N° 100 ■ 2e trimestre 2015 BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION NATIONALE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES COPROPRIÉTAIRES

COPROPRIÉTÉ

ancc

La Centième

1999-2015

100e

CONSTRUIRE EN BOIS
Maisons d'ambiance

maisonsdambiance@orange.fr - T/ 01 39 56 49 15 - www.maisons-ambiance.fr

CHAQUE TRIMESTRE EN KIOSQUE

VOTRE MAGAZINE SPÉCIALISÉ SUR LA CONSTRUCTION DE MAISON EN BOIS

Sommaire

Edito - Emilie Allain 5

Les abréviations 6

Dossier

Jubilé de la loi de 1965 – *Nathalie Painnot et Isabelle Bérenger* 7

Revue « Copropriété » : la 100e - *Nathalie Figuière et Isabelle Bérenger* 14

Bon à savoir

Le compte bancaire séparé - *Nathalie Figuière* 21

DPE et Audit - *Nathalie Figuière* 22

Actualité juridique

Actualité Juridique - *Nathalie Figuière* 23

Vie de l'association

Ateliers de l'AG de l'ANCC - *Nathalie Figuière et Isabelle Bérenger et Nathalie Painnot* 26

Les délégués de l'ANCC .....

Revues .....

Formations .....

Courriers des lecteurs

Courrier des lecteurs *Nathalie Figuière et Isabelle Bérenger* 31

Informations économiques

Informations économiques 32

ancc

5, rue Firmin Gémier
75018 Paris
Tél. : 01 42 22 14 14
Fax : 01 42 22 69 69

HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX

Réception des adhérents sur RDV uniquement
> Du lundi au samedi :
de 8 h à 18 h

COURRIELS POUR NOUS JOINDRE

> contact@ancc.fr

Publication trimestrielle éditée par l'Association nationale de la copropriété et des copropriétaires ANCC

Directeur de la publication :
Émilie ALLAIN

Comité de rédaction :
Émilie ALLAIN, Nathalie FIGUIÈRE, Nathalie PAINNOT, Isabelle BÉRENGER

Comité de relecture :
Émilie ALLAIN, Nathalie PAINNOT, Isabelle BÉRENGER, Nathalie FIGUIÈRE

Imprimeur : Imprimerie de Champagne
ISSN 2261-9828 • Dépôt légal 3e trimestre 2014

www.ancc.fr

Arilim
Assurances
LYON – PARIS - TOULON

Assurance de la copropriété

Auto, Habitation, Santé

Assurance Professionnelle

4 bis rue Jarente 69002 Lyon - Tél. 04 78 42 43 73
Email : arilim@arilim.fr - www.arilim.fr

artprim S.C.O.P. d'architecture
www.artprimarchitectes.fr

ARCHITECTES

- Diagnostics d'immeubles – Ravalement – Rénovation et travaux sur structures
- Expertises et assistance à expertises – D O - Audit Energétique
- Habitat bioclimatique – Spécialiste isolation bâtiments anciens

PROFITEZ DE NOS 20 ANNEES D'EXPERIENCE

S.A.R.L. SCOP D'ARCHITECTURE au capital de 7630€ ♦ R.C.S. BOBIGNY B379 291 230 ♦ SIRET 379 291 230 00017
57bis, rue Sadi Carnot – 93170 BAGNOLET ♦ Tél : 01 48 97 14 24 • Télécopie 01 48 97 82 94

imotep 77@yahoo.fr tel : 06 50 87 30 79 / 06 84 67 35 19
4 Place de L' Europe 77360 - VAIRES-SUR-MARNE

Éditorial

ÊTRE MIEUX INFORMÉS C'EST ÊTRE MIEUX PROTÉGÉS

La vie en copropriété n'est pas un long fleuve tranquille, tous les syndics et les copropriétaires le confirmeront.

C'est pourquoi, nous nous réjouissons des quelques avancées de la loi pour l'Accès au Logement et à une Urbanisation renforcée, auxquelles nous avons participé, à savoir, le compte bancaire séparé, la mise en concurrence obligatoire à chaque renouvellement et le contrat type.

Si pour certains, l'application du contrat-type semble être superflue ou trop lourde, nous leur conseillons tout de même de l'adopter notamment afin de faciliter la facturation des activités hors gestion courante comme :

- la production d'état comptables à chaque promesse de vente,
- l'établissement de l'état daté,
- le suivi des procédures d'impayés.

En effet, ces activités ne relèvent pas d'une gestion normale de la copropriété et génèrent des déperditions de temps et de frais annexes (papier, encre, téléphone, copies etc. Il est donc justifié qu'une demande individuelle puisse être facturée par le syndicat, même bénévole.

Par ailleurs, l'obligation faite de mettre en concurrence à chaque renouvellement peut paraître fastidieuse et inutile alors qu'elle implique directement le conseil syndical et qu'elle peut permettre de vérifier le maintien du choix initial.

Cette situation est d'autant plus utile qu'avant le contrat type il était impossible de comparer les contrats.

Par exemple, dans le cas d'une gestion bénévole, établir une comparaison avec le coût d'un syndic professionnel, permet de vérifier les économies réalisées, et en comparant des contrats de syndics professionnels, de constater l'équivalence des prestations et des coûts, ce qui ne générera pas obligatoirement un changement mais une transparence salutaire.

Quant au compte séparé, nous continuerons à œuvrer pour obtenir une protection pour toutes les tailles de copropriétés, même les moins de 16 lots, car s'il reste une zone d'ombre, elle se situe dans la vérification des comptes et des répartitions.

C'est pourquoi, lors du dernier salon de la copropriété 2014, nous avions assuré la tenue d'une conférence sur les 7 erreurs communes de l'annexe 1 nommée «État financier» et donné une méthode pour une vérification simple et rapide qui est aujourd'hui proposée dans le cadre de nos formations du samedi à Paris et qui seront dédoublées à Marseille et à Grenoble courant 2015.

Cette année, nous allons développer le jeu de 7 erreurs en matière de gestion courante de l'annexe 2 intitulée « Compte de gestion » avec une méthode rapide de vérification des décomptes annuels de charges.

Émilie ALLAIN

Présidente de l'ANCC
Copropriétaire-syndic - Avocate de formation

ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale.

CCH, code de la construction et de l'habitation.

CS, conseil syndical.

Décret de 1967, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

DTG, diagnostic technique global.

Loi de 1965, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

LRAR, lettre recommandée avec avis de réception.

ODJ, ordre du jour.

PC, parties communes.

PP, parties privatives.

P-V, procès-verbal.

RCP, règlement de copropriété.

SDC, syndicat de copropriétaires.

TGI, tribunal de grande instance.

TI, tribunal d'instance.

Nathalie Painnot et Isabelle Bérenger

DOSSIER

CRÉATION DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ : UN PEU D'HISTOIRE ET QUIZZ

Avant le début du XIX^e^ siècle, il n'existait pas de législation pour régir la vie en collectivité dans les immeubles d'habitation. Pourtant, à côté des nombreux hôtels particuliers appartenant aux familles bourgeoises ou des immeubles appartenant à un seul propriétaire et divisé en appartements ou chambres à louer, on constatait déjà la présence, dans les grandes villes telles que Lyon, Paris, Grenoble ou Rennes, d'immeubles divisés par étages ou par appartements (chaque étage ou chaque appartement étant la propriété de personnes différentes). En l'absence de règles légales pour organiser le fonctionnement interne de l'immeuble ou pour décider et partager les dépenses liées aux travaux nécessaires à en assurer son entretien, on imagine alors aisément les conflits qui pouvaient en résulter entre les occupants.

Afin de tenter de pallier ces inconvénients, le Code civil Napoléonien de 1804 a créé les prémices du statut de la copropriété au travers de l'article 664. Ce texte énonçait que « *Lorsque différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si des titres de propriété ne règlent pas le mode des réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit sont à la charge de tous les copropriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage lui appartenant ; le propriétaire de chaque étage fait le plancher sur lequel il marche, le propriétaire du premier étage fait l'escalier qui y conduit, celui du second étage l'escalier qui conduit chez lui et ainsi de suite.* » A cette époque, la copropriété n'était donc vue que comme une superposition de propriétés individuelles avec un jeu de servitudes réciproques (le

ou les propriétaires du deuxième étage emprunte(nt) un escalier qui appartient à celui (ou ceux) demeurant au premier étage). Mais on voit apparaître malgré tout et pour la première fois une timide notion de « parties communes », puisque le gros œuvre et le toit devaient être entretenus par tous les propriétaires de l'immeuble, sauf dispositions contraires contenues dans leurs actes de propriété. En d'autres termes, l'article 664 n'avait qu'une valeur supplétive et n'avait vocation à s'appliquer qu'à défaut de règles contraires. Dans la pratique, des règlements intérieurs furent progressivement mis en place.

Les nombreux inconvénients de cet article 664, ainsi que les reconstructions massives d'immeubles au

lendemain de la première guerre mondiale (1914-1918) ayant eu pour conséquences d'accélérer le processus de collectivisation de l'habitat, ont mis en exergue la nécessité de créer une loi pour encadrer la gestion «*des immeubles divisés par appartements*». C'est ainsi que naquit la loi du 28 juin 1938 qui abrogea l'article 664 du Code civil. Cette loi était innovante pour l'époque car elle introduisait pour la première fois les notions de lot de copropriété comportant une partie privative et une quote-part des parties communes, syndicat, syndic et règlement de copropriété. Mais la plupart de ses dispositions (la loi ne comportait que 12 articles au total) n'étaient pas obligatoires et pouvaient donc être écartées par les copropriétaires qui pouvaient décider de s'organiser autrement.

Après la seconde guerre mondiale (1939-1945), il faut construire rapidement des nouveaux logements afin de remplacer ceux détruits. La construction d'immeubles collectifs d'habitation s'accélère. En parallèle, de nombreuses maisons bourgeoises sont vendues en appartements car leurs propriétaires ne peuvent plus les entretenir seuls en raison du coût élevé des réparations. On constate alors d'une part, un accroissement du nombre d'immeubles où se côtoient plusieurs propriétaires et d'autre part, une nette tendance, pour les propriétaires, à adopter des règles propres à leur immeuble qui ne tenaient pas compte de celles édictées par la loi de 1938. Le caractère supplétif de cette loi rendait ainsi impossible l'application d'un statut unique pour tous les immeubles. A cela, il fallait ajouter le constat que cette loi présentait certaines lacunes, notamment en exigeant un vote à l'unanimité pour décider des travaux d'amélioration.

Une nouvelle réforme est souhaitée. Elle donne naissance à la loi du 10 juillet 1965 (n° 65-557), et quelques années plus tard, à son décret d'application du 17 mars 1967 (n° 67-223). Cette loi « *fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis* » est tout le contraire de la loi de 1938 qu'elle abroge, puisque la grande majorité de ses articles (ainsi que ceux de son décret d'application de 1967) sont d'ordre public (c'est-à-dire que les immeubles ne peuvent y déroger). Comportant initialement 48 articles, la loi de 1965 avait dès sa création la volonté de poursuivre deux objectifs principaux mais opposés : d'une part, faciliter le fonctionnement de la copropriété en renforçant les pouvoirs de ses organes afin de privilégier l'intérêt collectif (par exemple, en créant des règles de majorité plus ou moins faciles à obtenir pour permettre la réalisation de travaux nécessaires à assurer la conservation et l'entretien de l'immeuble) et d'autre part, garantir et protéger les droits de chaque copropriétaire contre des abus pouvant émaner de copropriétaires majoritaires (par exemple, intangibilité de la destination de l'immeuble ou des parties privatives, protection contre les clauses abusives qui peuvent être insérées dans les règlements de copropriété, etc.). La difficile conciliation de ces deux objectifs s'explique par une conception dualiste du droit de la copropriété en France, à savoir la coexistence entre d'un côté, une indivision forcée des parties communes qu'il faut entretenir à frais communs et d'un autre côté, une propriété exclusive des parties privatives.

Cette conception dualiste de la copropriété a sans doute permis le succès de cette loi de 1965, puisque cette dernière constitue toujours à l'heure actuelle la référence en matière de copropriété. Elle est le socle du droit de la copropriété en France. Les praticiens reconnaissent qu'elle a bien été pensée dans sa globalité, même si elle a fait l'objet, à nos jours, d'une vingtaine de réformes justifiées par une volonté de l'améliorer ou de l'adapter à l'évolution de la société (des réformes ont

également été apportées au décret d'application de 1967).

Sans les citer toutes, voici une liste non exhaustive des réformes majeures apportées à la loi du 10 juillet 1965 :

- loi du 28 décembre 1966 (n° 66-1006) :

- réduction des voix du copropriétaire dit majoritaire, c'est-à-dire possédant à lui seul plus de la moitié des tantièmes de la copropriété ;

- loi du 31 décembre 1985 (n° 85-1470) :

- création d'un droit d'accès aux pièces justificatives de charges au profit de tout copropriétaire préalablement à l'assemblée générale qui doit se prononcer sur les comptes de l'exercice clos,
- obligation de laisser accès aux parties privatives lorsque certains travaux sont décidés par l'assemblée générale,
- organisation du transfert des archives de la copropriété en cas de changement de syndics,
- obligation de désigner un conseil syndical,
- possibilité de déléguer son droit de vote à une personne extérieure à la copropriété,
- abaissement du seuil requis pour la double majorité de l'article 26 (la majorité des 3/4 des voix est remplacée par la majorité des 2/3 des voix),
- création de la gestion sous forme coopérative ;

- loi du 21 juillet 1994 (n° 94-624) :

- possibilité de créer des avances pour travaux futurs,
- pour les travaux d'amélioration relevant de la double majorité de l'article 26, possibilité de recourir à une seconde assemblée générale qui se prononcera à une majorité plus souple si certaines conditions sont réunies,
- création, au profit du syndicat des copropriétaires, d'un privilège immobilier spécial lui permettant, en cas de vente d'un lot appartenant à un copropriétaire débiteur, d'être payé avant tout autre créancier ;
- création d'une procédure spécifique pour les copropriétés en grande difficulté financière ;

- loi du 18 décembre 1996 (n° 96-1107) :

- lors de la vente d'un lot, obligation de mentionner la superficie (superficie Carrez) ;

- loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU (n° 2000-1208) :

- obligation de mentionner le mode de calcul des tantièmes attachés à chaque lot pour les règlements de copropriété publiés à compter du 31 décembre 2002,
- obligation de fonctionner sur la base d'un budget prévisionnel,
- obligation de tenir une comptabilité en partie double,
- possibilité d'adopter la gestion sous forme coopérative à la majorité de l'article 25, même si ce mode de gestion n'est pas prévu dans le règlement de copropriété,
- obligation pour toute copropriété gérée par un syndic professionnel d'être dotée d'un compte bancaire ou postal séparé, sauf dispense donnée par l'assemblée générale,
- création d'une procédure spécifique pour le recouvrement des impayés consistant à obtenir par anticipation les fonds non encore appelés du budget prévisionnel,
- obligation pour l'assemblée générale de fixer un seuil de mise en concurrence pour les marchés et contrats,
- modification de la définition de la majorité de l'article 24 qui devient la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés,
- création de la passerelle permettant, lors de la même assemblée générale et sous certaines conditions, de voter dans la cadre d'un second tour et à la majorité de l'article 24 sur une résolution qui n'a pas obtenu au premier tour la majorité de l'article 25,
- incitation à mettre à jour les règlements de copropriété en facilitant le processus ;

- loi du 2 juillet 2003, dite « urbanisme et habitat » (n° 2003-590) :

- obligation de mise aux normes des ascenseurs,

- abaissement de la majorité requise pour voter les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite ;

- décret du 27 mai 2004 (n° 2004-479) :

- suppression de la possibilité, pour tout copropriétaire, de demander l'inscription d'un ordre du jour complémentaire postérieurement à l'envoi des convocations. Une telle inscription peut désormais être demandée à tout moment, mais avant l'envoi des convocations,
- obligation de signer le procès-verbal à la fin de l'assemblée générale (et donc de le rédiger en cours de réunion),
- possibilité, pour le conseil syndical, de prendre conseil auprès de toute personne de son choix avec une prise en charge des frais correspondant par le syndicat des copropriétaires,
- définition des dépenses ne pouvant pas être comprises dans le budget prévisionnel ;

- loi du 13 juillet 2006, dite « ENL » (n° 2006-872) :

- possibilité d'imputer au seul copropriétaire débiteur les frais engagés par la copropriété pour recouvrer ses créances,
- abaissement de la majorité requise pour décider l'installation de dispositifs de sécurité,
- possibilité, pour les copropriétés de moins de 10 lots et dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000€, de ne pas tenir une comptabilité en partie double,
- création de règles de fonctionnement propres aux résidences-services ;

- décret du 1er mars 2007 (n° 2007-285) :

- augmentation du délai de convocation des assemblées générales qui passe de 15 jours à 21 jours,
- précisions que lorsque les convocations ou les procès-verbaux des assemblées générales sont envoyées par lettre recommandée avec accusé de réception, le point de départ des délais (de convocation ou de contestation) est le lendemain de la première présentation par le préposé des Postes (et non le jour du retrait du recommandé) ;

- loi du 25 mars 2009 (n° 2009-323) :

- possibilité d'insérer dans les règlements de copropriété une clause créant un droit de priorité au profit des copropriétaires en cas de vente de lots parkings,
- en cas de vote de travaux par l'assemblée générale, obligation pour le syndic de faire voter ses honoraires par cette dernière ;

- décret du 20 avril 2010 (n° 2010-391) :

- précisions quant à la durée des contrats de syndics : ils doivent indiquer les dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, ainsi que les éléments de détermination de la rémunération.

- loi du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II » (n° 2010-788) :

- création des travaux d'intérêt collectif à réaliser sur les parties privatives en vue de permettre des économies d'énergie et une réduction des gaz à effet de serre ;

- loi du 22 mars 2012, dite « loi Warssmann» (n° 2012-387) :

- organisation de la souscription d'un emprunt collectif par une copropriété ;

La dernière réforme en date est la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014 (n° 2014-366) qui touche en profondeur et de manière très importante la loi du 10 juillet 1965. Il s'agit d'une loi complexe dont l'application de nombreuses dispositions reste suspendue à la parution de décrets.

Elle est actuellement très critiquée par les praticiens, notamment par Me Lebatteux[1] qui, lors d'un colloque du 17 octobre 2014[2], a tenu à souligner que « *La loi ALUR constitue surtout un pas décisif vers l'abandon de la conception dualiste de la copropriété (…). Du moins, peut-on penser que si le copropriétaire restera bien propriétaire de ses parties privatives, ses droits de propriété seront réduits à peau de chagrin au profit de l'intérêt collectif (…). Il est vrai que cette perspective à long terme n'est pas des plus rassurantes pour les Français qui ont érigé en 1789 le droit de propriété en un droit fondamental et qui demeurent totalement hermétiques à une économie de l'échange et de partage* ».

L'ANCC a détaillé dans sa revue n° 97 les impacts de cette loi sur le fonctionnement des copropriétés et a publié un ouvrage dont les éditions sont régulièrement mises à jour afin de tenir compte des dernières évolutions législatives et réglementaires.

[1] *Avocat à la cour*
[2] *Colloque des éditions Edilaix du 17 octobre 2014, « La copropriété à l'épreuve de la loi ALUR », Paris*

L'ÉVOLUTION DE LA LOI SUR LA COPROPRIÉTÉ EN QUESTIONS

Vous trouverez ci-dessous un questionnaire ludique qui vous permettra de vérifier si vous avez bien suivi les évolutions de la loi du 10 juillet 1965 relative à la copropriété et son décret d'application du 17 mars 1967.

1- Le délai de convocation d'une AG a été modifié. De quelle manière ?

- *en passant de 15 à 21 jours,*
- *il n'a pas changé : il est toujours de 15 jours,*
- *il n'a pas changé : il est toujours de 21 jours.*

Depuis le 1er avril 2007, le délai de convocation d'une AG classique est passé de 15 à 21 jours (art. 9, av. d. al., du décret de 1967, décret n° 2007-285 du 1er mars 2007).

2- Je souhaite inscrire une question à l'ordre, j'adresse ma demande :

- *au syndic à réception de la convocation de l'AG,*
- *au syndic avant la réception de la convocation, à tout moment,*
- *le jour de l'AG.*

Je souhaite inscrire une question à l'ordre, j'adresse ma demande en LRAR au syndic avant la réception de la convocation, à tout moment (art. 10 du décret de 1967, modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004). Cette possibilité d'ajout de question à l'ordre du jour doit être rappelée dans les appels de provisions (appels de charges).

3- Les intempéries ont endommagé la toiture de la copropriété. En tant que syndic :

- *je peux faire exécuter les réparations et régler les travaux,*
- *je fais exécuter les travaux après avis du CS, information des copropriétaires et convoca-*

DOSSIER

tion d'une AG,
- *je ne fais rien en attendant la tenue de la prochaine AG.*

En tant que syndic, je peux faire exécuter les travaux ayant un caractère urgent après avis du CS, mais je dois informer les copropriétaires et convoquer immédiatement une AG. La procédure pour la réalisation de travaux en urgence est inscrite à l'article 37 du décret de 1967 (modifié par le décret n° 2010-391 du 20 avril 2010).

4- Des travaux d'amélioration sont soumis à notre prochaine AG. La majorité applicable est :

- *la « double majorité » de l'article 26 de la loi de 1965,*
- *la « majorité absolue » de l'article 25 de la loi de 1965,*
- *la « majorité simple » de l'article 24 de la loi de 1965.*

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la majorité applicable pour les travaux d'amélioration est passée de la double majorité de l'article 26 à la majorité de l'article 25 (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, par exemple : 501/1000 voix).

5- Je vends mon lot de copropriété. Les provisions pour charges non comprises au budget prévisionnel seront :

- *partagées entre vendeur est acquéreur selon un prorata réalisé par le syndic,*
- *réglées dans leur intégralité par l'acquéreur,*
- *réglées dans leur intégralité par le vendeur, encore copropriétaire au moment de l'appel.*

Depuis le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 précise les modalités de répartition des charges entre vendeur et acquéreur : « le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité. »

6- Le règlement de copropriété est obsolète depuis plusieurs années. Quel est le délai pour le mettre à jour ?

- *il est trop tard, il fallait le mettre à jour avant décembre 2005,*
- *10 ans à compter de sa dernière publication au fichier immobilier,*
- *il n'y a pas de délai, il peut être mis à jour à n'importe quel moment,*

La loi dite SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 avait imposé un délai de 5 ans pour mettre à jour les règlements de copropriété avec les évolutions législatives et règlementaires. Puis un report du délai a été validé par la loi ENL n° 2006-872 du 13 juillet 2006 et la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 a finalement supprimé toute notion de délai. Désormais, les règlements de copropriété peuvent être mis à jour à tout moment (art. 24-II-f de la loi de 1965).

7- Le syndicat des copropriétaires a récemment engagé un salarié de catégorie B. Il lui est demandé de réaliser une astreinte de nuit :

- *c'est illégal,*
- *cette prestation est incluse dans son salaire de base,*
- *le salarié perçoit une prime pour cela.*

Les contrats de travail conclus après le 1er janvier 2003 ne peuvent plus prévoir d'astreinte de nuit (art. 18 de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles).

8- Copropriétaire, je souhaite vérifier les charges qui me sont appelées par le syndic :

- *je peux vérifier les pièces justificatives de charges à tout moment,*
- *l'AG détermine le moment entre la convocation et la tenue de l'AG pour que je puisse vérifier les pièces,*
- *je ne peux pas vérifier les pièces justificatives des charges, à moins d'être au conseil syndical.*

Depuis la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, les copropriétaires peuvent consulter les pièces justificatives des charges pendant le délai s'écoulant entre la convocation et la tenue de l'AG appelée à connaître les comptes. La loi ALUR n° 2014-336 du 24 mars 2014 est venu modifiée l'article 18-1 de la loi de 1965. Nous sommes aujourd'hui dans l'attente de la parution d'un décret qui devra déterminer de nouvelles modalités de consultation des pièces justificatives.

9- L'article 26 de la loi de 1965 fait référence à deux majorités, l'unanimité et :

- *la majorité des membres du syndicat,*
- *la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix,*
- *la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.*

Depuis la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985, la « double majorité » de l'article 26 de la loi de 1965 correspond à la majorité des membres du syndicat représentants les deux tiers de voix. Cette évolution a permis une diminution de la majorité nécessaire qui était auparavant la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

10- Syndic d'une petite copropriété, je peux déroger :

- *à la tenue d'une comptabilité en partie double,*
- *à la convocation de l'AG,*
- *à la réalisation d'un budget prévisionnel.*

L'exception prévue à l'article 14-3, al. 2, de la loi de 1965 a été insérée par la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006. Elle prévoit que : « Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement. L'engagement est soldé par le règlement. Toutefois, un syndicat comportant moins de dix lots à

usage de logements, de bureaux ou de commerces, dont le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 Euros, n'est pas tenu à une comptabilité en partie double ; ses engagements peuvent être constatés en fin d'exercice. » Cette dérogation n'exonère pas les syndicats de la présentation des 5 annexes comptables.

11- Je souhaite vendre mon emplacement de parking. Pour cela :

- *je dois au préalable proposer la vente aux copropriétaires du syndicat si le règlement de copropriété le prévoit,*
- *je ne peux pas vendre l'emplacement à une personne extérieure de la copropriété,*
- *je vends à la personne de mon choix sans en aviser le syndicat.*

La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 a créé l'article 8-1 de la loi de 1965 qui prévoit la possibilité pour un règlement de copropriété de comporter une clause de « priorité ». En cas de vente d'un lot à usage de stationnement, le copropriétaire devra faire une proposition aux autres membres du syndicat avant de pouvoir mettre le lot sur le marché.

12- Les modalités de calcul des quotes-parts de charges sont :

- *confidentielles et détenues par les géomètres experts et les notaires,*
- *inscrites dans les règlements de copropriété,*
- *posées par le législateur.*

Depuis le 31 décembre 2002, les rédacteurs de règlements de copropriété doivent indiquer au sein du document les éléments pris en compte pour déterminer les quotes-parts de charges (art. 10, al. 4, de la loi de 1965 créé par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000).

13- La tenue d'un carnet d'entretien pour le syndicat est :

- *obligatoire,*
- *optionnelle, à la demande de l'AG,*
- *inutile.*

Le syndic doit établir et tenir à jour le carnet d'entretien de l'immeuble depuis la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Cette obligation a été officiellement inscrite à l'article 18 de la loi de 1965 par la loi Alur du 24 mars 2014. L'arrêté Novelli du 19 mars 2010 inclut cette prestation dans le forfait de gestion globale du syndic. Elle ne peut ainsi pas être facturée en supplément.

14- Le conseil syndical est un organe du syndicat :

- *qui contrôle et assiste le syndic,*
- *qui gère la copropriété et prend des décisions,*
- *qui n'est que symbolique, il n'a aucune prérogative.*

Par application de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical est un organe présent dans toutes les copropriétés. Son rôle principal est d'assister le syndic et de contrôler sa gestion. Depuis la rédaction d'origine de la loi de 1965, les prérogatives du conseil syndical n'ont cessé d'évoluer : il peut depuis la loi de décembre 2000 prendre connaissance et copie sur simple demande auprès du syndic des documents relatifs à la copropriété, il doit mettre en concurrence les contrats de syndics lors de leur renouvellement depuis la loi Alur du 24 mars 2014.

DOSSIER

Nathalie Figuière et Isabelle Bérenger

COPROPRIÉTÉ, NUMÉRO 100 !

Pour ce numéro anniversaire, nous allons aborder la « copropriété », lettre à lettre. Hasard du calendrier ? La loi du 10 juillet 1965 va fêter son jubilé. Ce numéro spécial sera le moyen de faire le point sur 50 ans de réformes portant sur la loi relative à la copropriété.

Copropriétaires

Est copropriétaire toute personne qui possède un lot situé dans le périmètre d'une copropriété. Il peut s'agir d'un lot à usage d'habitation ou de commerce, de stationnement, de cave, etc..
Les copropriétaires sont membres du syndicat et peuvent, à ce titre, participer à la prise de décision concernant la vie de la copropriété.

Ils assistent aux assemblées générales, décident du budget prévisionnel, peuvent faire partie du conseil syndical et devenir syndic non-professionnel.

Ordre du jour

L'AG est le moment où les copropriétaires (formant le syndicat) se réunissent afin de prendre les décisions concernant la gestion du syndicat. Afin de pouvoir la préparer au mieux, les copropriétaires reçoivent une convocation, au moins 21 jours avant la date de la réunion, accompagnée d'un ordre du jour, à peine de nullité de l'AG (art. 9 du décret de 1967).

« *L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions* » réglementaires. « *Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.* » (art. 13 du décret de 1967, d'ordre public).

La nullité d'une décision serait encourue si une délibération concernait une question qui n'était pas inscrite à l'ordre du jour.

Une décision votée conformément à l'ordre du jour ne peut pas être complétée par une autre qui n'y est pas inscrite, même si cette question est en lien avec celle inscrite. On admet seulement un amendement en cours de séance de la question inscrite, sans altération de ladite question (Cass. Civ. 3e, 7 nov. 2007, Loyers et copr. janv. 2008, comm. 18, obs. G. Vigneron, p. 22).

L'omission du vote sur une question inscrite à l'ordre du jour n'entraînera pas la nullité de l'assemblée si cette question n'est pas en lien avec les questions votées (CA Paris, 19e Ch. B, 11 sept. 1996, Loyers et copr. déc. 1996, n°487).

Les formulations vagues telles

que : « *problèmes de parties communes* », ou équivoques, pourraient faire l'objet d'un contrôle du juge. On ne peut pas voter sur des "questions diverses", ou des "questions implicites".

Il faut un vote par question (2ème recommandation de la Commission relative à la Copropriété).

À noter qu'«*à tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.*» (art. 10 du décret de 1967).
La demande sera faite par LRAR.

Aucun délai n'est requis pour que la demande soit inscrite à l'ordre du jour, sous réserve qu'il soit encore possible au syndic, ou à la personne qui convoquera, de le faire.
À défaut, la demande sera portée à l'ordre du jour de la prochaine assemblée.

L'ordre du jour d'une assemblée générale doit être établi en concertation avec le conseil syndical (art. 26, d. al. du décret de 1967, voir revue n° 83).

Parties communes

L'article 3[1] de la loi de 1965 relative à la copropriété s'articule autour de trois axes pour définir les parties communes (voir notre revue n°99) :

- alinéa 1er : la définition générale des PC,
- alinéa 2 : les parties réputées communes dans le silence ou la contradiction des titres (comprendre un EDD-RCP, un titre de propriété comme un acte de vente),
- alinéa 3 : les droits réputés accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres.

L'article 3 n'est pas d'ordre public, c'est-à-dire qu'il s'applique « dans le silence ou la contradiction des textes ». Si les parties d'immeubles ou de terrains ne sont pas attribuées, il revient aux juges du fond de déterminer au cas par cas leur qualification en se référant à la loi de 1965 (article 2 qui donne des critères de définition des parties privatives et article 3). En aucun cas les juges ne peuvent se satisfaire de l'existence de PC « par nature ».

Lorsque la copropriété comprend plusieurs immeubles par exemple, il pourra exister des parties communes spéciales pour le gros œuvre de chaque immeuble, ou les installations propres à chaque immeuble (comme le chauffage). Mais il restera toujours des parties communes à l'ensemble.

[1]Article 3 de la loi de 1965 :
« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.
Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :
- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;
- les passages et corridors.
Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :
- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes. »

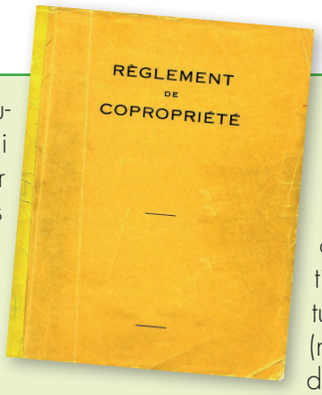
Règlement de copropriété

Le RCP est un des documents fondamentaux de la copropriété. Il est devenu obligatoire avec la loi de 1965 : « *Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.* » (art. 8, al. 1er, d'ordre public et art. 43, al. 1er, de la loi de 1965, voir la revue n° 95).
Sa nature contractuelle a pour

DOSSIER

conséquence de lier tous les copropriétaires. On en a déduit que le syndic avait notamment pour mission de veiller à ce que les dispositions du RCP soient bien exécutées (art. 18 de la loi de 1965). À défaut, sa responsabilité civile pourrait être engagée (Cass. civ. 3e, 23 avr. 2013, n° 12-14436, *Adm.*, n° 467, juill. 2013, p. 61).

La rédaction d'un RCP est assez libre, elle doit toutefois respecter les règles obligatoires de la loi de 1965 et de son décret de 1967 et prendre en compte la singularité de chaque copropriété afin de minimiser le risque de litiges ultérieurs.
Il se distingue de l'EDD qui est pour sa part un document technique qui permet d'identifier et d'enregistrer les lots de copropriété ou de volume au fichier immobilier (ou au livre foncier) (Cass. civ. 3e, 7 sept. 2011, n° 10-14154, *Adm.*, n° 449, déc. 2011, p. 66).



Depuis la loi Alur du 24 mars 2014, l'EDD-RCP ainsi que les actes les modifiant, doivent être communiqués au plus tard, au moment de la vente (remise en annexe ou en mains propres) de lots ou de fractions de lots ou de cession de droits réels immobiliers relatifs à un lot ou à une fraction de lot d'un immeuble bâti à usage total ou partiel d'habitation et soumis au statut de la copropriété (nouvel art. L721-2 du CCH).

Par ailleurs, depuis la loi Alur, les règles relatives à la mise à jour des règlements de copropriété sont à présent intégrées à l'article 24 *f* de la loi de 1965 qui impose le recours à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés pour statuer sur un certain nombre de décisions considérées comme courantes.

Obligation au paiement des charges

Dès lors que les comptes ont été approuvés en AG, les copropriétaires sont débiteurs des charges correspondantes (même lorsque la répartition est erronée, si la décision non contestée est devenue définitive, voir la revue n° 96). Cette obligation est d'ordre public (art. 10 de la loi de 1965).
La loi de 1965 a consacré la dichotomie entre les charges relatives aux services collectifs et éléments d'équipement communs (art. 10, al. 1er) et les charges communes générales relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des PC (art. 10, al. 2).
Pour chacune, une méthode de répartition différente est imposée (art. 43).

Les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun (art. 10 al. 1) sont réparties en fonction du critère de l'utilité objective qu'ils procurent à chaque lot (par exemple : les ascenseurs, le chauffage collectif).

Les tantièmes de charges communes générales de copropriété (art. 10, al. 2) sont calculés sur la base du critère d'ordre public de la « valeur relative » du lot et se déterminent par rapport à :

* la consistance (par exemple, la nature physique du lot : appartement, garage, etc., leur desserte, la qualité des matériaux, etc.),
* la superficie (corrigée par des coefficients de pondération fixés par les géomètres-experts) et,
* la situation du lot dans l'immeuble (ensoleillement, étage, etc.).

En présence de PC spéciales (lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, il peut être créé des PC spéciales à ces bâtiments auxquelles sont affectées des QP de PC spéciales), en plus des charges générales relatives aux PC, il y aura lieu de régler des charges relatives à ces PC spéciales (art. 24- III de la loi de 1965). Seuls ceux qui sont concernés votent sur ces charges et participent à leur règlement.
Les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer la répartition des charges doit figurer dans les

RCP publiés à compter du 31 décembre 2002 (art. 10, al. 3, de la loi de 1965 et art. 1er du décret de 1967). Le recours à un expert tel qu'un géomètre-expert sera nécessaire.
La répartition des charges pourrait être contestée car elle doit répondre à des critères impératifs. Mais l'état de répartition doit s'appliquer tant qu'il n'a pas été modifié par l'AG, ni réputé non écrit par une décision de justice, même s'il y a eu des modifications importantes dans la consistance de l'immeuble (ici : démolition de plus de 40 lots érigés de manière illégale et annexion de PC, Cass. civ. 3e, 2 juill. 2013, Adm. n° 470, nov. 2013, p. 51).

Participation à l'assemblée générale

Une feuille de présence est établie à chaque commencement d'AG, elle contient les éléments permettant d'identifier les copropriétaires qui assistent à la réunion ou qui y sont représentés (voir revue n° 84).
« *Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose….Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.*
La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.
Elle peut être tenue sous forme électronique … » (art. 14 du décret de 1967).
La feuille de présence permet à tout moment de la réunion d'AG de connaître le nombre exact de voix des copropriétaires présents ou représentés. En effet, les arrivées et les départs des copropriétaires ou de leurs mandataires devront être consignés sur la feuille. La feuille permettra aussi de savoir s'il y a un copropriétaire majoritaire et de procéder le cas échéant à la réduction du nombre de ses voix (art. 22, al. 2 de la loi de 1965).
Copie de la feuille de présence et de ses annexes (par exemple, les pouvoirs) pourra être demandée au syndic par tout copropriétaire (art. 33 du décret de 1967), sans que les copropriétaires puissent objecter qu'il s'agit d'éléments de leur vie privée (CA Chambéry, 1ère Ch, 24 avr. 2008, Loyers et Copr., sept. 2008, comm. 204, p. 25). L'absence de feuille de présence fera encourir la nullité de l'assemblée.

Rémunération du syndic

Le syndic est l'organe de gestion de la copropriété. Il est un mandataire (art. 1984 du Code civil : « *Le mandat ou procuration est un acte par lequel une personne donne à une autre le pouvoir de faire quelque chose pour le mandant et en son nom. Le contrat ne se forme que par l'acceptation du mandataire.* »).
Le syndic est l'organe représentant le syndicat des copropriétaires (ce qu'on désigne couramment par « la copropriété »). En tant que tel, il lui revient d'exécuter tous les actes nécessaires à la vie de la copropriété.
À ce titre, un syndic professionnel perçoit des honoraires fixés sur la base d'un contrat signé entre le syndic et la copropriété (en pratique, le syndic est désigné aux termes d'une décision d'AG et l'on précisera dans le PV d'AG qui sera signataire du contrat négocié, il s'agit souvent du président de l'AG).
La loi ALUR du 24 mars 2014 prévoyant la parution de plusieurs décrets concernant la rémunération des syndics professionnels, un contrat type a été publié (D. 2015-342 du 26 mars 2015) comprenant l'ensemble des prestations facturées dans le cadre d'un forfait ainsi que la liste (limitative) des prestations qui pourront être facturées « à l'unité ». Dans l'attente de l'application de ce texte (contrat signé à compter du 2 juillet, la rémunération du syndic se compose d'un forfait de gestion courante pour lequel la liste des prestations est indiquée dans l'arrêté Novelli du 19 mars 2010 et d'une liste (souvent longue) prévue par les syndics de prestations complémentaires :
- Le forfait de gestion courante reprend dans les grandes lignes

l'article 18 de la loi de 1965 sur les missions principales du syndic. Le montant global du forfait est librement déterminé par les syndics,

- Les prestations hors gestion courante concernent par exemple le suivi des travaux, la réalisation de l'état daté, la mise en place de procédure judiciaire, les relances pour charges impayées, etc.. Le montant de chacune des prestations est librement déterminé par les syndics. Elles peuvent varier du simple au quadruple en fonction des syndics.

Il est à noter que la rémunération des syndics est négociable par le syndicat.

Il arrive que le syndic non-professionnel élu parmi les copropriétaires perçoive une indemnisation. Il est indispensable de faire attention dans un tel cas de figure. En effet, l'administration fiscale pourrait être amenée, le cas échéant, à requalifier l'indemnité en rémunération, ce qui impliquerait, en plus de l'imposition sur les revenus, l'obligation pour la copropriété de régler des cotisations sociales sur les salaires.

Immeuble

Le statut de la copropriété est applicable à un immeuble bâti ou à un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une PP et une quote part des PC (art. 1er, al. 1, de la loi de 1965, voir la revue n° 99).
Ceci revient à dire que la quasi-totalité des articles de la loi de 1965 et tout son décret d'application de 1967 sont obligatoirement applicables dès que les conditions de l'article 1er, alinéa 1, de la loi de 1965 sont remplies (art. 43 de la loi). Il y a en effet alors naissance automatique d'un syndicat de copropriétaires (« *Le syndicat des copropriétaires ou la génération spontanée* », Jean-Marc Roux, Loyers et copr., mai 2012, p. 8). L'immatriculation organisée par la loi Alur du 24 mars 2014 ne changera rien à l'application obligatoire de ces règles. Elle aura pour fonction d'attribuer un numéro à chaque syndicat, mais ne sera pas le point de départ de la personnalité morale du syndicat (nouveau livre VIII, titre 1er qui complètera le CCH, voir la revue n° 97).

Les règles de la copropriété s'appliquent en présence d'un lot transitoire (lot défini dans un règlement de copropriété qui réserve à son titulaire un droit futur de construire un bâtiment et lui attribue une quote-part de parties communes ; Cass. civ. 3e, 15 nov. 1989, Dalloz 19902, p. 216, note P. Capoulade, C. Giverdon).

L'acquéreur d'un lot compris dans un immeuble à construire est tenu des charges exigibles à partir de l'achèvement des lots acquis (« *Etre ou ne pas être copropriétaire ? A propos d'un arrêt de la Cour de cassation du 22 janvier 2014* », Jean-Marc Roux).

Éléments d'équipement communs

La copropriété, en plus des parties privatives, propriétés exclusives de chacun des copropriétaires, comporte des parties communes et des éléments d'équipement communs. Ces derniers sont régis, concernant la répartition des charges, selon des règles particulières (art. 10, al. 1er, de la loi de 1965). Parmi les éléments d'équipement communs, il est possible de compter les ascenseurs, les antennes, ou encore le chauffage collectif. La répartition des charges y afférentes est faite selon une clef particulière (différente de celle applicable aux charges communes générales), en fonction de l'utilité objective de chaque équipement à l'égard de chaque lot. On ne tient donc pas compte de l'utilisation réelle ou non de l'équipement.
L'adjonction ou la suppression d'un élément d'équipement commun ne peut être votée qu'en AG. Lorsque la suppression est synonyme d'atteinte aux modalités de jouissance des parties privatives, l'unanimité doit être recueillie lors de l'AG (unanimité de tous les copropriétaires).

Travaux

Le syndicat des copropriétaires a notamment pour objet l'entretien et la conservation des parties communes. À cet effet, il sera nécessaire que l'AG décide la réalisation de certains travaux sur le gros-œuvre, sur les abords de la copropriété, mais aussi éventuellement, des travaux de sécurisation ou d'embellissement afin de mettre en valeur la copropriété. La majorité nécessaire pour décider des travaux sera fonction de la nature des travaux et la répartition des charges liée à ces travaux devra se faire en application du règlement de copropriété.

Lorsqu'un copropriétaire souhaite effectuer, à titre privatif, des travaux qui auront un impact sur les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, il devra obtenir une autorisation préalable de l'AG. Lorsque l'AG décide de réaliser des travaux, il sera indispensable de vérifier le sérieux des professionnels missionnés, et de prévoir la souscription de toute assurance nécessaire.

En application de l'article 18 de la loi de 1965, le syndic doit veiller à l'exécution des décisions d'AG. Cette dernière est ainsi souveraine pour décider de la réalisation ou non de travaux et des montants correspondants.

Employés

Le syndicat des copropriétaires peut être employeur. Dans ce cas, il pourra conclure un contrat avec une personne. Il s'agira par exemple d'employer du personnel d'entretien (gardien ou employé d'immeuble).

En application de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeubles, le contrat de travail sera obligatoirement écrit. L'employeur étant le syndicat des copropriétaires il sera représenté par le syndic qui exercera le rôle de « *responsable des ressources humaines* ».

Seul ce dernier sera compétent pour donner des ordres et contrôler les missions du salarié. L'ensemble des copropriétaires et même les membres du conseil syndical ne peuvent se substituer au syndic. Dans certains cas, les juges prud'homaux ont pu considérer que les directives intempestives du conseil syndical et des copropriétaires constituaient un harcèlement (Cass. soc., 19 oct. 2011, n° 09-68272).

Pour l'établissement des fiches de paie et le versement des salaires, le syndicat peut adhérer auprès du service TESE : www.letese.urssaf.fr/tesewebinfo/cms/presentation.html.

Anticipant la centième revue « Copropriété », l'ANCC a décliné son titre en 5 ouvrages :

1- Organisation et organes : L'immatriculation - Le règlement de copropriété - L'assemblée générale - Le conseil syndical - Le syndic - Le syndicat de forme coopérative - Les copropriétés en difficulté - L'union de syndicats ;

2- Le fonctionnement : Les charges et leur mode de répartition - Le paiement des charges et les impayés - La vente d'un lot - Les archives de la copropriété - La communication ;

3- La gestion : Comptabilité et gestion financière - La fiscalité - Les assurances de la copropriété - Gestion du personnel - Passer un contrat ;

4- Les équipements communs et services collectifs : Les ascenseurs - Télévision, antennes, câbles, fibre optique - L'eau - Le chauffage - Voirie et réseaux divers ;

5- Les travaux : Prévoir et planifier - Décider - Exécuter - Après les travaux - L'accessibilité des ERP - Les diagnostics.

Ces 5 volumes sont aussi disponibles dans un livre collector.

Depuis novembre 2014, l'ANCC propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

regroupant 5 livres sur les grands thèmes de la copropriété.

Il est mis à jour à chaque réédition !

Tarif : 50 € + 10,45 € de frais de port (collissimo).

EXCLUSIVITÉ ANCC

Ma commande est à envoyer à l'adresse ci-dessous :

Nom :.....Prénom :.....

Adresse : .....

Code Postal : ..... Ville : .....

Portable : .....

Fait à .....

Le,...../.....

Signature précédée de la mention « **lu et approuvé** » :

Nathalie Figuière

BON À SAVOIR

LE COMPTE BANCAIRE SÉPARÉ

La loi « ALUR » du 24 mars 2014 a notamment eu pour effet de modifier les règles applicables en matière de compte bancaire séparé (cf. notre revue 97). Le nouveau dispositif est entré en vigueur depuis le 26 mars 2015, mais il « s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement » (art. 55-III de la loi Alur). À noter qu'un syndic non professionnel doit toujours ouvrir un compte bancaire séparé. Le tableau ci-dessous vise à mettre en évidence les changements apportés.

	AVANT ALUR	APRES ALUR
Le compte séparé		
Obligation pour le syndic d'ouvrir un compte séparé au nom du SDC	Pour tous les SDC sans distinction avec possibilité de dérogation.	Pour tous les SDC, avec possibilité de dérogation pour les syndicats d'au plus quinze lots et les syndicats exclusivement composés de locaux commerciaux.
Objet	Versement de toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du SDC.	
Banque	Possibilité d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé, sans précision sur les modalités de choix de la banque.	Le syndic choisit l'établissement bancaire, mais l'AG peut en décider autrement, à la majorité de l'article 25 (ce point doit alors être prévu à l'ordre du jour).
Règles applicables au compte séparé		• ce compte ne peut pas faire l'objet de convention de fusion, ni de compensation avec tout autre compte ; • Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au SDC (déjà inscrit dans le décret de 1967 : art. 35-1) ; • Mise à disposition par le syndic au conseil syndical d'une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci.
La dispense en cas de syndic professionnel (ou soumis à une réglementation relative au maniement des fonds du syndicat)	L'AG peut dispenser d'ouvrir un compte séparé, pendant une certaine durée (art. 29-1 du décret de 1967), à la majorité de l'article 25 (avec possibilité de recours à l'art. 25-1). Cette dispense est valable pour tous les SDC sans distinction.	• Faculté de dispense réservée aux SDC qui comportent moins de quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et dont l'AG se prononce à la majorité de l'article 25 (avec possibilité de recours à l'art. 25-1).[1] On ne sait pas encore si les modalités de la durée de la dispense prévues à l'article 29-1 du décret de 1967 devront continuer à s'appliquer.
Sanction du défaut d'ouverture d'un compte séparé	À défaut de respecter l'obligation d'ouverture de compte séparé avec la faculté offerte à l'AG de dispenser un syndic professionnel de le faire, le mandat du syndic est nul de plein droit trois mois après sa désignation, mais les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables (art. 18, al. 7 de la loi du 10 juillet 1965 et 29-1 du décret du 17 mars 1967).	À défaut de respecter l'obligation d'ouverture de compte séparé pour les copropriétés de plus de 15 lots, la sanction est la même qu'avant Alur.
Règles de gestion en cas de dispense		• Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au SDC. • Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au SDC et y reporte les dépenses effectuées pour le compte du SDC. • Le syndic transmet au président du CS une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. • Le syndic ne peut pas proposer de rémunération différenciée au SDC en cas de dispense votée par l'AG.

À compter du 1er janvier 2017, le syndic devra par ailleurs ouvrir un compte séparé rémunéré au nom du SDC sur lequel seront versées les cotisations du futur fonds de travaux (cf. notre revue n° 97).

1 Organisation différente possible également pour les immeubles à destination totale autre que d'habitation, lorsqu'un SDC est composé exclusivement de personnes morales.

BON À SAVOIR

Nathalie Figuière

DPE – AUDIT – L'ÉCHÉANCE DU 1ER JANVIER 2017 APPROCHE !

À la fin de l'année 2015, la France accueillera la conférence climat (21ème Conférence des Parties (COP21) de la Convention-cadre des Nations unies sur les changements climatiques et 11ème session (CM11) de la réunion des Parties au protocole de Kyoto) qui doit aboutir à l'adoption d'un nouvel accord universel sur le climat qui entrera en vigueur en 2020.

Pour sa part la France a déjà engagé sa transition énergétique dans l'objectif de réduire les émissions de carbone (- 40% d'émissions de gaz à effet de serre en 2030 ; - 60% en 2040, par rapport à 1990). Deux outils ont été privilégiés dans les copropriétés afin de sensibiliser les copropriétaires à la consommation énergétique de leurs immeubles et de les encourager à valider des travaux pour diminuer la facture énergétique du parc immobilier.

Le **diagnostic de performance** énergétique (DPE) doit être réalisé avant le 1er janvier 2017 dans les copropriétés de moins de 50 lots (lots principaux comme les appartements et lots annexes comme les caves et les garages), équipées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et a pour objectif de connaître « *la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée d'un bâtiment ou d'un logement*» (art. L134-1 du CCH et décret n° 2012-1342 du 3 décembre 2012).

L'**audit énergétique** doit être réalisé avant le 1er janvier 2017 dans les bâtiments à usage principal d'habitation d'un immeuble ou d'un groupe d'immeubles en copropriété, de cinquante lots ou plus, quelle que soit l'affectation des lots (appartements, caves, garages, etc.), équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement et, dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 (art. R134-14 et R134-18 du CCH et arrêté du 28 février 2013, JO du 3 avril 2013, p. 5522).

Une installation de chauffage ou de refroidissement est qualifiée de collective lorsqu'elle dessert au moins 90% des lots à usage d'habitation du bâtiment (arrêté de 2013). Les diagnostiqueurs de DPE et d'audit doivent offrir des garanties (cf. respectivement art. L271-6 du CCH et arrêté de 2013).

Lorsqu'une copropriété décide de réaliser un DPE ou un audit et d'entreprendre éventuellement des travaux par la suite, elle doit procéder par phases. Plusieurs assemblées générales devront être réunies pour définir d'une part, les modalités du DPE ou de l'audit et d'autre part, après présentation des résultats du DPE ou de l'audit, voter le principe d'un contrat de performance énergétique ou d'un plan de travaux, et enfin choisir les travaux à entreprendre. Des étapes intermédiaires de visites, questionnaire, réunion de présentation ou de mise en concurrence sont ajoutées aux règles traditionnellement applicables en copropriété et doivent être respectées en application des dispositions insérées au Code de la construction et de l'habitation et de celles prévues par l'arrêté de 2013.

La mise en œuvre de l'arsenal juridique complet pour réaliser les DPE ou les audits a mis longtemps à voir le jour. Ceci a incité de nombreux copropriétaires à rester attentistes. Mais aujourd'hui nous disposons des textes et l'échéance approche, il faut donc agir ! N'hésitez pas à nous contacter pour en savoir plus : 01 42 22 14 14.

[1] *« Mise en œuvre du diagnostic de performance énergétique et de l'audit énergétique », P. Capoulade, Administrer, n° 463, mars 2013, p. 20.*

[2] *« Décret DPE et économies d'énergie dans les copropriétés », C. Michelet, M. Feferman, AJDI, févr. 2013, p. 89.*

Nathalie Figuière et Isabelle Bérenger

LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC ENFIN PUBLIÉ !

Nous l'attendions tous avec impatience depuis la loi ALUR de mars 2014, et le voici enfin ! Le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 vient en effet d'officialiser le contrat type de syndic (http://legifrance.gouv.fr/eli/decret/2015/3/26/JUSC1502013D/jo/texte).

Oui mais voilà, il ne sera pas applicable tout de suite. Il faudra attendre les contrats signés (ou renouvelés) à compter du 2 juillet 2015 pour mettre en pratique ce nouveau texte. Rien n'empêche toutefois les copropriétaires et les syndics de s'en inspirer dès à présent s'il est question de désigner un syndic d'ici au mois de juillet.

Aux termes du décret, les clauses du contrat sont « personnalisables » en fonction de la forme juridique du syndic (personne physique, personne morale ou organisme d'HLM). Le contrat est rédigé, comme c'est déjà souvent le cas aujourd'hui, en deux parties :

- les prestations incluses dans le forfait (dont la liste est non-limitative) et,
- les prestations donnant lieu à une rémunération particulière (dont la liste est limitative).

Le contrat reprend de nombreux points présents dans l'arrêté Novelli du 19 mars 2010 qui listait déjà les prestations à inclure dans le forfait de gestion.

Tous les syndics devront appliquer ce contrat, y compris les syndics non professionnels (en gestion « classique » ou « coopérative »).

Chose nouvelle, le contrat prévoit la possibilité pour ces derniers de percevoir une rémunération. Les syndics devront selon nous ne pas oublier de déclarer cette somme aux services fiscaux. Il sera par ailleurs nécessaire que les services de l'URSSAF soient mis au courant de cette particularité afin d'éviter des redressements, car il n'est pas précisé si des cotisations sociales devront être versées au titre de cette rémunération.

Nous vous invitons à consulter dès maintenant nos commentaires en ligne sur le contrat de syndic type en vous rendant sur le site internet de l'Ancc : www.

FIN DU TARIF RÉGLEMENTÉ POUR LE GAZ NATUREL – COPROPRIÉTÉS ATTENTION AUX DATES !

Le 1er janvier 2015 a marqué la fin du tarif réglementé de vente de gaz naturel pour les immeubles d'habitation consommant plus de 200 MWh par an (grandes copropriétés).

Mais pour les immeubles d'habitation qui consomment entre 150 et 200 000 kWh par an, les tarifs réglementés ne seront supprimés que le 1er janvier 2016 (copropriétés de taille moyenne).

Or le contrat en offre de marché doit être souscrit avant la fin de la disparition des tarifs réglementés. Il revient aux syndics d'alerter les copropriétés et de proposer de procéder à une mise en concurrence avec éventuellement l'aide du conseil syndical (pour rappel, le conseil syndical peut recevoir en AG une délégation pour une mission déterminée, si la décision est prise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires, art. 25 de la loi du 10 juillet 1965).

À défaut d'avoir réagi à temps, le contrat en cours au tarif réglementé chez le fournisseur historique sera transformé automatiquement en un « contrat transitoire » pendant 6 mois, ce qui offre une faculté de rattrapage ponctuel pour les copropriétés qui n'auraient pas traité la question de convoquer une assemblée intermédiaire et de statuer. Attention, au-delà de cette période, si aucun contrat en offre de marché n'a été souscrit, la fourniture de gaz naturel ne sera plus assurée ! Si vous êtes concernés, il faut donc réagir maintenant.

Pour plus d'informations, voir le site de la commission de régulation de l'énergie : www.cre.fr/infos-consommateurs/s-informer-sur-la-fin-des-tarifs-reglementes-pour-les-conso.-pro

ACCESSIBILITÉ – NOUVEAUTÉS

Emplacements de stationnement

Peu de temps après la loi dite « Alur » du 24 mars 2014, l'ordonnance du 26 septembre 2014 a de nouveau modifié l'historique loi relative à la copropriété de 1965 concernant la réalisation d'aires de stationnement dans les parties communes (art. 8-II, cf. www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000006068256).

Agendas d'accessibilité programmée

Au regard des difficultés pratiques rencontrées pour respecter le délai du 1er janvier 2015 pour mettre en conformité les établissements recevant du public (ERP) de 5e catégorie (correspondant en général à de petits établissements), le gouvernement a mis en place des agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) afin de permettre aux propriétaires d'ERP qui ne répondaient pas à cette exigence, de s'engager sur un calendrier précis et chiffré de travaux d'accessibilité (loi n° 2014-789 du 10 juillet 2014).

L'ordonnance du 26 septembre 2014 a précisé que le projet d'Ad'AP doit être déposé dans les douze mois suivant la publication de l'ordonnance (soit, avant le 27 septembre 2015 ; pour les modèles de Cerfa, voir le site www.developpement-durable.gouv.fr/Formulaires-Cerfa-et-modeles-types.html). Des prorogations de dépôts sont organisées dans certaines conditions.

La durée d'exécution de l'agenda ne doit pas excéder trois ans (sauf cas particuliers).

Cette souplesse du gouvernement ne retarde donc pas officiellement la date limite du 1er janvier 2015.

Un décret n° 2014-1327 du 5 novembre 2014 a précisé le contenu des agendas ainsi que les modalités de leur transmission à l'autorité administrative et celles de leur instruction, de leur prorogation et de leur achèvement. Pour des informations complémentaires, voir le site : www.developpement-durable.gouv.fr/Qu-est-ce-qu-un-agenda-d.html et notre collector (bon de commande ci-après).

Dérogations

L'ordonnance du 26 septembre 2014 a élargi les facultés de dérogations retenues par l'administration aux cas où les AG refuseraient certains travaux de mise en accessibilité dans les immeubles collectifs à usage principal d'habitation existant à la date de publication de l'ordonnance.

Un décret viendra préciser dans quelles conditions des dérogations pourraient être accordées pour l'ouverture d'un ERP dans un immeuble collectif à usage principal d'habitation existant lorsque les copropriétaires refusent dans certaines conditions les travaux de mise en accessibilité.

RÉSILIATION INFRA-ANNUELLE DES CONTRATS D'ASSURANCE

La loi « Hamon » n° 2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation a introduit un nouveau cas de résiliation des contrats d'assurance pour les particuliers, personnes physiques, en leur permettant de mettre fin à leur contrat tacitement reconductible, un an après la première souscription, sans frais, ni pénalités (art. 61 de la loi et art. L113-15-2 du Code des assurances). Cette loi vise en particulier les contrats d'assurance d'habitation, son application était soumise à la publication d'un décret paru en décembre 2014 (décret n°2014-1685 du 29 décembre 2014, JO 31 déc.).

Les propriétaires et locataires qui concluent un contrat d'assurance habitation tacitement reconductible depuis le 1er janvier 2015 peuvent bénéficier du nouveau régime de résiliation infra-annuelle. Pour les autres, il faudra qu'ils attendent leur prochaine reconduction tacite.

Plusieurs conditions doivent être remplies afin de pouvoir bénéfi-

cier de ce dispositif :

- Le droit de résiliation doit être mentionné dans chaque contrat d'assurance, et il doit être rappelé avec chaque avis d'échéance de prime ou de cotisation (à noter que pour répondre aux autres obligations imposées par la loi Chatel cette fois, la date limite d'exercice par l'assuré de son droit de résiliation annuelle du contrat doit être rappelée avec chaque avis d'échéance annuelle de prime ou de cotisation, art. L113-15-1 du C. assur.) ;

- La notification de l'assuré, doit être effectuée par lettre ou tout autre support durable (par exemple, par courriel, art. L121-16 3° du Code de la consommation), la lettre recommandée n'est pas obligatoire ;

- L'assuré n'a pas à donner de fondement à sa demande, mais lorsqu'il n'en indique aucun ou qu'il se fonde sur un motif prévu par le Code des assurances dont l'assureur constate qu'il n'est pas applicable, l'assureur doit vérifier si les conditions de résiliation infra-annuelle sont bien remplies (art. R113-12, I du C. assur.) ;

- Ce droit peut être exercé pour le compte d'un locataire de logement, par le nouvel assureur qui suivra le nouveau processus et devra veiller à la permanence de la couverture de l'assuré durant la procédure (art. 7 g de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et plus précisément, art. R113-12, III et IV du C. assur. sur les obligations de l'assuré et de l'assureur) ;

- La résiliation prend effet un mois après réception de la demande par l'assureur et le nouveau contrat ne peut pas prendre effet avant la prise d'effet de la résiliation de l'ancien contrat ;

- Dès réception de la demande, l'assureur communique par tout support durable à l'assuré un avis de résiliation l'informant de la date de prise d'effet de la résiliation et de son droit à être remboursé de la partie de la prime et de la cotisation non couverte dans un délai de trente jours à compter de cette date (art. R113-12, II du C. assur.) ;

- L'assuré n'est tenu qu'au paiement de la partie de prime ou de cotisation correspondant à la période pendant laquelle le risque est couvert, cette période étant calculée jusqu'à la date d'effet de la résiliation. L'assureur est tenu de rembourser le solde à l'assuré dans un délai de trente jours à compter de la date de résiliation (ceci posera sûrement des problèmes, notamment en cas de prélèvement automatique des primes). À défaut de remboursement dans ce délai, les sommes dues à l'assuré produisent de plein droit intérêts au taux légal.

Nathalie Figuière, Isabelle Bérenger, Nathalie Painnot

ATELIERS DE L'AG DE L'ANCC

Après l'assemblée générale de l'ANCC du samedi 6 décembre 2014, les adhérents présents ont eu la possibilité de participer à divers ateliers qui ont permis de faire ressortir quelles sont leurs attentes, tant vis-à-vis de l'ANCC, que vis-à-vis des parlementaires. Nous vous proposons ci-dessous la synthèse des échanges.

Atelier « Les suites de la loi Alur »

Aucun membre d'association syndicale ne faisait partie du groupe. Le parti a été pris par le groupe animé par Nathalie Figuière de ne pas aborder ce thème.

Les débats ont porté sur les évolutions à proposer au législateur et au gouvernement afin d'optimiser la gestion des copropriétés après la loi ALUR adoptée le 24 mars 2014.

• Le compte bancaire séparé

Les copropriétaires regrettent qu'il existe encore des facultés de dispense au compte bancaire séparé.

• La fiche synthétique

L'intérêt de l'établissement d'une fiche synthétique a été assez contesté.
Elle pourrait toutefois éventuellement être intégrée dans le carnet d'entretien où l'on pourrait également signaler : le nombre de lots de la copropriété et des informations sur les équipements de la copropriété (thermiques, de sécurité, ascenseurs, eau chaude individuelle/collective), l'existence de satellite, la présence de la fibre optique, l'existence d'emplacements de stationnement, un rappel descriptif des parties communes, la présence d'espace de jeux, etc..

• Le fonds de travaux de 2017

Le rattachement du fonds de travaux au lot à partir du 1er janvier 2017 est perçu avec réticence.
L'idée a été émise de créer un livret spécial rémunéré où pourraient être placés tous les fonds de travaux à venir et de le sécuriser au maximum afin que ces fonds ne puissent pas être utilisés pour d'autres causes et restent bien définitivement à la disposition de chaque copropriété qui les ont constitués.

• La promesse de vente – pièces à communiquer

La communication d'un trop grand nombre de pièces dès le stade de la promesse vente a été jugée comme étant devenue source de confusion. Un assouplissement est très attendu.

Atelier « Les attentes des adhérents vis-à-vis de l'ANCC »

L'attente principale qui est ressortie de l'atelier : « *les attentes des adhérents vis-à-vis de l'ANCC* » animé par Isabelle Bérenger, concerne le développement du réseau tant au niveau des professionnels à conseiller, qu'entre les adhérents eux-mêmes.

• Mettre à jour la liste de professionnels recommandés

Le réseau ne peut se faire qu'avec les recommandations des adhérents qui ont pu « tester » les services de professionnels.
Ainsi, si vous êtes satisfait d'une entreprise (tous corps de métiers confondus), intervenue au sein de votre syndicat ou de votre ASL, n'hésitez pas à faire remonter l'information au siège par mail (contact@ancc.fr) ou par téléphone (01 42 22 14 14). Cela nous permet de mettre à jour régulièrement la liste existante et, si la demande s'en fait ressentir, de la diffuser à terme sur l'espace adhérent du site internet dans une rubrique « *nos adhérents vous recommandent* ».

• Mettre en relation les adhérents (syndic bénévole / CS / copropriétaires / ASL)

L'ANCC développe les rencontres entre les adhérents à Paris et en région en proposant des réunions autour d'un thème central de réflexion animé par un membre de

l'association afin qu'un partage d'expériences entre les intéressés puisse se faire.
Nous sommes à l'écoute de toute demande afin d'envisager avec vous les modalités pratiques de leur réalisation.

Atelier « Les apports des adhérents à l'ANCC »

Cet atelier animé par Nathalie Painnot avait pour but de rappeler la nature associative de l'ANCC et la contribution que pouvaient apporter ses adhérents à son développement et à son fonctionnement. Deux axes principaux ont pu être mis en exergue :

• Devenir délégué

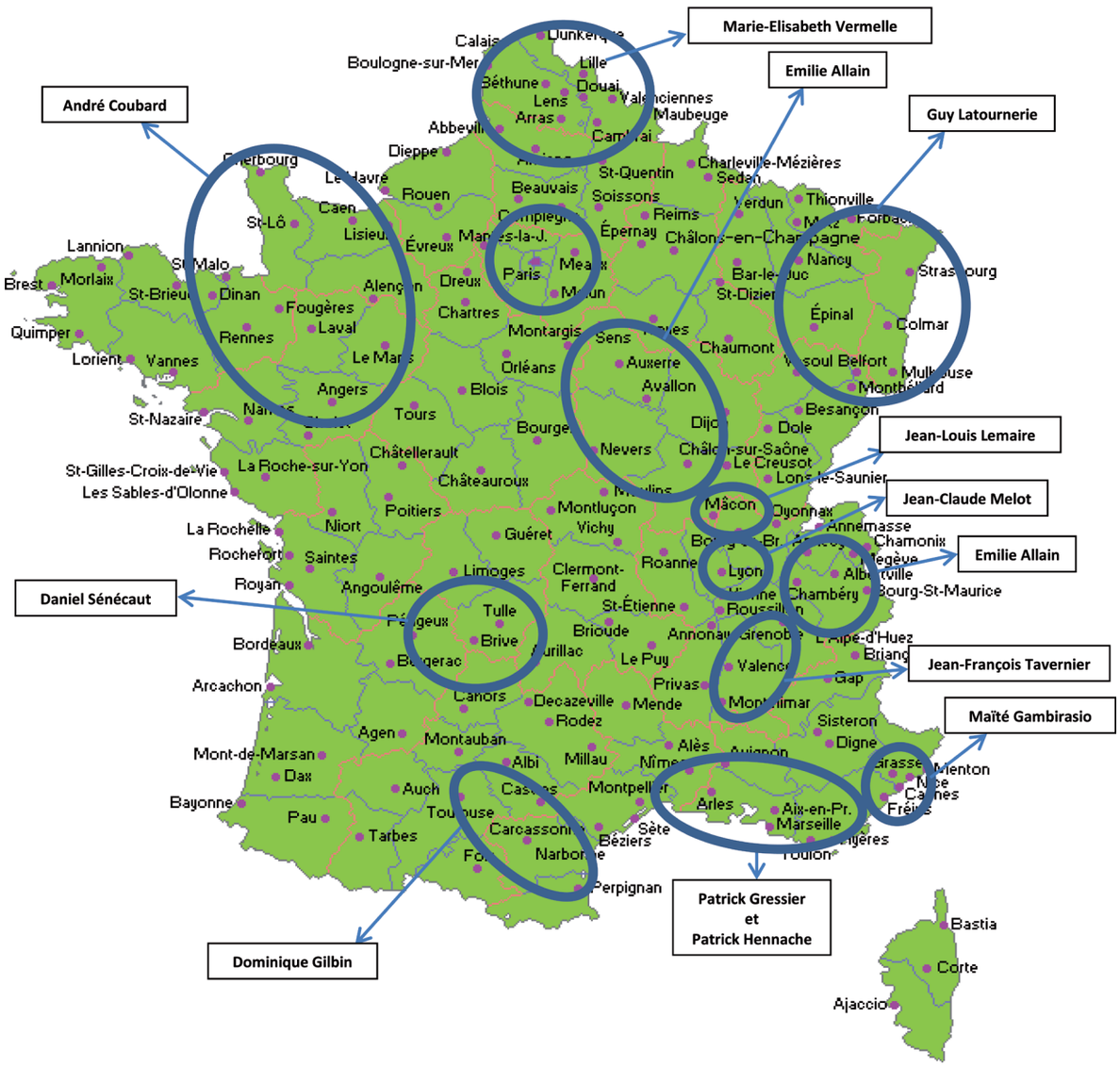
Deux adhérents présents ont témoigné de leur implication au sein de l'ANCC en étant devenus depuis de nombreuses années délégués. Ils ont expliqué comment ils en étaient venus à accepter cette fonction et ce que cela impliquait au quotidien (avantages/inconvénients). Cette fonction implique néanmoins, selon eux, d'être motivé, d'avoir beaucoup de temps libre et d'avoir des connaissances en matière de copropriété.
Ils ont également décrits leurs actions dans leurs villes respectives pour mieux faire connaître l'ANCC : permanence dans les mairies, articles dans la presse locale, collaboration avec des notaires et agences immobilière, etc.
Si cette mission vous intéresse, faites-le nous savoir en nous adressant un mail (contact@ancc.fr) ou en nous contactant par téléphone (01 42 22 14 14).

• Faire connaître l'ANCC

Les adhérents présents à l'atelier ont manifesté leur enthousiasme pour parler de l'ANCC à des amis copropriétaires, à leur assemblée générale, aux membres de leur conseil syndical, à leur syndic professionnel, voire même à leur maire. Ils seraient également partants pour nous aider ponctuellement pour des tâches de secrétariat.
Si vous souhaitez également être actif pour l'ANCC, n'hésitez pas à faire remonter l'information au siège par mail (contact@ancc.fr) ou par téléphone (01 42 22 14 14).

Vie de l'ASSOCIATION

L'ANCC en régions - Nos délégués



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	266 quai R. Chavet - 73000 Chambéry	allain@voila.fr
André COUBARD	07 86 42 98 34 - 02 43 76 81 04	41 rue de Tascher - 72000 Le Mans	capla72@aliceadsl.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28 - 05 90 91 66 83	16 anse des Rochers-Village 97118 St-François - GUADELOUPE	escleyne.gerard@orange.fr
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82 - 04 92 28 01 41	Résidences de Luynes, 14 av. Jean de Noailles - 06400 Cannes	mt.gambirasio@gmail.fr
Dominique GILBIN	06 24 97 48 51	Résidence Occitania 432 bd Eschasseriaux 11210 Port La Nouvelle	dominique.gilbin@laposte.net
Patrick GRESSIER	06 15 44 96 27	21 Parc Dromel - 13009 Marseille	gressierpatrick@sfr.fr
Patrick HENNACHE	06 75 78 58 58	18 rue Henri Auzias - 13003 Marseille	hennachepatrick@msn.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 - 03 88 64 11 41	8, rue de la Chapelle - 67640 Fegersheim	guylatournerie@free.fr
Jean-Louis LEMAIRE	06 62 39 40 23	«La Pierre» 155, Rue Pierre François Guillon 71570 Romaneche-Thorins	jl.lemaire71@gmail.com
Jean-Claude MELOT (ASP)	04 78 90 34 25	6 Square des Sapins - 69680 Chassieu	jeanclaudemelot@sfr.fr
Daniel SENECAUT	06 62 59 43 82	5 Bis av. P. Sémard - 19100 Brive-la-Gaillarde	ancc.ouest@yahoo.fr
Jean-François TAVERNIER	06 08 82 61 98	75 Avenue du Belvédère 83380 Les Issambres	jftavernier@yahoo.fr
Marie-Elisabeth VERMELLE	06 27 25 18 12	4-6-8 Rue de la Gaité - 59000 Lille	marie-elisabet.vermelle@orange.fr

NOS REVUES

REVUE N°	THÈME DU DOSSIER PRINCIPAL	ADHÉRENT	NON ADHÉRENT
45	Les travaux : prévoir pour mieux financer	5 €	8 €
50	Sécurité des ascenseurs	5 €	8 €
51	Copropriété bien gérée, fragile, en difficulté,	5 €	8 €
52	Faut-il refondre les règlements de copropriété ?	5 €	8 €
53	Enquête 2003 : sommes-nous ce que nous disons que nous sommes ?	5 €	8 €
54	Comment financer les travaux ?	5 €	8 €
55	Pour bien gérer sachons compter	5 €	8 €
58	IIIe assise de l'ANCC	5 €	8 €
62	Le recouvrement des impayés en copropriété	5 €	8 €
63	Les associations syndicales libres	5 €	8 €
64	La vente d'un lot de copropriété	5 €	8 €
65	Gardiens concierges et employés d'immeuble : de la tradition au renouveau	5 €	8 €
67	La comptabilité du syndicat	5 €	8 €
68	Le contrôle des comptes de la copropriété	5 €	8 €
69	Le règlement de copropriété	5 €	8 €
70	Les unions	5 €	8 €
71	Le droit de la copropriété en Europe	5 €	8 €
72	Les diagnostics immobiliers	5 €	8 €
73	Les économies d'énergie dans le logement	5 €	8 €
74	Les problèmes liés aux parties communes	5 €	8 €
75	Les assurances	5 €	8 €
76	Les charges de copropriété: les différentes catégories de charges et leur mode de répartition	5 €	8 €
77	Les charges de copropriété : la modification de la répartition des charges	5 €	8 €
78	Les charges de copropriété : le paiement des charges et les impayés	5 €	8 €
79	L'électricité solaire	5 €	8 €
80	L'eau	5 €	8 €
81	Le Grenelle de l'environnement et les copropriétés	5 €	8 €
82	La gestion de la copropriété en Russie	5 €	8 €
83	L'assemblée générale : la convocation	5 €	8 €
84	L'assemblée générale : le déroulement	5 €	8 €
85	L'assemblée générale : la conclusion et les archives	5 €	8 €
86	Le traitement des dégâts des eaux en copropriété Obligations des syndics en cas de fusions-absorptions Les différences entre une copropriété horizontale et une association syndicale libre (ASL) Règlementation en matière de changement d'usage d'un local d'habitation	5 €	8 €
87	Le locataire dans la copropriété	5 €	8 €
88	La sécurité au quotidien	5 €	8 €
89	Les toitures-terrasses	5 €	8 €
90	Le conseil syndical	5 €	8 €
92	Le financement des travaux	5 €	8 €
93	Les troubles de voisinage	5 €	8 €
94	Le changement de syndic	5 €	8 €
95	Le règlement de copropriété	5 €	8 €
96	Le paiement des charges de copropriété	5 €	8 €
98	- Ascenseur - Accessibilité	5 €	8 €
99	Les parties communes	5 €	8 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, Ou par courriel à contact@ancc.fr. - Nota : à partir de 2 revues, prévoir 2,50€ de frais de port.

FORMATIONS DU 1ER SEMESTRE 2015

	OBJET DE LA FORMATION	DATE	INTERVENANT
JURIDIQUE	ALUR : ce qui change en copropriété	Vend. 16 janv. 2015 14h-16h	N. Figuière
	Lire et comprendre les statuts d'ASL	Jeudi 29 janv. 2015 14h-16h	N. Painnot
	Le contrat et la rémunération du syndic professionnel	Merc. 11 fév. 2015 14h-16h	I. Bérenger
	Comprendre les règles de majorité en AG de copropriété	Vend. 6 mars 2015 14h-16h	N. Figuière
	Syndic : comment réagir face aux impayés de charges de copropriété	Jeudi 26 mars 2015 14h-16h	N. Painnot
	ALUR : ce qui change en copropriété	Merc. 8 avr. 2015 14h-16h	I. Bérenger
	Les nouvelles obligations en cas de vente d'un lot de copropriété	Vend. 15 mai 2015 14h-16h	N. Figuière
	Parties communes, parties communes à jouissance privative : quelles différences ?	Jeudi 4 juin 2015 14h-16h	N. Painnot
	Copropriétaires : lire votre appel de charges ?	Merc. 17 juin 2015 14h-16h	I. Bérenger
COMPTABILITÉ	Comment vérifier les documents comptables de la copropriété	Tous les samedis 15h-16h	E. Allain

Tarif : 15 € pour les adhérents, 30 € pour les non-adhérents
Inscription par mail à contact@ancc.fr

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 150 € HT hors frais de déplacement
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres	Forfait 150 € HT
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 50 € HT
Logiciel comptable (sous excel)	150 € HT
Mise en place et Formation sur le logiciel comptable ANCC	50 € HT/h
Aide à la clôture des comptes	150 € HT
Gestion de la comptabilité par l'ANCC	56 € /lot/an

Devis et facturation sur demande au siège de l'ANCC à adresser exclusivement à :
contact@ancc.fr ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

COURRIER DES LECTEURS

Isabelle Bérenger et Nathalie Figuière

Notre copropriété a créé un fonds de provision qui a été placé sur un livret A rémunéré. Sachant que nous sommes gérés par un syndic bénévole, nous nous demandons ce qu'il doit advenir des intérêts générés ?

Seule l'assemblée générale peut décider du sort des intérêts des fonds placés sur des comptes rémunérés. Ils peuvent être répartis entre les copropriétaires, ou être affectés au compte correspondant à l'avance de trésorerie ou à un compte ouvert pour des travaux futurs, par exemple. La décision est à prendre à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, soit la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés. À noter que depuis le 1er août 2014, le taux du livret A dont peuvent bénéficier les syndicats de copropriété notamment, est abaissé de 1,25 % à 1 %.

Dans notre syndicat coopératif, un copropriétaire membre du conseil syndical peut-il contrôler la comptabilité du syndicat ?

Lorsque le syndicat est géré sous le forme coopérative, il revient à l'assemblée générale de désigner une ou plusieurs personnes (physiques ou morales) qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées (expert comptable ou commissaire aux comptes) pour assurer le contrôle des comptes du syndicat (articles 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 42-1 de son décret d'application du 17 mars 1967). L'assemblée doit se prononcer à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 (majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés). À noter que le ou les copropriétaires désignés ne peuvent être le conjoint, les descendants, ascendants ou préposés du syndic ou d'un des membres du conseil syndical ou être liés à eux par un pacte civil de solidarité.

Nouvellement élu syndic non-professionnel de ma copropriété, je rencontre des difficultés pour l'ouverture d'un compte bancaire au nom du syndicat. La banque me demande en effet de lui fournir une attestation de garantie financière en vigueur, une attestation d'assurance responsabilité civile professionnelle en vigueur ainsi que « la publication au Journal Officiel ». Que dois faire ?

Le syndic non-professionnel, n'étant pas soumis à la loi dite « Hoguet » du 2 janvier 1970 n'est tenu de détenir, ni une assurance responsabilité civile professionnelle, ni de carte professionnelle, ni de garantie financière. Il en est ainsi de toute activité bénévole.

La communication du PV d'AG suffit à démontrer l'élection d'un syndic / copropriétaire / non professionnel.

Des occupants de l'immeuble fument dans les parties communes ce qui occasionne des nuisances olfactives. Pouvons-nous interdire le tabac dans les parties communes ?

En application de l'article L3511-7 du Code de la santé publique : « Il est interdit de fumer dans les lieux affectés à un usage collectif, notamment scolaire, et dans les moyens de transport collectif, sauf dans les emplacements expressément réservés aux fumeurs. » Les parties communes des copropriétés répondent à cette définition d'usage collectif. Une réponse ministérielle en date du 15 mai 2007 va d'ailleurs dans ce sens (rép. min. n° 119753, JOAN Q, 15 mai 2007, p. 4537).

Il est donc possible d'interdire le tabac dans les parties communes des copropriétés.

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers – *Dans le champ d'application des articles L312-1 L312-36 du code de la consommation*	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectifs moyen au 1er Trim 2014	**3.89%**	**3.48%**	**4.04%**
Seuils de l'usure au 1er Trim 2014	**5.19%**	**4.64%**	**5.39%**

Source : www.banque-france.fr/economie-et-statistiques/changes-et-taux/taux-dusure.html

Montant du SMIC			
	Taux horaire	Smic mensuel pour 151,67h de travail	Date parution au JO
2015	9,61	1457,52 €	24/12/2014
2014	9.53	1 445,38 €	19/12/2013
2013	9,43 €	1 430,22 €	21/12/2012
2012	9,40 €	1 425,67 €	29/06/2012
2012	9,22 €	1 398,37 €	23/12/2011
2011	9,19 €	1 393,82 €	30/11/2011

Droits de mutation				
	Communes	Départ	Etat	Total
Droits de mutations perçus par les notaires	1,20%	3.8 à 4.5%	0.09 à 0.106 %	5,09 à 5.802%

Source : www.frais-de-notaire.fr

Indice de référence des loyers								
	1er trimestre		2ème trimestre		3ème trimestre		4ème trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
2007	113,07	1,44	113,37	1,24	113,68	1,11	114,30	1,36
2008	115,12	1,81	116,07	2,38	117,03	2,95	117,54	2,83
2009	117,70	2,24	117,59	1,31	117,41	0,32	117,47	0,06
2010	117,81	0,09	118,26	0,57	118,7	1,1	119,17	1,45
2011	119,69	1,6	120,31	1,73	120,95	1,9	121,68	2,11
2012	122,37	2,24	122,96	2,2	123,55	2,15	123,97	1,88
2013	124.25	1.54	124.44	1.20	124.66	0.90	124.83	0.69
2014	125.00	0.60	125,15	0,57	125,24	0,47	125.29	0.37
2015	125.19	0.15						

Source : http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp

Taux d'intérêt légal									
2005	**2006**	**2007**	**2008**	**2009**	**2010**	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**
2.05 %	2.11%	2.95%	3.99%	3.79 %	0,65%	0,38%	0,71%	0,04%	0,04%

	2015	
	1er semestre	2e semestre
Créances des particuliers	4,06%	
Créances des personnes morales	0,93%	

Indice mensuel des prix à la consommation - Ensemble des ménages (base 100: 1998)												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep	Oct	Nov	Déc
Hors tabac 2012	123,06	123,58	124,20	124,80	124,73	124,78	124,22	125,06	124,74	124,81	124.61	125.02
Hors tabac 2013	124,36	124,72	125,69	125,50	127.57	127.78	127.35	125.90	125.60	125.44	125.38	125.82
Hors tabac 2014	125.04	125.71	126.29	126.24	126.27	126,22	125,81	126,38	125.88	125.92	125.7	125.81
Hors tabac 2015	124,53	125.37	126.20	126.35								
Avec tabac 2012	124,65	125,16	126,20	126,37	126,3	126,35	125,79	126,63	126,31	126,55	126.35	126.76
Avec tabac 2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127.31	127.52	127.14	127.73	127.43	127.26	127.21	127.64
Avec tabac 2014	126.93	127.63	128.20	128.15	128.19	128,14	127.73	128,29	127.8	127.84	127.62	127.73
Avec tabac 2014	126,45	127.28	128.12	128.27								

Source : www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/

Taux d'inflation							
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
2.6 %	1.0 %	0.9 %	1.8 %	2,5 %	2 %	0.6 %	0,5 %

Source : http://france-inflation.com/index.php

LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

Salaire de la copropriété (Convention Collective Nationales des gardiens, concierges et employés d'immeubles)

Catégorie	Base	niveaux	1	2	3	4	5	6
		coefficients	235	255	275	340	395	410
Employés d'immeuble	151.67 heures	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	1 457,00	1 477,00	1 497,00	1 517,00	1 647,00	1 707,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	1 632,00	1 657,00	1 682,00	1 832,00	1 892,00

Autres données du salaire :

Logement (avenant 81 du 6 novembre 2012) : « *Le montant du salaire en nature logement évoluera à partir du pourcentage de variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) sur une année, ou tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de janvier. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.*

Rappel : en 2012 les valeurs au mètre carré sont pour : la catégorie 1 : 3,00 €, la catégorie 2 : 2,37 € et, la catégorie 3 : 1,75 €.

A titre d'exemple : cat. 1, valeur 2012 : 3,00€, IRL annuel au 3ème trim. 2012 : 2,15%; valeur 2013 : 3,06 € »

Electricité : 0.1294 / Kwh.

Astreinte de nuit : 150 €.

Prime de tri sélectif : 1 € par lot principal (minimum 20 € et maximum 160 €).

Plafond de sécurité sociale : 3170 € au 1er janvier 2015.

Tribune

L'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGE : À quoi sert-elle vraiment ? Est-elle obligatoire ?

Vous êtes copropriétaire dans votre immeuble et vous envisagez de réaliser des travaux importants et notamment d'abattre une cloison ? Votre copropriété a voté des travaux de réfection de la toiture, de ravalement avec imperméabilisation de façade par l'extérieur ?

Ces différents projets de construction sont susceptibles un jour de provoquer après leur exécution des vices et les malfaçons menaçant la solidité de la construction ou de remettre en cause la destination de l'ouvrage notamment, les défauts d'étanchéité de la toiture ou d'isolation thermique des murs.

La Loi 78.12 du 4 janvier 1978 «loi Spinetta» oblige le commanditaire des travaux (le maître d'ouvrage ou MOA) à souscrire une garantie Dommages Ouvrage (DO).

Pourquoi le législateur a-t-il imposé l'obligation de souscription d'une Assurance Dommages Ouvrage ? À quoi sert-elle vraiment ?

L'absence d'assurance DO laisse le MOA seul en cas de dommages pour engager des actions contre les responsables supposés et leurs assureurs.

> Les procédures sont souvent longues, les responsabilités souvent discutées, voire rejetées. Des défauts d'assurance sont parfois constatés à l'occasion des déclarations de sinistres.

> Ces situations pouvaient avoir des conséquences dramatiques pour les propriétaires qui ne pouvaient pas rapidement engager et financer des travaux de réparation.

L'assurance DO impose à l'assureur un calendrier strict vis-à-vis du MOA à réception de la déclaration du sinistre :

- L'assureur dispose de 60 jours au maximum après réception de la déclaration pour faire expertiser les dommages, communiquer le rapport de l'expert et prendre position sur l'acquisition de la garantie.

- L'assureur doit présenter une offre d'indemnité 30 jours (sauf situations exceptionnelles) après, qui peut être provisionnelle. Il doit ensuite régler dans les 15 jours à compter de l'acceptation de l'offre par l'assuré.

Le MOA ayant été indemnisé, l'assureur DO se charge seul de l'exercice des recours auprès des entreprises responsables (récupération des franchises) et de leurs assureurs.

Cette assurance qui peut appa-

raître comme faisant double emploi avec l'assurance décennale des entreprises revêt une véritable utilité sociale et économique en permettant à la personne physique et morale (comme un syndicat) qui fait construire, de faire réparer rapidement et en faisant porter le risque de non recouvrement de franchise ou de défaut d'assurance décennale de(s) entreprise(s) dont la responsabilité a été retenue, sur l'assureur DO.

L'assureur DO pourra également être amené à intervenir pendant les travaux si des défauts de construction de nature décennale sont visibles et que le chantier est abandonné ou le contrat résilié aux torts du constructeur.
En période de situation économique nationale difficile, l'intérêt de ce type de couverture est bien entendu renforcé. Elle est également particulièrement importante pour une copropriété dans la mesure où le désordre peut toucher plusieurs copropriétaires simultanément.

Quelles sont les sanctions en cas d'absence d'assurance DO ?

Les conséquences différent selon la qualité du MOA :
- Pour un professionnel, le défaut peut entraîner des sanctions pénales d'emprisonnement de 10 jours à 6 mois et/ou une amende de 300 à 76224€.

- Pour un particulier qui construit ou réhabilite un logement pour lui-même, ces sanctions ne s'appliquent pas. Cependant, en cas de revente du bien avant le terme des dix ans, le notaire vérifiera l'existence de cette assurance. À défaut, le bien pourra s'en trouver dévalorisé et les conséquences futures d'un désordre de nature décennale portées à votre charge.
En cas de recours à un prêt immobilier, le banquier imposera le plus souvent la souscription de cette assurance.

Souscrire l'assurance Dommages Ouvrage

Il appartient au commanditaire de la construction de souscrire l'assurance DO avant le démarrage des travaux.

- Dans le cadre d'une copropriété, si les travaux concernent les parties communes et les équipements collectifs, le syndic se chargera du montage du dossier et de la souscription.

- Si les travaux sont en revanche réalisés par un copropriétaire, celui-ci en informera la copropriété, se chargera de la souscription de cette assurance et communiquera au syndic l'attestation délivrée par l'assureur.

L'assureur demandera la communication des marchés et les attestations d'assurance des entreprises retenues valables à la date d'ouverture de chantier.

Conseils :

- Certains intervenants présents aujourd'hui présentent des risques de solvabilité à moyen ou long terme.
Au-delà de la cotisation proposée, il convient d'être vigilant sur le choix de l'assureur.

- L'assurance décennale est obligatoire pour tous les professionnels de la construction, y compris pour un électricien, un carreleur ou un plombier. Demandez les attestations avant de vous engagez et vérifiez la période de validité et les activités couvertes !

- En cas de réalisation de travaux sur existants (rénovation ou extension), une couverture suffisante des désordres par répercussion sur les existants devra être prévue.

Quelques exemples de ce que ne couvre pas l'assurance Dommages Ouvrage :
L'assurance DO couvre la réparation des dommages pendant dix ans à partir de la réception des travaux, pour autant que ceux-ci ne soient pas consécutifs à une absence d'ouvrage ou de malfaçons ou non façons identifiées lors de la réception et non rectifiées pendant l'année de parfait achèvement
L'assurance DO ne couvre pas les défauts d'entretien ou le mauvais usage d'une habitation.

Vous recherchez quelques conseils supplémentaires, vous souhaitez assurer un immeuble, votre appartement ou votre maison, mettre en place une assurance Dommages Ouvrage, contracter un prêt immobilier, un prêt travaux, … ? N'hésitez pas à nous interroger !

Pour nous joindre :

Agence AXA Bruno MAZURAS
9 rue du Bouloi - 75001 PARIS
Tel 01.30.74.90.50
Mail : agence.mazuraspoissy@axa.fr
Orias n° 07 034 365

Une CRM « métier » pour le promoteur immobilier Nacarat (groupe Rabot Dutilleul)

- Une solution conçue et intégrée par Cimail (groupe Numen) -

LE CLIENT & SES BESOINS

Groupe familial indépendant et multirégional de construction-promotion-maintenance, le groupe Rabot Dutilleul, créé en 1920, compte aujourd'hui parmi les 10 premiers acteurs français du BTP et fédère 18 sociétés autour d'une vision commune à forte valeur ajoutée environnementale et sociétale.

Au sein de ce groupement, Nacarat, promoteur immobilier généraliste qui développe, depuis plus de 30 ans, une expertise en immobilier d'entreprise et résidentiel, participant ainsi au façonnement du paysage urbain. Détenue à 70% par la holding du groupe Rabot Dutilleul et à 30% par le Crédit Agricole Nord de France, Nacarat est implantée sur la majeure partie du territoire français, ainsi qu'en Belgique et en Pologne.

Face à la multiplicité des méthodes et des processus, et au manque de visibilité sur l'activité au global, **la société a souhaité fluidifier, harmoniser, centraliser la grille des biens et des offres commerciales**.

LE PRESTATAIRE & SES ATOUTS

« ***Cimail a mis à notre disposition son expertise métier sur la promotion immobilière et son rôle de conseil*** », souligne Yann Miclard, Chef de projets MOA Promotion Immobilière chez Rabot Dutilleul.

Retenu pour sa **pertinence technique**, Cimail, du groupe Numen, a su se démarquer en proposant une **solution de CRM ergonomique** qui met à disposition de ses utilisateurs des **reportings dynamiques**.

La **proximité** des équipes a également été un critère décisif : le groupe Rabot Dutilleul et Cimail sont tous deux situés dans le département du Nord, ce qui **facilite les échanges de visu et la réactivité des équipes** des deux entreprises pendant le déroulé du projet et son déploiement auprès des équipes Nacarat.

LA PRESTATION & SES AVANTAGES

Nacarat utilise la solution de CRM Proxima de Cimail depuis 2010.

Aujourd'hui basée sur le socle Microsoft Dynamics CRM 2013, la solution CRM – Customer Relationship Management, c'est-à-dire **Gestion de la Relation Client** – proposée par Cimail met à disposition de ses utilisateurs **plusieurs fonctionnalités : segmentation forte des contacts, formulaire adapté et personnalisé, grille de biens, brique marketing, moteur de recherche de biens, moteur de workflow, mobilité, mode déconnecté, etc.**

Proxima permet, grâce à un outil unique, de structurer la relation commerciale, de gérer et suivre les prospects, les clients et les tiers, de gérer l'activité de promotion des opérations, de suivre les actions commerciales et le cycle de vente, de centraliser le back office, etc.

À la clé, une vision globale et précise de l'activité commerciale, une orientation efficace des actions marketing et commerciales, une optimisation des processus métiers par la réduction des coûts et l'augmentation de la rentabilité, et une meilleure fidélisation du client.

LE DÉPLOIEMENT & SES CONTRAINTES

Proxima a dans un premier temps servi de « back office » pour **diffuser des informations** sur le site web, et afficher la grille des prix vers l'externe. Cela a permis d'**élargir le panel des partenaires** et de bénéficier de **davantage de visibilité** vers l'extérieur.
Lors du déploiement de la solution, **l'intégralité des options** a été rendue accessible à l'ensemble des utilisateurs, soit **entre 50 et 60 personnes** attachées à la promotion commerciale et à la gestion immobilière.

Dans un second temps, le client a mis en place une **conduite du changement** ayant pour but une appropriation rapide de l'outil, pour une synergie optimale entre les processus métier des équipes et Proxima. Cimail, en tant que maitre d'œuvre, a réalisé des adaptations tant au niveau de l'**ergonomie** (écrans **ajustés**, ciblage des informations principales) qu'au niveau de la diffusion **automatisée** de l'offre (plateforme de diffusion multi partenaires, simplification des flux). La **visibilité** des informations principales se trouve de fait renforcée.

Les équipes Cimail travaillent en permanence à l'ergonomie de l'outil et à l'enrichissement de ses fonctionnalités afin de toujours mieux répondre aux besoins des utilisateurs.
L'un des objectifs est aujourd'hui de **permettre le pilotage précis des objectifs de vente individuels et consolidés** à l'instant T, et de **valoriser l'utilisateur** et son travail en collectant des **données qualitatives**.

La prochaine étape de la collaboration vise à **mettre en place des portails collaboratifs**, à permettre l'accès à l'outil CRM soit de manière globale, soit selon les métiers, et de proposer la GED – **Gestion Électronique des Documents** avec la solution Easyfolder Documents Manager.

À propos de Cimail et du groupe Numen

Cimail est l'éditeur de solutions du groupe Numen pour la gestion de contenus numériques avec la gamme Easyfolder, mais également de CRM verticalisés avec la gamme Proxima (immobilier, gestion des aides, etc.).

Le groupe Numen fédère 1.050 collaborateurs experts en projets d'externalisation de données et documents sensibles. Depuis 40 ans, Numen crée une relation de confiance avec ses clients, parmi lesquels : des banques, des compagnies d'assurances et mutuelles, des enseignes de grande distribution et entreprises industrielles, des éditeurs, des institutions européennes, des bibliothèques nationales et organismes publics. Organisé en 3 divisions – Paiement Services, Document Services et Business Services – le groupe Numen réalise un chiffre d'affaires de près de 74 M€ avec ses implantations en Europe.

Pour en savoir plus : www.cimail.fr / www.numen.fr / www.linkedin.com/company/494479

CONTACT PRESSE NUMEN
AGENCE SCENARII
Sarah OUSAHLA
01 55 60 20 47
sousahla@scenarii.fr

MAXLIGHT

Fabricant d'Éclairage LED

SPOT LED
GU10 COB 8W

À partir de 3,90 € HT

Pourquoi passer commande chez *MAX*LIGHT ?

*MAX*LIGHT vous apporte les références produits les plus demandées, respectant normes et contrôles les plus avancés, à des prix très compétitifs.

500 m² de stock/produit, à proximité de Paris et Lyon, alimenté en continu à l'aide d'une Gestion de Stock et d'une logistique performante, évitant toute rupture de stock.

Le site internet *MAX*LIGHT a été conçu tel une véritable plateforme interactive, ludique et intuitive, permettant ainsi à tout opérateur électricien, installateur ou intermédiaire de passer commande aisément.

Deux showrooms Parisien et Lyonnais viennent compléter notre implantation française pour privilégier le contact humain et la proximité de nos clients.

Notre organisation

Notre société dispose d'une force commerciale et technique à votre écoute, à votre disposition qui saura vous apporter les solutions les mieux adaptées à vos besoins.

Parce que les petits ruisseaux font couler les grands fleuves, nos équipes vous soutiendront quel que soit la taille de votre projet pour nous permettre de gagner ensemble.

Notre développement

Fort de notre organisation et de notre gamme de produit et du succès salué par les professionnels de l'éclairage, *MAX*LIGHT part à la conquête de nouveaux marchés à l'international avec l'ouverture d'agences en Espagne (Malaga), au Maroc (Casablanca) et en Tunisie (Tunis) et dispose de collaborations nombreuses en Allemagne.

Service commande :

Mail : **commande@maxlight.fr** - Site : **www.maxlight.fr**

Showroom **LYON**
04 81 65 34 10

Showroom **PARIS**
01 48 43 58 78

MAHI'net

Services et propreté

MAHI'net, le nettoyage et la propreté.

MAHI'net est une société de nettoyage spécialisée dans l'entretien et le nettoyage de **bureaux**, **locaux**, **immeubles**, **copropriétés**, ainsi que de toutes surfaces vitrées.

Nous proposons un service de qualité et de proximité tout en proposant des prestations sur mesure à nos clients.

Tél : 01.34.60.96.12

e-mail : contact@mahinet.fr

Site Internet : **www.mahinet.fr**

Réalisons ou modernisons
ensemble votre identité visuelle

Des graphistes, imprimeurs, web masters
au service de votre image…

06 50 96 79 72 - 06 68 37 73 20
contact@lacommunautedesgraphistes.com
www.lacommunautedesgraphistes.com