

Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

► La lettre d'information des syndicats et gérants FNAIM Paris-Ile de France

GRENELLE II : quelles conséquences juridiques pour les bâtiments ?

La loi du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement (loi « Grenelle II » publiée au JO le 13/07/2010) décline les objectifs entérinés par le premier volet législatif du Grenelle Environnement (« loi Grenelle I » du 3 août 2009).

Ses 257 articles s'articulent autour de six titres (bâtiments et urbanisme, transports, énergie et climat, biodiversité, risques - santé et déchets, enfin gouvernance) et ce sont les principales dispositions relatives aux bâtiments, que nous présentons ci-dessous.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

- Le DPE devra être réalisé par des personnes qualifiées et sa durée de validité sera fixée par décret (article L 134-1 du CCH).
- Le contenu du DPE lors de la construction d'un bâtiment ou d'une extension de bâtiment est précisé : à compter du 1er janvier 2013, il indiquera dans ce cas, les émissions de gaz à effet de serre du bâtiment.
- Le DPE est étendu à tous les contrats de location (article L 134-3-1 nouveau du CCH), sauf pour les baux ruraux et les locations saisonnières. Par coordination, l'article L 125-5 du Code de l'environnement relatif à l'état des risques naturels et technologiques annexé aux contrats de locations d'habitation, est complété : cet état, fourni par le bailleur est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L 145-1 et L 145-2 du Code de commerce.
- Il est prévu l'obligation de réaliser - dans un délai de 5 ans à compter du 1^{er} janvier 2012 - un DPE pour les bâtiments équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement (article L 134-4-2 nouveau du CCH). Il existe une exemption : pour les bâtiments à usage principal d'habitation en copropriété de 50 lots ou plus, équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et dont la date de dépôt de permis de construire est antérieure au 1er janvier 2001, c'est un audit énergétique (suivant un contenu et des modalités qui

seront définis par décret en Conseil d'Etat) qu'il conviendra de réaliser.

- La performance énergétique d'un bien immobilier devra être mentionnée dans les annonces relatives à la vente ou à la location : les modalités de cette obligation, effective à compter du 1er janvier 2011, seront définies par décret en Conseil d'Etat.
- Des travaux d'amélioration de la performance énergétique dans les bâtiments existants à usage tertiaire ou dans lesquels s'exerce une activité de service public devront être réalisés (dans des conditions qui seront fixées par décret) dans un délai de 8 ans à compter du 1er janvier 2012.

Autres diagnostics

- Diagnostic assainissement : ce diagnostic devra être joint au diagnostic technique, à compter du 1er janvier 2011, lors de la vente de tout ou partie d'un immeuble à usage d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées. Il devra être daté de moins de 3 ans au moment de la signature de l'acte authentique.
- Pollution des sols : un décret en Conseil d'Etat précisera les conditions dans lesquelles l'Etat rend publiques les informations dont il dispose sur les risques de pollution des sols ; ainsi que les modalités d'information de l'acquéreur ou du locataire, par le vendeur ou le bailleur du terrain, lorsque ces informations font état de risques de pollution des sols affectant un terrain objet d'une transaction (articles L 125-6 et L 125-7 du code de l'environnement)

Copropriété

- Question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance

énergétique (article 24-4 nouveau de la loi du 10/07/1965 dont les conditions d'application seront fixées par décret) : pour tout immeuble équipé d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement, le syndic inscrit cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique ou d'un audit énergétique (cf. plus haut). Préalablement, le syndic procède à une mise en concurrence de plusieurs prestataires et recueille l'avis du conseil syndical.

Rappelons que le contrat de performance énergétique est défini par l'article 3 de la Directive 2006/32/CE du 5 avril 2006 comme « un accord contractuel entre le bénéficiaire et le fournisseur d'une mesure visant à améliorer l'efficacité énergétique, selon lequel des investissements dans cette mesure sont consentis afin de parvenir à un niveau d'amélioration de l'efficacité énergétique qui est contractuellement défini ».

- Simplification des décisions pour certains travaux relatifs à la consommation énergétique des copropriétés. L'article 25 g) de la loi du 10/07/1965 est réécrit. Sont désormais visés globalement les travaux d'économies d'énergie et ceux de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En outre, est instituée la notion de travaux d'intérêt collectif qui pourront être réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot en cause (cf. article 10-1 c) nouveau de la loi du 10/07/1965).

Un 0) à l'article 25 de la loi du 10/07/1965 est inséré. Feront l'objet d'un vote à cette majorité, les décisions d'installation de compteurs d'énergie thermique ou répartiteurs de frais de chauffage.

- Enfin, la loi du 10/07/1965 est aussi modifiée pour fixer les modalités de l'obligation d'installation des infrastructures de recharge nécessaires à l'usage de véhicules électriques ou hybrides rechargeables, qui sera effective dans les bâtiments neufs équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé (ensembles d'habitation et bâtiment à usage tertiaire) à partir de 2012 et, dans les bâtiments tertiaires existants, à compter de 2015 (articles 24-5 et 25 i) nouveaux de la loi du 10/07/1965). En outre, elle prévoit les conditions de mise en œuvre du droit de délaissement (article L 515-16 du Code de l'environnement) des copropriétaires pouvant intervenir dans certaines zones couvertes par des plans de prévention des risques technologiques (articles 18 dernier aliéna et 24-6 de la loi du 10/07/1965).

Gérance

- **Création d'une annexe environnementale (dont le contenu sera fixé par décret) pour les baux portant sur des locaux de plus de 2000 mètres carrés à usage de bureaux ou de commerces.** Ces dispositions prendront effet le 1er janvier 2012 pour les baux conclus ou renouvelés à partir de cette date. Pour les baux en cours, elles prendront effet 3 ans après l'entrée en vigueur de la loi.

- **Extension des obligations du locataire d'un bail soumis à la loi du 6/7/1989 en matière de travaux.** Le locataire doit « laisser exécuter dans les lieux loués les travaux d'amélioration des parties communes ou des parties privatives du même immeuble, ainsi que les travaux nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués » (article 7 loi 6/07/1989). Désormais, il devra aussi laisser exécuter les travaux d'amélioration de la performance énergétique à réaliser dans les locaux objets de la location.

SALON DE LA COPROPRIÉTÉ 2010

La 16^{ème} édition du salon de la copropriété se tiendra, au Pavillon 4 de la Porte de Versailles à Paris les 16 et 17 novembre 2010. Dans ce cadre, la Chambre FNAIM de l'immobilier de Paris et de l'Île de France organise un village sur lequel seront présents plusieurs de ses adhérents syndics de copropriété.

Ne manquez pas ces 2 journées, ponctuées par une nocturne « la nuit de la copropriété », qui vous permettront de les rencontrer et d'assister à de nombreuses conférences qu'ils animeront.

FORMATIONS PROPOSEES PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

Si vous êtes membre d'un conseil syndical vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
12 OCT. 2010	En copropriété, qui décide ?	Bruno MOUROT, Olivier SABIN
25 NOV. 2010	La sécurité dans l'immobilier	Michel TERRIOUX
14 DEC. 2010	La comptabilité en copropriété	Bruno MOUROT, Didier VENAIL, Jean Marcel LABBOZ
11 JANV. 2011	L'assemblée générale : préparation, tenue et notification du procès-verbal	Sylvain ELKOUBY, Pierre-Hervé LETURMY, Olivier SABIN
8 FEV. 2011	L'ascenseur, la loi SAE dernière ligne droite	Claude CHETRIT, Bruno MOUROT
8 MARS 2011	Les syndics répondent à vos questions	Gabriel AMOYAL, Jean-Philippe BEUCHARD, Patrick REGY
5 AVRIL 2011	Développement durable	Claude CHETRIT, Gabriel AMOYAL, Olivier SABIN
17 MAI 2011	Le contrat de syndic	Jean-Philippe BEUCHARD, Pierre-Hervé LETURMY
14 JUIN 2011	L'heure du bilan	Claude CHETRIT et tous les membres de la Commission Administration de biens

Pour vous inscrire, contactez : **Dominique LE LAY**

Tél : 01 40 53 73 81 - Fax : 01 43 80 22 28 - Mail : dlelay@fnaim-idf.com

Location meublée : quelle est la portée de la clause précisant que le local ne constitue pas la résidence principale du locataire ?

Le régime impératif des articles L. 632-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, encadrant les locations meublées, ne s'applique que lorsque certaines conditions sont réunies et notamment lorsque le local constitue la résidence principale du locataire.

Certains bailleurs croient donc pouvoir échapper à ce dispositif en inscrivant dans le bail que l'appartement ne constitue pas la résidence principale du locataire.

Quelle est la portée de cette clause ?

Dans un arrêt en date du 4 février 2009, la Cour de cassation apporte un éclairage intéressant sur l'interprétation qui peut en être faite.

Elle considère que, dès lors qu'il est constaté que le locataire est étudiant et que ses parents ne vivent pas à proximité, il peut être déduit que le local donné à bail constitue la résidence principale du locataire, nonobstant toute clause contraire.

Ainsi, les tribunaux saisis de l'interprétation de stipulations contractuelles de « bail meublé » doivent-ils apprécier concrètement la situation du locataire et constater si le logement loué constitue ou non sa résidence principale, et ce quelles que soient les précisions contenues dans le bail.

Le syndicat des copropriétaires souhaite installer un système de vidéo surveillance dans les parties communes, un copropriétaire minoritaire s'y oppose. Peut-on, malgré le refus de ce copropriétaire, procéder à cette installation, tous les autres copropriétaires votant pour cette installation ?

La Cour d'Appel de Paris a jugé que l'installation d'une vidéo surveillance portait atteinte à l'intimité de la vie privée des copropriétaires et donc aux modalités de jouissance de leur partie privative (CA Paris 23ème Chambre, 4 novembre 2009).

La Cour a, en conséquence, dit que l'installation d'un tel équipement devait être votée à l'unanimité des copropriétaires, et ce malgré la loi du 13 juillet 2006 qui a inséré dans l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, la possibilité de voter des travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens à la majorité des copropriétaires.

N.B : une réponse ministérielle a considéré en décembre 2009 que la majorité de l'article 25 était suffisante pour l'installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes. Cependant une réponse ministérielle est toujours donnée sous réserve de l'interprétation souveraine des tribunaux.

IRL 2^{ÈME} TRIMESTRE 2010 : 118,26

Variation annuelle : + 0,57 %

Parution INSEE du 12/07/2010

ICC 1^{ER} TRIMESTRE 2010 : 1508

Variation annuelle : + 0,33 %

Parution INSEE du 09/07/2010

ILC 1^{ER} TRIMESTRE 2010 : 101,36

Variation annuelle : - 1,33 %

Parution INSEE du 9/07/2010

Plus d'info sur www.fnaim-idf.com (rubrique espace pratique)