropriété, la réalisation de ces travaux nécessite une décision d'assemblée générale prise à la majorité de tous les copropriétaires (loi de 1965, article 25-o).

Décret n° 2012-545 du 23 avril 2012 relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs - JO du 25 avril 2012 page 7346

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, et du ministre de l'économie, des finances et de l'industrie,

Vu le code de l'énergie, notamment son article L. 241-9 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment son article L. 131-3 ;

Vu le décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure ;

Vu l'avis du comité des finances locales (commission consultative d'évaluation des normes) en date du 6 octobre 2011 ;

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

Décrète :

Article 1

Les articles R. * 131-2 à R. * 131-7 du code de la construction et de l'habitation sont abrogés.

Article 2

Après l'article R. * 131-1 du même code, est insérée une sous-section 1 ainsi rédigée :

« Sous-section 1

« **Equipements et répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation**

« **Art. R. * 131-2.** - Tout immeuble collectif à usage principal d'habitation équipé d'un chauffage commun à tout ou partie des locaux occupés à titre privatif et fournissant à chacun de ces locaux une quantité de chaleur réglable par l'occupant doit être muni d'appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage collectif.

« Ces appareils doivent permettre de mesurer la quantité de chaleur fournie ou une grandeur représentative de celle-ci.

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

Les travaux du Parlement et les dispositions réglementaires récentes

« **Art. R. * 131-3.**- Les dispositions de l'article R. * 131-2 ne sont pas applicables :

« a) Aux établissements d'hôtellerie et aux logements-foyers ;

« b) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 1^{er} juin 2001 ;

« c) Aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément ;

« d) Aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler significativement la chaleur fournie ;

« e) Aux immeubles pourvus d'une installation de chauffage mixte comprenant un équipement collectif complété par des équipements fixes de chauffage dont les frais d'utilisation sont pris en charge directement par les occupants ;

« f) Aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1^{er} juin 2001 dont la consommation de chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté. Si cette condition n'est pas respectée lors de la première détermination de la consommation, seuls d'importants travaux d'amélioration de la performance énergétique peuvent justifier un nouvel examen du respect de cette condition.

« Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'énergie et de la construction définit les cas d'impossibilité visés aux c et d, définit le seuil visé au f, et précise les modalités de répartition des frais de chauffage en application du II de l'article R. * 131-7 et d'information des occupants.

« **Art. R. * 131-4.**- Si le seuil défini à l'article R. * 131-3 est dépassé, et avant toute installation des appareils prévus à l'article R. * 131-2, les émetteurs de chaleur, quand cela est techniquement possible, doivent être munis, à la charge du propriétaire, d'organes de régulation en fonction de la température intérieure de la pièce, notamment des robinets thermostatiques en état de fonctionnement.

« **Art. R. * 131-5.**- La mise en service des appareils prévus à l'article R. * 131-2 doit avoir lieu au plus tard le 31 mars 2017.

« Les relevés de ces appareils doivent pouvoir être faits sans qu'il soit besoin de pénétrer dans les locaux privés.

« **Art. R. * 131-6.**- Les appareils prévus à l'article R. * 131-2 doivent être conformes à la réglementation prise en application du décret n° 2001-387 du 3 mai 2001 relatif au contrôle des instruments de mesure.

« **Art. R. * 131-7.- I.** - Dans les immeubles collectifs équipés des appareils prévus à l'article R. * 131-2, les frais de chauffage afférents à l'installation commune sont divisés, d'une part, en frais de combustible ou d'énergie et, d'autre part, en autres frais de chauffage tels que les frais relatifs à la conduite et à l'entretien des installations de chauffage et les frais relatifs à l'utilisation d'énergie électrique (ou éventuellement d'autres formes d'énergie) pour le fonctionnement des appareillages, notamment les instruments de régulation, les pompes, les brûleurs et les ventilateurs.

« **II.**- Les frais de combustible ou d'énergie sont répartis entre les locaux desservis en distinguant des frais communs et des frais individuels.

« Les frais communs de combustible ou d'énergie sont obtenus en multipliant le total des dépenses de combustible ou d'énergie par un coefficient égal à 0,30. Dans le cas des immeubles pour lesquels des appareils de mesure tels que ceux visés à l'article R. * 131-2 ont déjà été installés, le coefficient choisi entre 0 et 0,50 au moment de l'installation de ces appareils est conservé. Toutefois, l'assemblée générale des copropriétaires ou le gestionnaire d'un immeuble entièrement locatif peut remplacer le coefficient initial par le coefficient de 0,30.

« Les frais communs sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. Le total des frais individuels s'obtient par différence entre le total des frais de combustible ou d'énergie et les frais communs calculés comme il est dit ci-dessus. Ce total est réparti en fonction des indications fournies par les appareils prévus à l'article R. * 131-2, les situations ou configurations thermiquement défavorables des locaux pouvant être prises en compte.

« **III.**- Les autres frais de chauffage énumérés au I sont répartis dans les conditions fixées par le règlement de copropriété ou les documents en tenant lieu. »

Article 3

Après l'article R. * 131-7, est insérée une sous-section 2 ainsi rédigée :

« Sous-section 2

« **Equipements et répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs à usage principal autre que d'habitation** »

Article 4

Le ministre de l'économie, des finances et de l'industrie, 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, et le ministre auprès du ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

La jurisprudence

Action en justice - syndic - habilitation - malfaçons sévissant sur la façade - résolution précisant l'objet de la procédure, les parties de l'immeuble concernées par les désordres ainsi que les personnes visées par la procédure - autorisation régulière

Cass. 3^{ème} civ. 9 mai 2012 pourvoi n° 11-10293

Sur le moyen unique :

Vu l'article 55, alinéa 1, du décret du 17 mars 1967 ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Bastia, 13 octobre 2010), que la société Leca EGPVU Pittore (la société) a effectué en 1994, des travaux de remise en état de la façade d'un immeuble en copropriété ; que des désordres étant apparus, l'assemblée générale du syndicat des copropriétaires (le syndicat) du 22 avril 1999, a autorisé le syndic à agir en justice à l'encontre de la société Leca et de l'architecte coordinateur des travaux ; que le syndicat a, après expertise, assigné les constructeurs et leurs assureurs en réparation du préjudice subi ;

Attendu que pour déclarer irrecevable la demande du syndicat en réparation de malfaçons, l'arrêt retient que s'agissant d'un ouvrage de réfection de la façade, la consistance des désordres n'était pas précisément énoncée et que l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires "générale et vague ne pouvait se concevoir pour être considérée comme suffisante que par référence à un document technique suffisamment précis tel un rapport d'expertise ou un constat d'un maître d'oeuvre" ;

Qu'en statuant ainsi, tout en constatant que **l'assemblée générale des copropriétaires avait autorisé le syndic à agir en justice eu égard aux malfaçons sévissant sur la façade, ce dont il résultait que le syndic avait été régulièrement habilité**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

Syndic - responsabilité à l'égard du syndicat - faute dans sa gestion - caractère détachable ou non de ses fonctions - critère non pertinent

Cass. 3^{ème} civ. 23 mai 2012 pourvoi n° 11-14599

Donne acte à la société Matmut entreprises du désistement de son pourvoi en ce qu'il est dirigé contre la société Immo de France ; Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 20 janvier 2011), que la commune de Courbevoie, propriétaire d'une crèche qui subissait des infiltrations par une terrasse, a assigné, après expertise judiciaire, la société BFA fleurs qui la fleurissait, la société Matmut entreprises (la MATMUT) qui assurait cette société, et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 32-42 avenue de l'Arche à Courbevoie (le syndicat des copropriétaires) en réparation de son préjudice ; que le syndicat des copropriétaires a assigné la société Icade administration de biens devenue Immo de France, syndic de copropriété, et M. X..., alors propriétaire du lot auquel était attachée la jouissance de la terrasse, pour être garanti des condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre ; que M. X... a assigné son propre assureur, la société GAN assurances IARD, son vendeur, M. Y..., qui ne lui avait pas révélé les désordres, et l'assureur de celui-ci, la société Axa Courtage assurance devenue Axa France IARD ;

Sur le moyen unique du pourvoi principal, ci-après annexé, qui est recevable :

Attendu qu'ayant, par motifs propres et adoptés, constaté que l'article n° 32 des conditions générales du contrat d'assurance produites par la MATMUT ne satisfaisait pas aux dispositions de l'article L. 113-1 du code des assurances et souverainement retenu que l'activité à l'occasion de laquelle la société BFA fleurs avait vendu et installé ou même simplement conseillé à M. Y... la plantation de bambous dans ses jardinières entrait bien dans les termes de la déclaration faite à son assureur " fleuriste jardinerie ", la cour d'appel, qui a relevé à bon droit que la simple faute professionnelle ne pouvait justifier que soit refusée par l'assureur sa garantie et que l'article n° 32 ne recevait pas application en l'espèce, a pu en déduire que la Matmut devait garantir à la société BFA Fleurs des condamnations mises à sa charge au titre des dommages causés du fait de ces plantations ;

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

Mais sur le premier moyen du pourvoi incident :

Vu l'article 1992 du code civil ;

Attendu que **le mandataire répond non seulement du dol, mais encore des fautes qu'il commet dans sa gestion ;**

Attendu que pour débouter le syndicat des copropriétaires de sa demande de condamnation de la société Immo de France à lui verser rembourser les frais d'urgence et de réparation de la terrasse, l'arrêt retient qu'il convient de relever la responsabilité de cette société qui a manqué à ses obligations professionnelles mais que cette faute n'est pas " détachable " de ses fonctions si bien que le syndic a engagé par son comportement la seule responsabilité du syndicat des copropriétaires lequel ne peut donc être admis à agir à son encontre à titre personnel ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **le syndic de copropriété engage sa responsabilité à l'égard du syndicat des copropriétaires dans l'exécution de son mandat**, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les deuxième et troisième moyens du pourvoi incident :

CASSE ET ANNULE...

Parties privatives - destination et modalités de leur jouissance - système collectif d'eau chaude - installation vétuste et devant être intégralement refaite - difficultés techniques et coût présentés par la remise en état - abandon - substitution d'un système de production individuelle d'eau chaude - économies d'énergie générées - amélioration - vote à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965

Cass. 3^{ème} civ. 9 mai 2012 pourvoi n° 11-16226

Constate le déchéance du pourvoi de Mmes Jacqueline et Josette X..., de la société Ficq, de M. Alain Y... Z..., et de M. Claude Z... ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Grenoble, 18 janvier 2011), que Mme A..., copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires Le Pic Blanc, Rouies Thabor (le syndicat) en annulation de la deuxième décision de l'assemblée générale du 6 avril 2010 abandonnant le service collectif d'eau chaude au profit de ballons électriques individuels ;

Sur le premier moyen, ci-après annexé :

Attendu qu'ayant par motifs adoptés, relevé que la décision d'abandonner le service collectif d'eau chaude pour un chauffage individuel ne nécessitait pas de travaux sur les parties communes mais des aménagements sur les parties privatives des copropriétaires, la cour d'appel en a exactement déduit qu'aucun devis ne devait être joint à la convocation à l'assemblée générale du 6 avril 2010 et a, par ce seul motif, légalement justifié sa décision ;

Sur le second moyen :

Attendu que Mme A... fait grief à l'arrêt de la débouter de sa demande, alors, selon le moyen :

1°/ que l'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; que la décision de supprimer purement et simplement le système collectif d'eau chaude dont l'existence est expressément prévue dans le règlement de copropriété, sans solution de remplacement par un autre équipement collectif équivalent, qui a de surcroît pour effet de contraindre les copropriétaires à modifier l'agencement de leurs lots privatifs pour pouvoir y installer un cumulus, constitue une décision qui porte atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété et qui ne peut dès lors être prise qu'à l'unanimité ; qu'ainsi, l'arrêt attaqué a violé l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

2°/ qu'une amélioration ne peut être décidée sans un vote unanime que si elle est exclusive de toute atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété ; qu'en énonçant que des décisions modifiant les conditions de jouissance des parties privatives peuvent être prises à la majorité qualifiée de l'article 26 lorsqu'elles constituent des améliorations, la cour d'appel a violé l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

3°/ qu'en statuant comme elle l'a fait, sur le seul fondement d'une prétendue amélioration, sans qu'il résulte de ses constatations l'absence corrélative d'atteinte à la destination des parties privatives et aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 26, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 ;

Mais attendu qu'ayant relevé que l'installation collective d'origine n'était pas en mesure, depuis plusieurs exercices, de faire face à la demande d'eau chaude sanitaire dans l'ensemble des logements, et que les documents produits démontraient la faisabilité de l'installation d'un ballon d'eau chaude dans chacun des types d'appartements de la copropriété, la cour d'appel a souverainement retenu que **la décision adoptée par les copropriétaires constituait une amélioration du fait des économies d'énergie occasionnées ainsi que des difficultés techniques et du coût de la remise en état d'une installation vétuste** et a pu en déduire que la décision avait été régulièrement adoptée à la double majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 ;

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi...

Assemblée générale - réunion privée - présence de tiers dépourvus de la possibilité de vote - irrégularité susceptible d'entraîner l'annulation (non) - pouvoirs des copropriétaires absents - vérification - obligation du président de séance (non)

Cass. 3^{ème} civ. 31 mai 2012 pourvoi n° 11-12774

Sur le premier moyen :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 3 décembre 2010) que la société civile immobilière Acatrest (la SCI), copropriétaire, a assigné le syndicat des copropriétaires Résidence Palais de la Plage (le syndicat) en annulation de l'assemblée générale du 25 juin 2007 ;

Attendu que la SCI fait grief à l'arrêt de rejeter ses demandes, alors, selon le moyen :

1°/ que l'assemblée générale de copropriétaires constitue une réunion privée à laquelle les personnes qui ne sont pas membres du syndicat de copropriétaires, ne peuvent assister sans y être spécialement autorisées par l'assemblée générale ; que la présence de tiers, non autorisée spécialement par l'assemblée générale constitue une cause de nullité ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande en nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI Acatrest, que "le fait d'avoir convoqué les cinq propriétaires de garages tiers à la résidence, à cette assemblée générale, sans que ceux-ci aient la possibilité de vote ne constitue pas une irrégularité susceptible d'entraîner son annulation", sans rechercher, comme elle y était invitée, si ces tiers non copropriétaires n'étaient pas présents lors de l'assemblée générale et si leur présence ne devait pas entraîner l'annulation de l'assemblée générale du 25 juin 2007, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 22 de la loi du 10 juillet 1965 et 7 du décret du 17 mars 1967 ;

2°/ que le président de l'assemblée générale doit vérifier les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents ; qu'il s'agit d'une obligation distincte de celle résidant en la signature de la feuille de présence ; qu'en énonçant, pour rejeter la demande de nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI Acatrest, que la feuille de présence avait été signée par le président, ce qui permettait de retenir que dès son élection, celui-ci a vérifié les pouvoirs en présence, sans vérifier si le président de l'assemblée avait, outre la signature de la feuille de présence, vérifié, comme il en était tenu, les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 14 et 15 du décret du 17 mars 1967 ;

3°/ que le président de l'assemblée générale doit vérifier les pouvoirs des mandataires des copropriétaires absents ; qu'en énonçant également pour rejeter la demande en nullité de l'assemblée générale du 25 juin 2007 formée par la SCI Acatrest que les pouvoirs devaient être recensés avant le vote intervenant sur la désignation du président si bien que ce dernier ne pouvait pas vérifier ces pouvoirs, la cour d'appel a violé les articles 14 et 15 du décret du 17 mars 1967 ;

Mais attendu, d'une part, qu'ayant, par motifs adoptés, constaté que cinq copropriétaires d'immeubles de garages situés sur la même parcelle de terrain mais régis par un règlement de copropriété distinct et gérés par le même syndicat avaient été convoqués à l'assemblée générale et relevé que ceux-ci n'avaient pas voté, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante, en a exactement déduit que **la convocation de ces cinq personnes ne constituait pas une irrégularité de nature à entraîner l'annulation de l'assemblée générale** ;

Attendu, d'autre part, que **le président de séance n'a pas l'obligation de vérifier les pouvoirs des copropriétaires absents** ; qu'ayant relevé que les pouvoirs devaient nécessairement être recensés avant le vote sur la désignation de séance, que le syndicat avait pu informer les copropriétaires du nombre de tantièmes présents et représentés avant la désignation du bureau et que la feuille de présence avait été signée en dernière page par le président de séance, la cour d'appel qui a pu retenir qu'il résultait de cette signature que dès son élection, le président avait vérifié la feuille de présence, a rejeté, à bon droit, la demande de nullité de l'assemblée générale ;

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

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

PAR CES MOTIFS : REJETTE le pourvoi...

L'actualité

Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du logement ; François Lamy, ministre délégué chargé de la Ville

Sur proposition du Premier ministre, Jean-Marc Ayrault, le Président de la République François Hollande a nommé, le 16 mai 2012, Cécile Duflot, ministre de l'Égalité des territoires et du logement. Agée de Cécile Duflot est secrétaire nationale d'Europe Ecologie Les Verts (EELV) depuis novembre 2010 et conseillère régionale d'Île-de-France depuis 2010.

François Lamy est nommé ministre délégué auprès de la ministre de l'Égalité des territoires et du logement, chargé de la Ville. Agé de 52 ans, François Lamy est député de la 6^e circonscription de l'Essonne depuis 1997, président de la communauté d'agglomération du plateau de Saclay depuis 2003, maire de Palaiseau depuis 2001, et ancien conseiller régional d'Île-de-France. Au sein du nouveau gouvernement, il aura spécifiquement en charge toutes les questions relatives à la politique de la ville.

Les attributions du ministre délégué chargé de la Ville

Le décret d'attribution du ministre délégué auprès de la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, chargé de la Ville, paru au Journal officiel le 13 juin 2012, indique que François Lamy sera, sous l'autorité de Cécile Duflot, en charge des affaires relevant de la politique de la ville. A ce titre, il suivra la politique du logement dans la ville (notamment offre et rénovation de logements, rénovation urbaine, politique en faveur des quartiers en difficulté), la définition et la mise en œuvre de la politique du gouvernement en matière d'intégration et de lutte contre les discriminations, ainsi que la tutelle de l'Anru, l'Acisé, l'Epide et l'Epareca. Le ministre délégué dispose des services placés sous l'autorité de la ministre de l'Égalité des territoires et du Logement, notamment le SG-CIV, et a délégation pour signer, au nom de Cécile Duflot, tout acte, arrêté et décision compris dans la limite de ses attributions.

Le Secrétariat général du Comité Interministériel des villes

Le Secrétariat général du Comité Interministériel des villes est une administration de mission, placée sous l'autorité du ministre de la Ville. Il est chargé de concevoir, d'animer et d'évaluer la politique destinée aux quartiers les plus en difficulté.

Il est donc une administration de mission à vocation interministérielle au service des quartiers défavorisés.

Les réponses ministérielles

Syndics - copropriétaires minoritaires - intérêts - sauvegarde

M. Éric Raoult attire l'attention de Mme la ministre du logement sur la nécessité de développer une plus grande transparence dans les relations entre les syndics de copropriété et les copropriétaires, notamment dans les cas où le copropriétaire majoritaire fait également office de syndic. En effet, dans de nombreuses résidences de notre pays, des offices d'HLM occupent cette double fonction, ce qui engendre des relations parfois compliquées entre ce syndic qui est le copropriétaire majoritaire, et ceux qui ne sont que minoritaires. Afin d'éviter une organisation qui pourrait s'apparenter à une réglementation « juge et parti », il lui demande, en conséquence, dans quelle mesure une plus grande transparence peut être envisagée, et ainsi clarifier les termes de ces relations entre copropriétaires. L'objectif étant, d'améliorer un meilleur équilibre statutaire et d'éviter tous possibles dérives et abus, il lui demande donc son avis sur ce dossier.

Réponse du Ministère du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 17 avril 2012 page 3024)

Dans les syndicats de copropriétaires issus de la vente de logements HLM à leurs locataires, le principe imposant que l'organisme HLM vendeur soit syndic vise avant tout à garantir les intérêts des nouveaux copropriétaires. En effet, l'organisme HLM vendeur a, en tant qu'ancien propriétaire et gestionnaire unique des immeubles dans lesquels les logements sont vendus, une bonne connaissance de ces immeubles, ainsi que de la situation des anciens locataires devenus copropriétaires. De plus, le fait que l'organisme HLM vendeur devienne syndic dans ces immeubles permet d'assurer une certaine continuité: les nouveaux copropriétaires conservent le même interlocuteur concernant la gestion de l'immeuble. Par ailleurs, le principe selon lequel l'organisme HLM vendeur est syndic du syndicat de copropriétaires nouvellement créé n'est pas absolu. Ainsi, l'organisme HLM peut renoncer à la fonction de syndic; de plus, les copropriétaires autres que l'organisme HLM, dès lors qu'ils représentent au moins 60 % des voix du syndicat, peuvent décider de recourir à un autre syndic. **Lorsque l'organisme HLM est copropriétaire majoritaire, la réduction de ses voix à la somme des voix des autres copropriétaires, prévue par l'article 22 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, ne s'applique pas.** Toutefois, les intérêts des copropriétaires minoritaires restent protégés d'une part, par **les règles de majorité requises pour certaines décisions** (double majorité des copropriétaires représentant au moins deux tiers des voix du syndicat, voire unanimité de tous les copropriétaires), et d'autre part, par **le contrôle du juge sur les éventuels abus de majorité** susceptibles de résulter de la situation de copropriétaire majoritaire. Enfin, le fait pour l'organisme HLM vendeur d'être copropriétaire des logements non vendus n'est pas incompatible en soi avec l'exercice de la fonction de syndic. Au contraire, de manière générale, la loi de 1965 précitée reconnaît expressément la possibilité pour un copropriétaire d'être également syndic non professionnel dans le même syndicat de copropriétaires. Dans ces conditions, la transparence dans les relations entre l'organisme HLM, copropriétaire et syndic, et les autres copropriétaires dans les syndicats issus de la vente de logements sociaux paraît suffisamment assurée, et il n'est pas envisagé de modifier la réglementation en la matière.

Voirie - riverains - enneigement - trottoirs - entretien

M. Gilbert Mathon interroge M. le ministre de l'intérieur, de l'outre-mer, des collectivités territoriales et de l'immigration sur les responsabilités des syndicats de copropriété en matière de déneigement des trottoirs jouxtant les copropriétés. L'article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales prévoit qu'une des missions de la police municipale est d'assurer « la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et les voies publiques, ce qui comprend le nettoyage... ». Dans ce cadre, selon l'article L. 2122-28 (1°) du code précité, « le maire prend des arrêtés à l'effet d'ordonner des mesures locales sur les objets confiés par les lois à sa vigilance et à son autorité ». Dès lors, la jurisprudence a reconnu au maire le pouvoir de prescrire aux riverains des voies publiques de balayer le trottoir situé devant leur habitation. Ceci inclut le déneigement des trottoirs. En cas d'accident, le juge appréciera si les précautions nécessaires avaient été prises par les propriétaires des immeubles et, en cas de négligence avérée, le propriétaire commet une faute qui engage sa responsabilité sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil. La question est de savoir ce qu'il en résulte dans le cas d'une copropriété, les syndicats ayant tendance à reporter la responsabilité sur la mairie : est-ce aux occupants, propriétaires et locataires de l'immeuble, d'assurer le déneigement des trottoirs bordurant la voie publique de la copropriété ou est-ce au syndic d'assurer ce déneigement ? En cas d'accident sur un trottoir enneigé, quel est le partage des responsabilités entre les copropriétaires, les locataires, le syndic et la collectivité ? Il souhaite donc obtenir des éclaircissements sur ces questions.

Réponse du Ministère des collectivités territoriales (publiée dans le JO Ass. Nat. du 17 avril 2012 page 3010)

Aucune disposition législative ou réglementaire n'impose aux propriétaires des immeubles de dégager la neige tombée sur les trottoirs. En revanche, l'**article L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales** prévoit qu'une des missions de la police municipale est d'assurer « la sûreté et la commodité du passage dans les rues, quais, places et voies publiques, ce qui comprend le nettoyage... ». Dans ce cadre, selon l'article L. 2122-28 (1°) du code précité, « le maire prend des arrêtés à l'effet d'ordonner des mesures locales sur les objets confiés par les lois à sa vigilance et à son autorité ». Dès lors, **la jurisprudence a reconnu au maire le pouvoir de prescrire aux riverains des voies publiques de balayer le trottoir situé devant leur habitation** (CE, 15 octobre 1980, Garnotel). Ceci inclut le déneigement des trottoirs. En cas d'accident, le juge appréciera si les précautions nécessaires avaient été prises par les propriétaires des immeubles, notamment dans les régions où les chutes de neige sont abondantes. En cas de négligence avérée, le propriétaire commet une faute qui engage sa responsabilité sur le fondement des articles 1382 et 1383 du code civil (Cour de Cassation, chambre civile 2, 19 juin 1980, Jeannot, n° 78-16360). Dans le cas des immeubles en copropriété, le règlement de copropriété ne peut contenir de clause concernant le déneigement des trottoirs. En effet, ces derniers relèvent de la voirie publique, alors que le règlement ne peut contenir que des clauses relatives aux parties communes d'un immeuble en copropriété, qui sont la propriété privée et indivise des copropriétaires composant le syndicat des copropriétaires. **En cas d'immeuble en copropriété, l'exécution de l'arrêté municipal prescrivant des mesures de déneigement des trottoirs relevant de la voirie publique est à la charge du syndicat des copropriétaires, représenté par son syndic.** Dès lors, il appartient au syndic de prendre, au nom du syndicat des copropriétaires, les mesures pratiques nécessaires à l'exécution de l'arrêté municipal. **En cas d'accident, la victime, copropriétaire ou tiers, peut engager la responsabilité pour négligence ou faute soit du syndicat des copropriétaires, soit du syndic, soit des deux.** Si la responsabilité du syndicat est reconnue, l'indemnisation est à la charge du syndicat, et supportée par l'ensemble des copropriétaires, chacun à hauteur de sa quote-part de charges. Le syndicat peut ensuite se retourner contre son syndic s'il estime que l'accident résulte d'une négligence ou d'une faute de ce dernier.

Assemblées générales - président de séance - élection - conseil syndical - composition

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

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

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