



## L'actualité des 15 derniers jours réservée aux abonnés de Kheox

21/11/2019



### TEXTE OFFICIEL

#### Lutte contre l'incendie : l'arrêté du 7 août 2019 modifié

Publié au Journal Officiel du 21 novembre 2019, l'[arrêté du 13 novembre 2019](#) apporte des modifications rédactionnelles à l'[arrêté du 7 août 2019](#) modifiant l'[arrêté du 31 janvier 1986](#) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Il modifie l'[arrêté du 7 août 2019](#) susvisé et lève toutes ambiguïtés dues aux coquilles qui transparaisaient.

L'article 3 dudit arrêté, tout particulièrement, fait l'objet de plusieurs corrections.

Le présent arrêté, quant à lui, entre en vigueur dès le 22 novembre 2019.

[Arrêté du 13 novembre 2019](#) (NOR: LOGL1925727A) modifiant l'[arrêté du 7 août 2019](#) modifiant l'[arrêté du 31 janvier 1986](#) relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.



### TEXTE OFFICIEL

#### Accessibilité des ERP : le formulaire simplifié annulé

Par une [décision du 13 novembre 2019](#) publiée au "JO", le Conseil d'Etat (CE) a annulé l'[arrêté du 23 juillet 2018](#) qui a déterminé le modèle de formulaire simplifié de "demande de mise aux normes accessibilité pour un établissement recevant du public de 5e catégorie et de type M [commerce] ou N [restaurants et débits de boissons] et les locaux des professions libérales - demande d'autorisation de travaux et/ou d'aménagement et d'approbation d'un agenda d'accessibilité programmée (Ad'AP)".

Saisi par une requête de l'Association des paralysés de France, le CE estime que ce formulaire simplifié, créé pour faciliter les démarches des plus petits ERP, méconnaît les exigences prévues par l'[arrêté du 8 décembre 2014 qui fixe les règles techniques d'accessibilité des ERP](#).

**Le litige porte sur la quatrième page du formulaire, intitulée " Je fais mon état des lieux " qui invite le demandeur à circonscrire son état des lieux d'accessibilité sur seulement sept points clés qui ne reprennent donc "que de manière très incomplète les obligations résultant de l'arrêté du 8 décembre 2014" et ne permettent pas à "ses utilisateurs de s'assurer qu'ils satisfont à l'ensemble de leurs obligations" comme le précise cette décision. Le Conseil d'Etat annule ainsi l'arrêté dans sa totalité car "les dispositions illégales relatives à la deuxième " étape " d'un formulaire qui en compte six, sont indivisibles des autres dispositions du formulaire créé par l'arrêté attaqué".**

A noter qu'il n'est de toute façon plus possible, depuis le 31 mars 2019, de déposer un Ad'AP.

[Décision n° 425543 du 13 novembre 2019 du Conseil d'Etat](#) (NOR : CETX1933155S) statuant au contentieux.

Source : Isabelle d'Aloia, « [Accessibilité des ERP... Vos textes officiels du mercredi 20 novembre 2019](#) », *LeMoniteur.fr*, 20 novembre 2019.



### TEXTE OFFICIEL

#### Amiante : définition des compétences et conditions de certification des opérateurs de diagnostic technique

L'[arrêté du 8 novembre 2019](#), publié au Journal Officiel du 17 novembre 2019, définit les compétences et les conditions de certification des opérateurs de diagnostic technique amiante dans les bâtiments.

Par une décision du 24 juillet 2019, le Conseil d'Etat a annulé l'arrêté du 25 juillet 2016 définissant les critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérages, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification, pour avoir rendu obligatoire une norme sans que celle-ci ne soit accessible gratuitement.

Cette annulation a pour conséquence de remettre en vigueur l'arrêté du 21 novembre 2006 relatif aux critères de certification des compétences des personnes physiques opérateurs de repérage et de diagnostic amiante dans les immeubles bâtis et les critères d'accréditation des organismes de certification. Néanmoins les certifications délivrées sur les critères de l'arrêté de 2016 restent en vigueur : en effet, l'annulation d'une réglementation générale est sans effet sur les décisions individuelles créatrices de droit acquies prises sur le fondement de la réglementation annulée.

Le présent arrêté a pour objet de maintenir les dispositifs de certification avec mention ou sans mention, prévus par l'arrêté du 25 juillet 2016.

Il entre en vigueur dès le 18 novembre 2019.

[Arrêté du 8 novembre 2019](#) (NOR: LOGL1923205A) relatif aux compétences des personnes physiques opérateurs de repérage, d'évaluation périodique de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante, et d'examen visuel après travaux, dans les immeubles bâtis.



#### TEXTE OFFICIEL

### Loi Énergie et climat : point sur les dispositions qui intéressent le BTP

Publiée au Journal Officiel du 9 novembre 2019, la [loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019](#) fixe les objectifs de la politique énergétique de la France.

Elle comporte ainsi diverses dispositions impactant directement le secteur du BTP. Ces dernières traitent notamment de la lutte contre les passoires thermiques et la fraude aux certificats d'économies d'énergie. Elles présentent également des mesures relatives à l'évaluation environnementale.

Entre autres, la loi impose que la consommation énergétique des bâtiments à usage d'habitation n'excède pas le seuil de 330 kWh/m<sup>2</sup>/an à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028. Par ailleurs, les logements classés F et G devront être rénovés dans les prochaines années, les propriétaires de biens mal isolés étant incités à réaliser des travaux jusqu'en 2023, puis contraints jusqu'en 2028.

En cas de vente ou de location d'un bien immobilier à usage d'habitation, les ménages concernés seront désormais mieux informés sur la consommation énergétique dudit logement. Tout particulièrement, la loi stipule que l'obligation de travaux de rénovation à réaliser devra être mentionnée dans les publicités relatives à la vente ou à la location ainsi que les actes de vente ou les baux dès le 1<sup>er</sup> janvier 2022. Le non-respect de cette obligation sera précisé dans les mêmes conditions à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2028.

Les logements dont la consommation énergétique primaire est supérieure à 330 kWh/m<sup>2</sup>/an feront également l'objet d'un diagnostic de performance énergétique comprenant un audit énergétique. Ce dernier présentera notamment des propositions de travaux dont l'une au moins permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique du bâtiment et une autre au moins permet d'atteindre un niveau de consommation en énergie primaire inférieur au seuil de consommation énergétique fixé par la loi.

Concernant les certificats d'économies d'énergie, le dispositif sera davantage encadré, avec des contrôles à justifier par le demandeur de CEE. La loi précise que les contrôles sont menés sur un échantillon d'opérations sélectionnées de façon aléatoire. Toute opération contrôlée fera l'objet d'un rapport attestant la réalité des opérations d'économies d'énergie. Des sanctions supplémentaires pourront par ailleurs être appliquées aux demandeurs dont le taux de manquement serait supérieur à 10% du volume de CEE contrôlé.

Enfin, sur le volet « évaluation environnementale », la loi rappelle que lorsqu'un projet relève d'un examen au cas par cas, l'autorité en charge de cet examen est saisie par le maître d'ouvrage d'un dossier présentant le projet afin de déterminer si celui-ci doit être soumis à évaluation environnementale. Concernant le contrat d'expérimentation, l'autorité administrative peut recourir à un appel à projets pour désigner les producteurs d'installations de production d'électricité ou de biogaz qui utilisent des technologies innovantes. Cette même autorité désigne le ou les candidats retenus et peut également ne pas donner suite à l'appel à projets.

La loi vient finalement modifier :

- le code de l'énergie ;
- le code de l'environnement ;
- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code minier ;
- le code des assurances ;
- le code de la mutualité ;
- le code de la sécurité sociale ;
- le code monétaire et financier ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code des communes ;
- le code de la consommation ;
- le code général des impôts.

Elle entre en vigueur le 10 novembre 2019.

[Loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019](#) (NOR: TREX1911204L) relative à l'énergie et au climat.



#### NORME

### La norme NF P20-302 relative aux fenêtres a été actualisée

Homologuée en octobre dernier, la norme NF P 20-302 de novembre 2019 traite des caractéristiques des fenêtres.

Elle renvoie aux normes de classification européennes existantes pour les fenêtres et intègre les caractéristiques non couvertes par le système normatif européen.

Elle remplace la norme [NF P 20-302](#) de mai 2008 et son amendement A1 de janvier 2013, lui apportant une révision intégrant une mise à jour technique des essais ainsi qu'une réactualisation normative du document.



#### TEXTE OFFICIEL

### Protection des travailleurs des entreprises et établissements relevant des mines et carrières

Paru au Journal Officiel du 10 novembre 2019, le [décret n° 2019-1158 du 8 novembre 2019](#) fixe certains compléments et adaptations du code du travail spécifiques aux mines et carrières en matière de rayonnements ionisants.

Il a pour objet la protection des travailleurs des entreprises et établissements relevant des mines, des carrières et de leurs dépendances en matière de rayonnements ionisants.

Il complète et adapte les prescriptions de la quatrième partie du code du travail relative à la santé et à la sécurité au travail pour leur application aux travailleurs, aux conseillers en radioprotection et employeurs des entreprises et établissements relevant des mines, des carrières et de leurs dépendances.

Le code du travail complété par le présent décret remplace les dispositions correspondantes qui figuraient jusqu'alors dans le règlement général des industries extractives (RGIE), en matière de rayonnements ionisants. Il abroge donc la partie 1 du titre « rayonnements ionisants » du RGIE.

Ce nouveau décret est applicable à compter du 11 novembre 2019.

[Décret n° 2019-1158 du 8 novembre 2019](#) (NOR: TREP1905881D) fixant certains compléments et adaptations du code du travail spécifiques aux mines et carrières en matière de rayonnements ionisants.



#### TEXTE OFFICIEL

### Du nouveau pour le schéma d'aménagement régional

L'ordonnance n° 2019-1170 est parue au Journal Officiel du 14 novembre 2019.

Prise en application de l'[article 50 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), elle concerne le régime juridique du schéma d'aménagement régional.

Ces derniers, propres aux cinq collectivités de l'article 73 de la Constitution, intègrent le cadre politique fixé par la trajectoire outre-mer 5.0 adoptée par le gouvernement et les collectivités ultramarines à l'occasion de la signature des contrats de convergence et de transformation. A ce titre, ces schémas peuvent être considérés comme des plans de développement durable et être ainsi dénommés par les collectivités qui en font le choix.

Cette ordonnance inédite modifie le code général des collectivités territoriales, le code de l'énergie, le code de l'environnement, le code de l'expropriation et le code de l'urbanisme.

Dans le détail, l'article 1<sup>er</sup> de la présente ordonnance reprend la rédaction des articles L. 4433-7 à L. 4433-11 du code général des collectivités territoriales afin d'en compléter et clarifier le contenu, de revoir la liste des normes et documents opposables au schéma d'aménagement régional, d'actualiser et simplifier les modalités procédurales relatives à l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité du schéma. Les articles 2 à 6, de leur côté, prévoient les mesures d'adaptation à prendre.

Cette ordonnance entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2020. Elle ne s'applique cependant pas aux procédures d'élaboration ou de révision de schémas d'aménagement régional en cours au 1<sup>er</sup> mars 2020.

Elle s'accompagne d'un rapport au Président de la République.

Ces deux textes seront mis en ligne prochainement sur Kheox.



#### NORME

### Plus de 20 textes normatifs nouvellement proposés sur Kheox

Comme annoncé le 7 novembre dernier, Kheox a fait l'objet d'une nouvelle mise à jour, au cours de laquelle 22 textes normatifs ont été mis en ligne ou actualisés. Les documents concernés sont les suivants :

- la norme [NF EN 33](#) spécifiant les cotes de raccordement des cuvettes de WC à alimentation indépendante ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF ISO 24679-1](#), qui fournit une méthodologie pour l'évaluation de la performance des structures dans un ouvrage exposé à un incendie réel ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- le [NF DTU 27.1 P1-1](#) proposant des clauses types de spécifications de mise en oeuvre pour les travaux d'exécution de projection pneumatique de laine minérale de laitier avec liant hydraulique ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- le [NF DTU 27.1 P1-2](#) fixant les critères généraux de choix des matériaux utilisés pour l'exécution des revêtements projetés ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- le [NF DTU 27.1 P2](#) fixant les clauses administratives spéciales types aux marchés de travaux d'exécution des revêtements réalisés par projection pneumatique de laine minérale de laitier avec liant ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 1634-1+A1](#), qui présente une méthode de détermination de la résistance au feu des portes, fermetures et fenêtres conçues pour un montage dans des ouvertures ménagées dans des éléments de séparation verticaux ;
- la norme [NF EN 687](#) spécifiant les caractéristiques, en tant que revêtement de sol composé, du linoléum uni et décoratif sur support en composition de liège ([lire l'actu-veille associée](#)) ;

- la norme [NF EN 686](#) spécifiant les caractéristiques, en tant que revêtement de sol composé, du linoléum uni et décoratif sur sous-couche de mousse ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- le [NF DTU 13.1 P1-1](#) proposant des clauses types de spécification de mise en oeuvre pour les travaux de fondations superficielles ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- le [NF DTU 13.1 P1-2](#) fixant les critères généraux de choix des matériaux utilisés pour l'exécution des ouvrages de fondations superficielles en béton ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- le [NF DTU 13.1 P2](#) relatif aux clauses administratives spéciales aux marchés de travaux de fondations superficielles ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF D12-101](#), qui se rapporte aux cuvettes de WC en céramique sanitaire ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la compilation de la norme [NF EN 1993-4-2](#) traitant des principes et des règles d'application pour le calcul des structures de réservoirs cylindriques verticaux en acier destinés au stockage de produits liquides ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la compilation de la norme [NF EN ISO 14044](#) spécifiant les exigences et fournissant les lignes directrices pour la réalisation d'analyse du cycle de vie ;
- la norme [NF P05-011](#) fixant un classement des locaux selon leur résistance à la glissance déterminée conformément aux méthodes de mesure de la résistance à la glissance utilisant le plan incliné ou le tribomètre "à roue freinée" ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF ISO 5323](#), qui établit les termes et définitions applicables pour exprimer le plus correctement possible les concepts associés aux planchers en bois et parquets ainsi qu'aux frises brutes à parquet ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF E29-827](#) spécifiant les exigences de sécurité, de construction et de fonctionnement des organes de coupure pour installations gaz commandés électriquement ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 16511+A1](#) relative aux panneaux de revêtement de sol semi-rigides, multicouches et modulaires (MMF) avec couche supérieure résistante à l'usure ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 13384-1+A1](#) spécifiant les méthodes de calcul des caractéristiques thermo-aérauliques des conduits de fumée ne desservant qu'un seul générateur de chaleur ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 13384-2+A1](#) définissant des méthodes de calcul des caractéristiques thermo-aérauliques de conduits de fumée desservant plusieurs appareils à combustion ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 131-1+A1](#) définissant les termes et spécifiant les caractéristiques générales de conception des échelles ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 378-4+A1](#) traitant du fonctionnement, de la maintenance, de la réparation et de la récupération des systèmes frigorifiques et pompes à chaleur ([lire l'actu-veille associée](#)).

De nouvelles normes arriveront très prochainement sur Kheox.



#### TEXTE OFFICIEL

### Constructions et opérations d'aménagement situées à proximité d'un futur site olympique ou paralympique

Le [décret n° 2019-1164 du 8 novembre 2019](#), publié au Journal Officiel du 10 novembre 2019, a pour objet l'identification de constructions et opérations d'aménagement situées à proximité immédiate d'un futur site olympique ou paralympique.

Il modifie le [décret du 12 février 2019](#) qui détermine les constructions et opérations d'aménagements situées à proximité immédiate d'un site nécessaire à la préparation, à l'organisation ou au déroulement des jeux Olympiques et Paralympiques, susceptibles d'affecter les conditions de desserte, d'accès, de sécurité ou d'exploitation de ce site. Il ajoute à la liste des opérations les constructions et opérations d'aménagement relatives à l'opération de réaménagement des espaces publics de la porte Maillot, du parc public de stationnement de la porte Maillot et de ses accès. Le régime spécifique de la procédure intégrée de mise en compatibilité des documents d'urbanisme est applicable à ces constructions et opérations. Les litiges les concernant seront soumis aux règles de compétence juridictionnelle prévues par le [décret n° 2018-1249 du 26 décembre 2018](#) relatif au contentieux des opérations d'urbanisme, d'aménagement et de maîtrise foncière afférentes aux jeux Olympiques et Paralympiques de 2024.

Ce décret entre en vigueur dès le 11 novembre 2019.

[Décret n° 2019-1164 du 8 novembre 2019](#) (NOR: LOGX1926128D) modifiant le [décret n° 2019-95 du 12 février 2019](#) pris pour l'application de l'[article 20 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.



#### NORME

### Une norme inédite fait le point sur les exigences relatives à un système de management de la qualité de l'air intérieur

La norme NF ISO 16000-40 de novembre 2019, homologuée en octobre 2019, concerne l'air intérieur.

Elle spécifie les exigences relatives à un système de management de la qualité de l'air intérieur.

Elle s'applique à tout organisme souhaitant :

- établir un système de management de la qualité de l'air intérieur ;
- mettre en œuvre, tenir à jour et améliorer en continu un système de management de la qualité de l'air intérieur ;

- assurer la conformité au système de management de la qualité de l'air intérieur ;
- démontrer sa conformité au présent document.

Ce texte normatif s'applique aux environnements intérieurs de tous les types d'infrastructures, installations et bâtiments, excepté ceux qui sont exclusivement dédiés à des activités industrielles et/ou agricoles.

Il s'applique à tous les types d'environnements intérieurs occupés par tous les types de personnes, y compris les utilisateurs réguliers, les clients, les travailleurs, etc.

Cette nouvelle norme sera disponible prochainement sur Kheox.



#### TEXTE OFFICIEL

### Immeuble vendu en l'état futur d'achèvement : la liste limitative des travaux réservés par l'acquéreur dévoilée !

Publié au Journal Officiel du 7 novembre 2019, l'[arrêté du 28 octobre 2019](#) porte sur la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement (VEFA).

L'[article L. 261-15 du code de la construction et de l'habitation](#) permet au vendeur et à l'acquéreur d'un immeuble en VEFA de convenir, au stade du contrat préliminaire, de certains travaux de finition ou d'installation d'équipements dont l'acquéreur peut se réserver l'exécution après la livraison du logement. L'article [R. 261-13-1](#) du même code a déterminé la nature des travaux concernés. Le présent arrêté fixe une liste limitative desdits travaux et détermine les caractéristiques auxquelles ils doivent répondre.

Ce texte officiel entre en vigueur dès le 8 novembre 2019.

[Arrêté du 28 octobre 2019](#) (NOR: LOGL1924735A) fixant la liste limitative et les caractéristiques des travaux réservés par l'acquéreur d'un immeuble vendu en l'état futur d'achèvement.



#### NORME

### Toujours plus de textes normatifs disponibles sur Kheox !

Après la mise à jour du 31 octobre dernier au cours de laquelle [10 nouveaux textes normatifs ont été mis en ligne sur Kheox](#), la plateforme a récemment été complétée d'autres normes et DTU, parmi lesquels :

- la compilation de la norme [NF S61-936](#) portant sur les systèmes de sécurité incendie ;
- la norme [NF EN 10210-2](#), qui spécifie les tolérances pour les profils creux de construction finis à chaud ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 13941-2](#) présentant les exigences d'installation de systèmes manufacturés bloqués de monotubes ou bitubes isolés thermiquement pour les réseaux d'eau chaude enterrés directement ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 10219-2](#) traitant des tolérances, dimensions et caractéristiques des profils creux de construction soudés, formés à froid en aciers ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 81-80](#), qui définit une méthodologie pour l'amélioration de la sécurité des ascenseurs existants ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN ISO 19650-1](#) exposant les concepts et principes de gestion de l'information à un stade de maturité décrit comme la "modélisation des informations de la construction (BIM) selon la série NF EN ISO 19650" ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN ISO 19650-2](#) spécifiant les exigences relatives à la gestion de l'information dans le contexte de la phase de réalisation d'actifs et les échanges d'informations au cours de celle-ci ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 1401-1](#) relative aux spécifications pour tubes et raccords des systèmes de canalisations en plastique pour les branchements et les collecteurs d'assainissement enterrés sans pression ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- le [NF DTU 58.1 P1-1](#) applicable aux travaux d'exécution des plafonds suspendus modulaires ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 60728-11](#) traitant des exigences de sécurité applicables aux systèmes et aux équipements fixes ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF P84-354](#), qui propose une méthode de classement des revêtements d'étanchéité en lés manufacturés à base de bitume modifié ;
- la norme [NF EN 50174-2](#) spécifiant les exigences portant sur la planification et les pratiques en matière d'installation pour le câblage pour les technologies de l'information ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 1992-1-2/A1](#) regroupant les modifications à apporter à la partie 1-2 de l'Eurocode 2 ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 17267](#) spécifiant les exigences et les principes de conception et de mise en oeuvre d'un plan de mesure et de surveillance de l'énergie ([lire l'actu-veille associée](#)).

Cette nouvelle salve de textes normatifs sera suivie d'une nouvelle mise à jour dès la semaine prochaine. Elle comprendra notamment la norme NF EN 33, les différentes parties du DTU 27.1, ou encore la compilation de la NF EN 1993-4-2.





## Ce qu'il faut retenir de l'ordonnance "copropriétés"

Au lendemain de sa présentation en Conseil des ministres, [l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, portant réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis](#), et prévue par [l'article 215 de la loi Elan](#), est publiée au Journal officiel du jeudi 31 octobre. La quasi-totalité des dispositifs entre en vigueur le 1er juin 2020.

L'ordonnance comprend **six titres et 42 articles** : le titre Ier traite de la **structure juridique de l'immeuble en copropriété**, le titre II des **dispositions relatives à l'administration de la copropriété**, le titre III de la **prise de décision au sein de la copropriété**, le titre IV des **dispositions propres à certaines copropriétés**, le titre V des **dispositions diverses** et le titre VI des **dispositions transitoires et finales**.

Elle a été élaborée suite à une **consultation des professionnels du secteur (syndics, notaires, avocats spécialisés, géomètres-experts, etc.) et d'associations de représentants des copropriétaires**. Le sujet n'est pas neutre : la France compte **près de 10 millions de logements en copropriété**.

## Clarifier et simplifier les règles d'organisation et de gouvernance

L'ordonnance vise, selon le rapport au président de la République qui l'accompagne, à **"redéfinir le champ d'application" et "adapter les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965** fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part".

Mais aussi à **"clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété**, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les **droits et obligations des copropriétaires**, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic".

L'idée est aussi de **"prévenir les contentieux"**, alors "qu'il ressort d'une étude récente du ministère de la Justice que le nombre de contentieux de la copropriété portés devant les juridictions du premier degré a augmenté de 24 % entre 2007 et 2017, passant ainsi de 33 600 à 41 700 demandes".

## Un régime recentré autour de la notion d'habitation

Parmi les articles les plus importants, **l'article 2 recentre le régime de la copropriété autour de la notion d'habitation**. "Désormais, la loi de 1965 ne sera applicable que de manière supplétive aux immeubles ou groupes d'immeubles bâtis à destination totale autre que d'habitation dont la propriété est répartie par lots entre plusieurs personnes".

Pour l'application de ce régime dérogatoire aux copropriétés à destination totale autre que d'habitation et aux ensembles immobiliers déjà existants, **"il est exigé une décision prise à l'unanimité des copropriétaires"**.

L'article 3 modifie les articles 4 et 5 de la loi du 10 juillet 1965 pour tenir compte de la **consécration par la loi Elan de la notion de parties communes spéciales**, "en distinguant de manière explicite les parties communes spéciales, qui sont la propriété indivise de certains copropriétaires, des parties communes générales, qui sont la propriété indivise de l'ensemble des copropriétaires".

## Faciliter les travaux

L'article 8 **facilite la réalisation de travaux** au sein de l'immeuble en copropriété, en faisant **primer la gestion collective sur les intérêts particuliers** de chaque copropriétaire et **en évitant les blocages** de quelques copropriétaires à la réalisation de travaux nécessaires, décidés par la majorité d'entre eux.

Il est ainsi proposé d'"élargir à tous types de travaux régulièrement et expressément votés par l'assemblée générale, sans recourir à une liste limitative, **l'interdiction pour un copropriétaire de faire obstacle à la réalisation de travaux d'intérêt collectif** réalisés sur des parties privatives".

Dans ce cadre, afin de limiter l'atteinte portée au droit de propriété exclusif du copropriétaire, "il est précisé que la réalisation de tels travaux, en présence d'une solution alternative permettant d'éviter une intrusion dans les parties privatives, ne pourra être imposée au copropriétaire concerné que si les circonstances le justifient".

Enfin, "il est prévu qu'en cas de privation totale temporaire de jouissance de son lot, un copropriétaire pourra obtenir de l'assemblée générale une indemnité provisionnelle à valoir sur le montant de l'indemnité définitive qui lui sera octroyée".

L'article 9 de l'ordonnance précise que "la participation des copropriétaires aux charges spéciales entraînées par les services collectifs et éléments d'équipement commun est déterminée en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées, afin de tenir compte de l'existence de dispositifs de comptage individuels"

L'article 10 de l'ordonnance étend, au-delà de l'état daté, les honoraires du syndic imputables au seul copropriétaire concerné, "à toutes prestations effectuées par le syndic au profit d'un seul copropriétaire". Cette mesure a pour effet d'inclure, notamment, les frais et honoraires liés aux mutations, tels que l'opposition sur mutation ou les frais de délivrance de documents sur support papier du contrat type.

## Règles applicables au syndicat des copropriétaires

L'article 11 a pour objet de préciser les règles applicables au syndicat des copropriétaires. Il est tout d'abord prévu de **faciliter le recours au syndicat coopératif** en supprimant l'exigence d'une mention expresse dans le règlement de copropriété.

L'objet du syndicat des copropriétaires est également étendu à l'**amélioration de l'immeuble**. Sont également clarifiées les conditions d'engagement de la responsabilité objective du syndicat pour des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers ayant leur origine dans les parties communes, en supprimant la référence au vice de construction et au défaut d'entretien.

S'agissant du "défaut d'entretien", "cette formulation semblait renvoyer à la notion de faute, alors qu'il était admis en jurisprudence que le syndicat était responsable des désordres ayant pour origine les parties communes, sans qu'il soit nécessaire de démontrer l'existence d'un comportement fautif de la part du syndicat".

S'agissant du "vice de construction", "ce concept se rapproche de la responsabilité prévue à l'article 1792 du code civil, qui ne se

réfère qu'au dommage". La loi disposera désormais clairement que la responsabilité du syndicat est engagée de plein droit "dès lors que le siège du dommage se situe dans les parties communes". Cette mesure de clarification aura pour effet de **simplifier et de réduire un contentieux relativement abondant, notamment sur le défaut d'entretien**.

L'article 12 de l'ordonnance permet au président du conseil syndical, sur délégation expresse de l'assemblée générale, d'**ouvrir une action contre le syndic défaillant** en réparation du préjudice collectif subi par le syndicat des copropriétaires. À défaut de conseil syndical, l'action est ouverte à un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, sur le modèle de l'action ut singuli admise en droit des sociétés.

## Missions du syndic

L'article 15 de l'ordonnance modifie l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatif aux missions du syndic. La dispense de compte séparé pour les petites copropriétés gérées par un syndic professionnel comportant au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces est supprimée. L'existence d'un compte séparé est une garantie pour toute copropriété, quelle que soit sa taille. Outre une plus grande transparence dans l'usage des fonds de la copropriété par le syndic, le compte séparé permet également d'identifier précocement des signaux d'alerte, tels que des difficultés financières ou une trésorerie fragilisée.

Par ailleurs, **les modalités de désignation du syndic et de résiliation de son contrat sont clarifiées** afin d'assurer une continuité dans la gestion de la copropriété, en évitant les copropriétés sans syndic et les doubles paiements d'honoraires.

Surtout, **la mise en concurrence des contrats de syndic par le conseil syndical est facilitée**. Ainsi, pour favoriser la comparabilité des contrats, il est imposé aux syndics d'adresser au conseil syndical des "projets de contrats" de syndic conformes au contrat type défini par décret en Conseil d'État. Ces projets devront en outre être accompagnés d'une fiche d'information sur le prix et les prestations proposées, afin de permettre la réalisation d'une mise en concurrence "éclairée" par le conseil syndical.

Afin de s'assurer du respect par les syndics de leurs obligations et d'obtenir une plus grande transparence dans les pratiques commerciales, **le pouvoir de sanction des agents chargés de la concurrence et de la consommation est renforcé**. Une amende administrative, dont le montant ne peut excéder 3 000 € pour une personne physique et 15 000 € pour une personne morale, est ainsi instituée en cas de manquement par les syndics à leurs obligations de respecter l'encadrement légal de leur rémunération et le contrat type.

Et pour améliorer l'efficacité de l'obligation de mise en concurrence, **la périodicité triennale de cette obligation, sans lien avec la durée effective des contrats de syndic, est supprimée** et remplacée par une obligation de mise en concurrence préalablement à la désignation du syndic (que le syndic en place soit désigné une nouvelle fois ou qu'il s'agisse d'un nouveau syndic).

## Prise de décision en Assemblée générale

L'article 23 de l'ordonnance **permet à tout copropriétaire de solliciter la convocation et la tenue d'une assemblée générale**, à ses frais, pour faire inscrire à l'ordre du jour une ou plusieurs questions ne concernant que ses droits et obligations.

L'article 24 **modifie les modalités d'appréciation du seuil de majorité** afin de tenir compte de la création par la loi Elan de la **possibilité pour les copropriétaires de voter par correspondance**, avant la tenue de l'assemblée générale.

L'article 26 de l'ordonnance modifie l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, relatif au mécanisme dit de "la passerelle" qui permet de soumettre au vote à la majorité simple une résolution qui n'a pas recueilli la majorité des voix des copropriétaires composant le syndicat, dès lors qu'elle a recueilli au moins le tiers de celles-ci. Ainsi, pour favoriser la prise de décision et lutter contre les effets néfastes de l'absentéisme au sein des copropriétés, cette procédure de la passerelle est désormais étendue à toutes les décisions relevant de la majorité absolue.

La procédure sera ainsi applicable non seulement aux travaux d'amélioration et à l'individualisation des contrats de fourniture d'eau, mais également à la décision de retrait du syndicat initial de bâtiments pour constituer une propriété séparée, lorsque la division au sol est possible ou en cas de division en volumes, à la décision d'aliéner le droit de surélever un bâtiment se situant dans le périmètre d'un droit de préemption urbain, à l'ouverture d'un compte séparé dans un établissement bancaire choisi par l'assemblée générale, ou encore à l'adhésion à une union de syndicats.

L'article 28 consacre la jurisprudence selon laquelle le règlement de copropriété ne peut être modifié, en ses stipulations relatives à la destination de l'immeuble, que par une **décision de l'assemblée générale prise à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires**.

## Emprunt collectif et syndicat secondaire

L'article 30 porte sur le point de départ du délai accordé aux copropriétaires pour manifester leur souhait de souscrire un emprunt collectif. Afin que le délai parte au même moment pour tous les copropriétaires, il est fixé à la notification du procès-verbal d'assemblée générale. Actuellement, les copropriétaires opposants ou défaillants disposent d'un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour manifester leur volonté auprès du syndic, tandis que pour les autres copropriétaires, ayant émis un vote favorable, le délai de deux mois court à compter de la tenue de l'assemblée générale.

L'article 31 permet la **constitution de syndicats secondaires lorsque l'immeuble comporte plusieurs entités homogènes** susceptibles d'une gestion autonome, même s'il n'est pas divisible au sol. Cette mesure permettra de favoriser une gestion de proximité et individualisée des entités distinctes, sans recourir à la scission en volumes qui est techniquement et juridiquement moins aisée à mettre en œuvre, tout en maintenant le fonctionnement d'un syndicat principal pour la gestion des parties communes générales et éléments communs.

Enfin, l'article 34 adapte les règles applicables aux petites copropriétés.

## "Une occasion ratée" pour la Fnaim

**Les professionnels du secteur sont plutôt satisfaits de la publication de cette ordonnance**, même si la Fnaim déplore "une occasion ratée d'améliorer l'entretien des immeubles".

Elle regrette que la mise en place obligatoire d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) pour les copropriétés de plus de 15 ans, "présente jusqu'au dernier moment dans le projet de réforme", ait disparu du texte final. "Cette mesure aurait permis de mieux prévenir la dégradation des immeubles et d'éviter des drames comme ceux de la rue d'Aubagne à Marseille", estime le président de la Fnaim Jean-Marc Torrolion. "C'est pour les professionnels de la copropriété une réelle déception. Nous attendons les

explications du Gouvernement sur les moyens qu'il compte mettre en place pour lutter contre le délabrement de nombreux bâtiments".

De même, pour Rachid Laaraj, le fondateur du courtier en syndic Syneval, "**malheureusement les copropriétés dégradées sont les grandes oubliées de cette réforme**. Pourtant les tragiques incendies intervenus récemment dans des immeubles à Marseille ou encore à Paris et qui ont engendré de nombreux décès nous rappellent que la rénovation du bâti devrait être une priorité".

## Provicis soulagé que le conseil syndical ne mute pas en conseil d'administration

Yannick Borde, président Provicis, observe que l'ensemble des 30 propositions de son réseau "n'ont pas été retenues", mais se félicite en revanche "que l'ordonnance **ne reprenne pas l'idée de transformer le conseil syndical en conseil d'administration**, c'est-à-dire de teinter le droit de la copropriété de droit des sociétés".

Selon lui, une telle orientation aurait présenté pour les ménages les plus modestes **un fort risque d'éviction des copropriétés**. Il estime en outre que lutter contre le phénomène de démobilité des acteurs de la copropriété (copropriétaires, syndics et collectivités locales) doit être une priorité.

La Fnaim s'est, du reste, félicitée des mesures relatives à la "mise en concurrence du syndic" qui permet "plus de simplicité pour le copropriétaire", et "plus de sécurité pour le syndic" ; mais aussi du "renforcement du rôle et des pouvoirs du conseil syndical, qui va vers plus d'efficacité".

## L'Unis salue la réduction des "contentieux inutiles"

Enfin, l'Unis a salué les mesures qui permettent de réduire "les contentieux inutiles" : "l'expérience de terrain des gestionnaires a montré que le droit de la copropriété était devenu si complexe qu'il s'était progressivement écarté des attentes des copropriétaires. Il était source de conflits, de contentieux, voire d'immobilisme. Pour preuve : l'absentéisme aux assemblées générales, la désaffection pour le fond de travaux, etc".

Il se félicite que "désormais, certaines règles sont remises à plat : elles seront plus efficaces, dans l'intérêt général et dans le respect des droits individuels. Les actions du syndic, chargé d'appliquer la loi, seront plus visibles et mieux comprises". "Le droit de la copropriété était rempli de chausse-trappes, prétextes à toutes les interprétations. L'ordonnance rationalise et précise, elle apporte plus de clarté. C'est une boussole pour les pilotes que sont les gestionnaires", se réjouit le président de l'Unis Christophe Tanay.

Source : Mathias Thepot, AEF Habitat et urbanisme, « [Ce qu'il faut retenir de l'ordonnance "copropriétés"](#) », *LeMoniteur.fr*, 5 novembre 2019.



### NORME

#### Performance énergétique des bâtiments : plusieurs fascicules de documentation pour mieux comprendre les normes

Une série de fascicules de documentation portant sur la performance énergétique des bâtiments a été publiée par Afnor en octobre 2019. Ces documents font spécifiquement référence à des normes au sujet desquelles ils contiennent des informations pour aider à la compréhension et à l'utilisation correctes de celles-ci :

- le FD CEN/TR 15316-6-2 pour la norme NF EN 15316-2. Il vise également à normaliser les données d'entrée exigées, les données de sortie et les liaisons (structure) de la méthode de calcul afin d'obtenir une méthode de calcul européenne commune. Il traite par ailleurs du calcul de la performance énergétique des sous-systèmes d'émission de chaleur et de refroidissement à eau dans les locaux ;
- le FD CEN/TR 15316-6-3 pour la NF EN 15316-3 (modules Systèmes de distribution des locaux, Module M3-6 chauffage/M4-6 refroidissement/M8-6 eau chaude sanitaire) ;
- le FD CEN/TR 15316-6-4 pour la NF EN 15316-4-1 (module M3-8-1, M8-8-1) ;
- le FD CEN/TR 15316-6-6 pour la NF EN 15316-4-3 (modules 3-8 et 8-8) ;
- le FD CEN/TR 15316-6-8 pour la NF EN 15316-4-5:2017 (chauffage et refroidissement urbains) ;
- le FD CEN/TR 15316-6-9 pour la NF EN 15316-4-8:2017 (module M3-8.8) ;
- le FD CEN/TR 15316-6-10 pour la NF EN 15316-5, couvrant le module MF-7 et M8-7.

Ces fascicules de documentation seront mis en ligne prochainement sur Kheox.



### TEXTE OFFICIEL

#### Réforme des copropriétés : l'ordonnance publiée au Journal Officiel

Publiée au Journal Officiel du 31 octobre 2019, l'[ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019](#) porte réforme du droit de la copropriété des immeubles bâtis. Elle est prise en application du II de l'[article 215 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018](#) portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Afin d'améliorer le droit de la copropriété, le gouvernement est autorisé, selon les termes de l'habilitation, à prendre par voie d'ordonnance les mesures relevant du domaine de la loi visant à améliorer la gestion des immeubles et à prévenir les contentieux, destinées à :

1° Redéfinir le champ d'application et adapter les dispositions de la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis au regard des caractéristiques des immeubles, de leur destination et de la taille de la copropriété, d'une part, et modifier les règles d'ordre public applicables à ces copropriétés, d'autre part ;



2° Clarifier, moderniser, simplifier et adapter les règles d'organisation et de gouvernance de la copropriété, celles relatives à la prise de décision par le syndicat des copropriétaires ainsi que les droits et obligations des copropriétaires, du syndicat des copropriétaires, du conseil syndical et du syndic.

Cette réforme vise avant tout à aboutir à une modernisation du modèle afin d'améliorer la gestion des immeubles en copropriété et de prévenir les contentieux. Ces évolutions ont été envisagées dans le respect des prérogatives de chaque organe de la copropriété (syndicat des copropriétaires, syndic, conseil syndical) ainsi que de l'équilibre à préserver entre facilitation de la gestion collective de l'immeuble et respect des droits individuels de chaque copropriétaire.

Le second objectif de la réforme du droit de la copropriété est de prévenir les contentieux. Cet objectif sera atteint par la consécration de plusieurs solutions prétoriennes, rendant ainsi le droit de la copropriété plus accessible.

L'ordonnance en elle-même comprend six titres, abordant :

- la structure juridique de l'immeuble en copropriété (titre Ier) ;
- les dispositions relatives à l'administration de la copropriété (titre II) ;
- la prise de décision au sein de la copropriété (titre III) ;
- les dispositions propres à certaines copropriétés (titre IV) ;
- les dispositions diverses (titre V) ;
- les dispositions transitoires et finales (titre VI).

Les dispositions de cette ordonnance entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> juin 2020.

Toutefois, la disposition relative à la suppression de la dispense de compte bancaire séparé pour les petites copropriétés, prévue au 2° de l'article 15 de l'ordonnance, entrera en vigueur le 31 décembre 2020. Dans un souci de cohérence, ce même délai sera appliqué pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 17 de l'ordonnance, s'agissant des petites copropriétés ayant été jusque-là étés dispensées d'ouvrir un compte séparé.

Par ailleurs, en application du III de l'article 45, les dispositions d'ordre public des VI à VIII de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 relatives à la durée, la reconduction et la résiliation du contrat de syndic ne s'appliqueront qu'aux contrats de syndics conclus ou renouvelés après l'entrée en vigueur de l'ordonnance. Les effets des contrats en cours resteront régis par la loi en vigueur au moment où ils ont été formés.

Un [rapport au président de la République](#) accompagne l'ordonnance.



## NORME

### 10 nouveaux textes normatifs mis en ligne sur Kheox

La base Kheox s'enrichit : 10 nouveaux DTU et normes ont été catégorisés et rendus accessibles le 30 octobre 2019. Ces textes sont :

- la norme [NF EN 1634-3](#) relative aux essais d'étanchéité aux fumées des portes et fermetures ;
- la compilation du [NF DTU 61.1 P2](#), qui s'applique à l'alimentation et à l'équipement en gaz combustibles des bâtiments d'habitation ;
- la norme [NF EN 1634-2](#), portant sur la caractérisation de la résistance au feu pour les éléments de quincaillerie ;
- la norme [NF EN 13941-1](#), traitant de la conception des systèmes bloqués de monotubes ou bitubes isolés thermiquement pour les réseaux d'eau chaude enterrés ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF E85-015](#), qui spécifie les prescriptions relatives à la conception et les dimensions des escaliers, échelles à marches et garde-corps ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 62109-1](#) s'appliquant aux équipements de conversion de puissance utilisés dans les systèmes photovoltaïques ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 60598-1](#) spécifiant les exigences générales pour les luminaires ;
- la norme [NF EN ISO 14644-16](#) donnant des recommandations relatives à l'optimisation de la consommation énergétique dans les salles propres ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 17176-1](#) relative aux systèmes de canalisations en plastique pour l'alimentation en eau, les branchements et collecteurs d'assainissement et les systèmes d'irrigation sous pression, enterrés ou aériens ([lire l'actu-veille associée](#)) ;
- la norme [NF EN 1307+A3](#) portant sur le classement des revêtements de sol textile.

D'autres documents suivront très prochainement, traitant de l'étanchéité des bâtiments, des cuvettes à WC, ou encore des revêtements de sol résilients.



## NORME

### Les méthodes d'essais des fenêtres mises à jour

Homologuée en octobre 2019, la norme NF P 20-501 de novembre 2019 porte sur les méthodes d'essais des fenêtres.

Elle renvoie aux normes de classification européennes existantes pour les fenêtres et intègre les caractéristiques non couvertes par le système normatif européen.

Elle a pour objet de définir des méthodes et procédures d'essais applicables aux fenêtres, portes fenêtres et ensembles menuisés (bloc-baies).

Ces essais ont pour but de déterminer les caractéristiques des fenêtres fabriquées ou non en série en déterminante leur perméabilité à l'air, leur étanchéité à l'eau, leur résistance au vent ainsi que leur performance mécanique.

Ce document remplace la NF P 20-501 de mai 2008. La révision de la norme intègre une mise à jour technique des essais ainsi qu'une réactualisation normative du texte.

La nouvelle version sera mise en ligne prochainement sur Kheox.

Toute la veille des 6 derniers mois



**Votre service  
client**



**Voir le  
didacticiel**



**Mon compte**



**F.A.Q.**

Vous recevez cette newsletter qui fait partie intégrante de votre abonnement à « Kheox », une marque du groupe Infopro Digital, spécialiste de l'information professionnelle. Pour suspendre la réception de cette newsletter provenant de « Kheox », [suivez ce lien](#). La charte de données personnelles du groupe Infopro Digital, dont « Kheox » fait partie, est disponible ici : [www.infopro-digital.com/rqpd](http://www.infopro-digital.com/rqpd)

© « Kheox »