COPROPRIÉTÉ









Vous êtes à la recherche d'un expert en rénovation de l'habitat ? Choisir Net Habitat Yvelines, c'est s'assurer de travailler avec des spécialistes de la rénovation bénéficiant de l'appui du réseau Net Habitat.

Nos spécialités en rénovation de l'habitat

Notre agence est basée à Élancourt dans les Yvelines mais nous intervenons sur toute l'Ile-de-France. Nous sommes spécialisés dans la rénovation d'habitat, en particulier pour les maisons individuelles, à savoir :

- Rénovation de toiture : nettoyage, démoussage, réimperméabilisation
 - Ravalement de façade
 - Isolation des combles





Pour obtenir un aperçu concret des résultats de nos interventions, nous vous invitons à consulter nos réalisations de rénovation d'habitat. Vous y trouverez de nombreux exemples de chantiers menés par nos soins.

Un savoir-faire en rénovation de l'habitat Notre savoir-faire en rénovation d'habitat s'appuie sur un service client singulier et de qualité :

- Écoute des clients : particuliers, professionnels, collectivités
- Compétences dans le domaine du bâtiment
- Étude du projet et conseils personnalisés
 - Etablissement de devis gratuit

Jérôme Sigaudès, à la tête de Net Habitat Yvelines, bénéficie d'une expérience dans le bâtiment de 40 ans. Il a notamment évolué pendant plus de 20 ans dans un groupe leader du secteur et a débuté sa carrière dans l'isolation. Il est aujourd'hui spécialiste des domaines de l'expertise, du diagnostic, du ravalement de façade et de l'isolation thermique et acoustique. Il saura vous apporter tout son sérieux et son savoir-faire pour vous accompagner dans vos projets.

Le service client de Net Habitat Yvelines est réputé et notre clientèle n'hésite pas à le valoriser : découvrez les témoignages de nos clients en rénovation d'habitat, sur notre site internet : www.net-habitat-idf.fr

16 Rue de Liège - 78990 ELANCOURT Tél. 09 67 21 20 19 - Port. 06 88 88 77 09

www.net-habitat-idf.fr



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

> ancc-allain@orange.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, André COUBARD, Catherine DALLEU, Catherine GUYOT, Jean Paul JEROME

Graphiste:

Clément Arvin-B<u>érod</u>

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

www.ancc.fr

Edito - Emilie Allain	5
Les abréviations	6
Dossier	



Bon à savoir La loge du gardien - Isabelle Bérenger	14
Actualité juridique Dématérialisation - Nathalie Figuière	17
Vie de l'association Les délégués de l'ANCC, l'AG de l'ANCC, le Salon de la Copropriété - Nathalie Figuière Revues Formations	22 28 29
Tribune Libre Rénovation énergétique - Agence Parisienne du Climat	30
Courrier des lecteurs - Nathalie Painnot	31
Informations économiques Informations économiques	33

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 € + 7,90 € de frais de port.

COPROPRIÉTÉ

Collector

Gérer une copropriété



EXCLUSIVITÉ ANCC

Organes et organisation
Fonctionnement
Gestion
Équipements communs
et services collectifs
Les travaux

Association nationale de la copropriété et des copropriétaires

N	la command	le est à	à envoyer	àľ	ad	resse	ci-d	esso	us :	
1	Nom :						.Pré	nom	•	

drassa:

Code Postal : Ville :

Portable :

Fait à

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



UN MAUVAIS COMPROMIS VAUT MIEUX QU'UN BON PROCÈS

ette maxime s'applique parfaitement à la copropriété pour plusieurs raisons, d'une part les règlements à l'amiable sont plus rapides et moins coûteux que les procédures devant le tribunal (5 à 10 ans), d'autre part, pour préserver l'ambiance générale de la vie en commun, une solution à l'amiable est toujours préférable.

Malheureusement la loi de 1965 n'impose pas de procédure amiable avant l'engagement d'une procédure judiciaire.

Certains règlements de 1930 prévoyaient l'obligation d'une médiation préalable avant toute assignation, mais peu de syndics respectent cette obligation. D'ailleurs, pourquoi le feraient-ils puisqu'il n'ont pas de formation sur cette pratique et qu'une procédure amiable ne nécessite pas d'avocat donc pas d'honoraires à la clé.

L'ANCC avait pourtant proposé en 2012, avec le compte bancaire séparé, une obligation légale de médiation préalable avant toute procédure judiciaire. Nous n'avons pas été suivis sur ce point.

Or, cette obligation, que le bon sens ne saurait démentir, a beaucoup d'avantages :

- elle permet de désengorger les juridictions afin qu'elles consacrent plus de temps aux délits financiers et,
- elle permet à des copropriétaires de chercher ensemble des solutions qui n'auraient pas été possibles dans le cadre d'un contentieux.

D'une certaine manière, l'ANCC depuis 2012, assure cette mission de résolution amiable des différends en assistant à la vérification des comptes, ce qui désamorce les problèmes de communication entre le conseil syndical, les copropriétaires et le syndic.

Nous assurons aussi cette « médiation » lorsque nous accompagnons les copropriétaires lors des réunions du conseil syndical, voire même en assemblée générale.

Cependant, il s'agit d'un mouvement en marche qui ne concerne pour l'instant que peu de copropriétés.

Nous vous proposons d'anticiper la prochaine loi sur la copropriété en adoptant systématiquement, une démarche de médiation avec l'ANCC afin de trouver ensemble la meilleure solution possible, dans les plus brefs délais et à un coût très raisonnable.

Pour que cette médiation devienne un jour obligatoire, il convient de faire pression et ainsi contraindre les parlementaires à confirmer sa nécessité et à légaliser son usage.

De plus, nous allons, en 2016, à nouveau solliciter les députés afin qu'ils présentent des questions au gouvernement sur le sujet et des projets de décrets en ce sens.

Une prochaine Lettre ouverte vous sera adressée par mail.

Si vous partagez ce point de vue, vous pourrez la remettre à votre député et à votre sénateur afin de relayer ce message depuis la base.

En attendant, il convient de faire notre possible pour conserver une bonne ambiance dans nos copropriétés et développer une convivialité qui permettra de limiter les conflits qui sont inéluctables dans toute vie de groupe.

Toute l'équipe de l'ANCC se joint à moi pour vous souhaité une TRÈS BONNE ANNÉE 2016!



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



ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale.

ASL, association syndicale libre.

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.



RÉSOUDRE LES CONFLITS DE COPROPRIÉTÉ ET D'ASL À L'AMIABLE

« Tout ce que tu peux régler pacifiquement, n'essaie pas de le régler par une guerre ou un procès. » (Jules Mazarin)



e droit de la copropriété se judiciarise tous les jours. La loi de 1965 ne prévoit en effet que des recours judiciaires en cas de litiges et ce, quelle qu'en soit leur nature : règlement des charges, réalisation de travaux sans autorisation, troubles de voisinage, non-exécution d'une décision d'AG ou du règlement de copropriété, etc.

La règlementation relative aux ASL est quant à elle bien silencieuse concernant les recours pouvant être exercés en cas de différends, laissant ainsi les statuts de chaque ASL mettre en place le cas échéant, des modalités particulières.

Or, un certain nombre de procédures étant liées à des délais de prescription courts, il n'est laissé aucune place au règlement amiable des litiges en dehors de toute procédure. En effet, il est à noter que les procédures amiables ne stoppent pas les délais de prescription, sauf si elles sont réalisées à la demande d'un juge saisi du litige (c'est alors

la saisine du juge qui suspend la prescription et non pas la médiation ou la conciliation en tant que telle). Pourtant, cela pourrait éviter l'enlisement de situations compliquées et parfois même faire revenir la convivialité au sein du SDC ou de l'ASL. De plus, la résolution amiable permet d'éviter l'engagement de frais de procédure pouvant être élevés (compter minimum 2000 € pour une procédure devant le TGI du fait de la présence obligatoire d'un avocat).



Différentes situations de « blocage » se rencontrent régulièrement au sein des copropriétés et des ASL et relèvent plus de litiges personnels que juridiques. Nous vous proposons dans ce dossier d'étudier quelques cas et de proposer des solutions alternatives et/ou préventives.

Bien évidemment la résolution amiable des conflits nécessite une volonté de chaque partie de discuter et ne peut pas être imposée par l'une d'elle.

I - Quelques différends fréquents en copropriété et ASL: nos conseils

A - Les charges de copropriété

• Point de vue du syndic ou du président d'ASL (ou trésorier d'ASL). Les procédures de recouvrement des charges impayées sont probablement les procédures les plus courantes en copropriété. Dans ce domaine, le syndic de copropriété a, exceptionnellement, un pouvoir d'initiative (il y a lieu de se référer aux statuts pour connaître les pouvoirs du président et du trésorier de l'ASL). Il n'a pas à obtenir une autorisation spécifique de l'AG pour agir (sauf pour la saisie du bien du débiteur)1. Dès lors que le montant est exigible, il est de la responsabilité du syndic de recouvrer les charges. Mais, la mise en œuvre d'une procédure judiciaire n'est pas toujours nécessaire. Du moins, avant son engagement, le syndic peut tenter une résolution amiable.

Pour cela, en copropriété et en ASL, la première étape serait bien évidemment de contacter le (co) propriétaire débiteur (par téléphone, mail ou directement) afin de lui rappeler la date d'exigibilité et de vérifier qu'il ne s'agit pas d'un simple oubli. Ensuite, nul besoin de multiplier les lettres de relance et de



mise en demeure. Un courrier de chaque nature est suffisant (concernant leur facturation en copropriété, attention à bien respecter les dispositions de l'article 10-1 de la loi de 1965, à savoir que sont imputables au copropriétaire débiteur les frais de recouvrement nécessaires exposés par le syndicat, ceci à compter de la mise en demeure. Les lettres de rappel, même en recommandé avec demande d'avis de réception, avant mise en demeure, ne sont ainsi pas imputables au copropriétaire mais au syndicat).

Certains (co)propriétaires en situation d'impayés remarquent parfois que la procédure de recouvrement n'est pas la même pour tous. Pour éviter l'apparition de conflits, il est conseillé de mettre en place un protocole officiel de recouvrement en précisant les différentes étapes graduelles à suivre. À défaut d'existence légale d'un protocole, l'AG pourrait décider d'en fixer un et le syndic/président/trésorier pourrait ainsi s'appuyer sur cette résolution pour mener à bien le recouvrement. Les différentes étapes de recouvrement pourraient être les suivantes, à défaut d'entente pour la mise en place d'un échéancier:

- 1. Relance par courrier simple;
- 2. Mise en demeure par LRAR;
- 3.Déclenchement d'une procédure simplifiée (déclaration au greffe ou injonction de payer)²;
- 4. Assignation devant la juridiction compétente.

Comme pour la validation du protocole en lui-même, il reviendrait à l'AG de copropriété, à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965, de fixer les délais devant s'écouler entre chacune des étapes du recouvrement. La validation d'un tel protocole serait à valider également en AG d'ASL à la majorité prévue aux statuts. Un minimum de 8 jours devrait, à notre sens, être respecté entre chacune d'entre elles.

Il nous semble important de recourir en priorité aux procédures simplifiées. Ces dernières sont plus rapides et surtout ne nécessitent pas le concours d'un avocat. Elles sont donc sans frais pour le SDC et l'ASL.

Les contrats de syndic de copropriété (professionnels et non-professionnels) signés depuis le 2 juillet 2015 et conformes au contrat type fixé par décret prévoient que le syndic puisse (officiellement) établir un échéancier en cas d'impayés. Il est



toutefois à déplorer que cette tâche puisse donner lieu à rémunération car il s'agit d'une des missions courantes du syndic qui nécessitera sans nul doute moins de temps que la mise en place et le suivi d'une procédure. Le contrat type prévoit également que le syndic professionnel peut demander une rémunération en cas de mise en œuvre d'une injonction de payer.

• Point de vue du (co)propriétaire. En cas de difficulté pour régler ses charges, un (co)propriétaire peut demander au syndic/président/trésorier de lui accorder un échéancier de paiement, en étalant les dates d'exigibilité sur une durée plus importante que celle votée en AG. Ainsi, un appel exigible au 1er janvier pourrait par exemple être

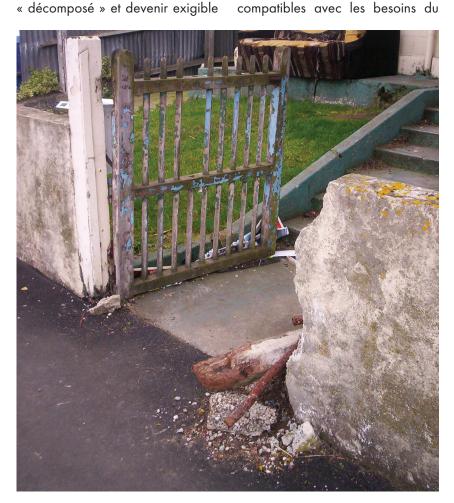
au 1er janvier pour un tiers de la somme, au 1er février pour un tiers, et au 1^{er} mars pour le solde. Cet échéancier consiste à établir une reconnaissance de dette (document écrit) et, dans l'idéal, à remettre le même jour autant de chèques que d'échéances (attention, les chèques ne doivent en aucun cas être antidatés. Ils doivent être datés de la date de leur établissement). En cas de non-respect de l'une des échéances, la somme concernée deviendra un « impayé » laissant la possibilité au syndic de mettre en œuvre une procédure de recouvrement.

Si un syndic/président/trésorier ne peut refuser le principe d'un échéancier, les modalités de ce dernier doivent néanmoins être compatibles avec les besoins du SDC/de l'ASL et ne pas le mettre à son tour en difficulté (par exemple si le SDC/l'ASL doit régler un fournisseur le 1er février, l'échéancier ne pourrait être validé que si le SDC/l'ASL dispose à cette date des fonds nécessaires pour régler la facture malgré l'échéancier accepté). Les échéances devront être convenues entre le (co)propriétaire et le syndic/président/trésorier (un (co)propriétaire ne peut imposer son propre échéancier) : nombre d'échéances, montant de chaque échéance, etc.

En cas de désaccord sur le montant et la nature des charges et provisions appelées par le syndic/président/trésorier, le non-paiement met le (co)propriétaire en situation d'impayés et le syndic/président/ trésorier pourrait alors saisir le juge. Il reviendrait au moment de la procédure au (co)propriétaire de démontrer que les charges et provisions sont erronées. Mais, si le juge donne droit au SDC ou à l'ASL, alors la condamnation pourrait être alourdie. Même si ne pas régler ses charges oblige dans une certaine mesure le syndic/président/trésorier à accepter de discuter, cela ne met pas moins le (co)propriétaire en défaut.



Souvent, le RCP ou les statuts d'ASL incluent une clause dite « d'aggravation des charges ». Il s'agit d'imputer à un (co)propriétaire les dépenses exposées par le SDC/l'ASL dont il est responsable. Ce serait par exemple le cas d'une détérioration de parties communes suite au transport de colis volumineux ou de dégradations des peintures de couloir, ou encore par la salis-





sure résultant de travaux privatifs. Mais, pour que cette clause puisse trouver application, il y aura lieu de saisir un juge afin qu'il reconnaisse la responsabilité du (co)propriétaire et valide l'imputation des charges complémentaires au (co) propriétaire concerné. Le syndic/ président/trésorier n'est donc pas en mesure d'appliquer automatiquement la clause d'aggravation des charges. Et pour agir en justice une habilitation doit être donnée au syndic par le SDC en AG (l'habilitation n'est pas toujours nécessaire en ASL, il faut se référer aux statuts). Il reste toutefois possible de trouver un accord avec le (co)propriétaire responsable de ces dépenses complémentaires pour leur prise en charge.

C - Convocation aux réunions du CS ou du syndicat d'une ASL

Peu de RCP précisent les modalités de fonctionnement du CS. Dans ce cas, il revient à l'AG de valider un règlement particulier (qui pourra faire l'objet d'une publication en tant qu'acte modificatif au RCP), à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Le règlement du CS pourra ainsi prévoir qui doit convoquer le CS (par exemple, son président ou tous les membres, ou un nombre déterminé de membres). Dès lors, si un membre du CS n'est pas convoqué, il lui serait peut-être possible de convoquer lui-même une nouvelle réunion. De même, le règlement devra prévoir les modalités de prise des décisions (majorité nécessaire). Cela pourrait empêcher certaines décisions d'être prises en raison de l'absence de membres (par exemple si les décisions doivent être prises à la majorité des membres du CS, l'absence de plusieurs d'entre eux

pourrait bloquer le fonctionnement). Enfin, les membres du CS exposent lors de chaque AG leur « rapport annuel » (cela peut se faire par écrit, ou à l'oral). Un conseiller qui a été exclu lors des réunions pourrait s'en ouvrir le jour de l'AG.

Les statuts d'ASL sont bien souvent plus détaillés que les RCP en matière d'organisation du syndicat (groupe de copropriétaires assistant le président). L'existence de règles de fonctionnement votées en AG ou prévues par les statuts (nombre de réunions, modalités de convocation) permet ainsi d'éviter l'exclusion de certains membres de l'ASL.

D - Le délai de réponse aux demandes des (co)propriétaires

Le syndic est le gestionnaire du SDC. À ce titre, il détient les archives, établit et met à jour la comptabilité du SDC. Etant seul détenteur d'un certain nombre d'informations, il est l'interlocuteur privilégié des copropriétaires. Il lui est toutefois souvent reproché un manque de transparence dans sa gestion et surtout une absence de réponse aux questions posées ou des délais de réponse trop importants.

Il est à noter que ni la loi de 1965 ni le décret de 1967 n'imposent un délai de réponse au syndic. 24h, 48h, une semaine, 15 jours... À partir de quand le syndic prend-il trop de temps pour répondre ? Ceci dépend certainement de la demande formulée, de l'emploi du temps du gestionnaire ou de la comptable, voire d'un tiers. En cas de besoin, il est conseillé au syndic d'indiquer au copropriétaire demandeur que sa réponse peut dépendre d'une information dont il ne dispose pas à la date de la demande et qu'il ne pourra y répondre qu'une fois qu'un tiers lui aura lui-même apporté une réponse (cela est fréquent en matière d'assurance et de procédure) ou qu'une recherche aura été faite. Depuis le 1^{er} janvier 2015, les professionnels syndics doivent proposer à l'AG la possibilité de mettre en place un système dématérialisé d'accès aux documents du SDC pour les copropriétaires (l'accès devra être différencié pour les membres du CS)3. Cet extranet peut faire l'objet d'une rémunération particulière pour le syndic (le contrat type prévoit la possibilité pour le SDC de négocier une baisse du forfait en cas d'absence d'extra-





net) mais pourra permettre dans certaines copropriétés de réduire le délai de communication des pièces demandées par les copropriétaires et membres du CS.

En matière d'ASL, les statuts pourraient prévoir des délais de réponse. Mais cela est rarement le cas. Le président de l'ASL et les autres membres du syndicat devraient ainsi répondre « dans les meilleurs délais », dans les mêmes conditions qu'un syndic de copropriété.

Afin de favoriser les réponses dans de courts délais, il est préférable de structurer les demandes, et de ne pas multiplier les mails et courriers.

E - Le délai d'application des décisions d'AG

Le syndic se doit de faire respecter les décisions d'AG ainsi que les clauses du RCP⁴. Les décisions concernant les travaux de copropriété doivent être prises en AG. Les copropriétaires opposants ou défaillants (c'est-à-dire absents et non représentés) disposent alors d'un délai de deux mois à compter de la notification du PV de l'AG pour contester les décisions. Pendant ce délai, l'exécution des décisions⁵ peut être suspendue. Toutefois, la procédure en contestation ne maintient pas la suspension de l'exécution des décisions⁵. Elles sont donc applicables même si une procédure est en cours. La mise en place des travaux contestés pourrait engager la responsabilité du syndic si le juge venait à annuler la décision d'AG. À défaut de contestation, les décisions sont définitives et les copropriétaires devront les exécuter.

En dehors du cas de la contestation des décisions et pour éviter les questions de planning, l'AG pourrait délibérer sur les périodes de réalisation des travaux (en concertation avec les entreprises diligentées et avec le syndic pour ce qui concerne la réunion des fonds permettant le financement des travaux).

En matière d'ASL, il revient ici aussi aux statuts de prévoir les délais de réalisation des décisions prises en AG. À défaut, l'AG elle-même pourrait prévoir les délais de mise en place. Mais, contrairement à la copropriété, aucun texte ne prévoit la suspension de la réalisation des travaux le temps de contestation des décisions (sauf particularité des statuts).

F - Erreur dans la rédaction du PV d'AG de copropriété

En application de l'article 17, al. 1er, du décret de 1967, le PV d'AG doit être signé (il est également conseillé d'émarger chaque page) en fin de séance par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Les membres du bureau ont donc pour mission de relire le PV et d'en vérifier la teneur avant toute signature.

En tout état de cause, même en l'absence de signature, le syndic pourrait envoyer le PV de l'AG, et, s'il n'est pas dénoncé dans les conditions de l'article 42, al. 2, de la loi de 1965 (c'est-à-dire judiciairement), son contenu aura force obligatoire.

À réception du PV, il arrive que des copropriétaires relèvent des erreurs (dans les majorités, dans le sens des votes, etc.).

La jurisprudence considère qu'une demande de rectification d'un PV peut être formulée auprès des membres du bureau de séance de l'assemblée concernée⁶. Le bureau de séance peut rectifier des erreurs matérielles mais seulement si cela n'affecte pas le sens des décisions prises⁷ ou le résultat des votes⁸.

Par ailleurs, il a été retenu que si la majorité indiquée dans le PV n'était pas celle applicable selon la loi, mais que, dans les faits, la décision prise a bien réuni le nombre de suffrages légalement requis, la résolution est valable (par exemple, une résolution relevant de la majorité de l'article 25, ayant été annoncée lors de l'assemblée comme relevant de celle de la majorité de l'article 24, mais ayant obtenu plus de 501/1000°). Toutefois, la participation de l'ensemble des copropriétaires au vote d'une résolution qui n'aurait dû être prise que sur décision des copropriétaires d'un bâtiment n'est pas une erreur matérielle. La modification du PV n'est donc pas possible, et une nouvelle AG faisant application des modalités de vote prévues au RCP est nécessaire 10.

G - Non-application du RCP ou des clauses du cahier des charges

Le RCP et le cahier des charges pour l'ASL ont une valeur contraignante. Les (co)propriétaires doivent appliquer les règles de vie qui y sont précisées. L'interdiction d'étendre du linge sur les balcons, de poser des fleurs sur les rebords de fenêtres, de passer la tondeuse dans un certain créneau horaire sont autant de règles à respecter.

Mais, bien souvent les (co)propriétaires n'ont pas pris connaissance des documents et ne connaissent pas les limitations à leur droit de jouissance.

Le syndic et le président de l'ASL ont notamment pour mission de faire respecter ces documents. Pour éviter toute action en justice, une résolution amiable pourrait être trouvée



en rappelant les règles applicables et leur caractère obligatoire.

H - Troubles de voisinage

Les troubles de voisinage peuvent être de différentes natures : sonores, olfactives, visuelles, etc. Or, ce qui est susceptible de constituer un trouble pour une personne peut ne pas l'être pour une autre. Il s'agit ainsi d'une problématique de ressenti qui ne pourrait être reconnue qu'au cas par cas. Souvent, les « fauteurs de troubles » n'ont pas conscience que leurs activités peuvent gêner leurs voisins. Une discussion s'avère couramment suffisante pour solutionner le trouble. Lorsque, de manière exceptionnelle une personne sait qu'elle va être source de nuisance, alors l'information préalable du voisinage est une manière de faire accepter le trouble (par exemple, en cas de déménagement ou d'une fête, prévenir les voisins leur permettra de ne pas être surpris et donc de ne pas se sentir agressés).

Pour plus d'informations sur les troubles de voisinages : revue Copropriété n° 93.

II - Les « solutions » amiables de résolution de différends

Quelle que soit la situation de blocage, il peut être fait appel à un tiers au SDC ou à l'ASL pour favoriser les échanges et tenter de trouver une solution amiable. Le législateur en a défini plusieurs, chacun présentant une particularité.

Il est à noter que certaines entreprises et administrations ont mis en place des systèmes de recours internes devant être saisis pour tous litiges avant l'engagement d'une quelconque procédure.

A - Arbitrage

L'arbitrage est un mode privé de



résolution de litige. Il permet à plusieurs parties de remettre le dossier à un tribunal arbitral qui prononcera une sentence pour la résolution du conflit. La solution au litige sera imposée aux parties. L'arbitrage n'est pas possible pour les questions relatives à des dispositions d'ordre public¹¹ (ce qui constitue la majorité des règles édictées par la loi de 1965 et le décret de 1967¹²). Les litiges opposant un salarié et un SDC ou une ASL ne peuvent pas non plus faire l'objet d'un arbitrage car le tribunal des Prud'hommes est seul compétent.

À noter que le syndic, ou le président de l'ASL (en fonction des statuts) devra recevoir une habilitation de l'AG pour pouvoir demander une procédure d'arbitrage.

Certains RCP contiennent des clauses dites « compromissoires » c'est-à-dire qu'elles obligent les parties à soumettre leurs différends litiges à un arbitrage avant toute action en justice. Ces clauses sont réputées non écrites par les juges¹³.

B - Médiation - conciliation par un tiers

La saisine d'un médiateur ou d'un conciliateur peut se faire à plusieurs moments : avant l'engagement de toute procédure (attention dans ce cas aux délais de prescription qui ne sont pas interrompus) ou au cours d'une procédure, soit que les parties en forment la demande au juge, soit que le juge propose luimême cette alternative. Un conciliateur ou un médiateur pourrait ainsi être saisi, dans un cadre conventionnel¹⁴ (c'est-à-dire par la volonté des parties) ou dans un cadre judiciaire 15 (c'est-à-dire sur proposition d'un juge).

Lorsque le litige oppose le SDC ou l'ASL à une entreprise, il est intéressant de vérifier si la structure ne dispose pas d'un médiateur en interne. En effet, certaines grandes entreprises (publiques notamment) ont mis en place un service médiation qui doit obligatoirement être saisi avant toute procédure. L'indépendance de cette médiation peut parfois paraître limitée mais le SDC ou l'ASL pourrait alors demander



à être assisté par un professionnel (avocat, architecte si le litige porte sur des travaux, etc.).

Conciliateur et médiateur auront pour mission d'aider le dialogue et de trouver un accord et pourront « entendre toute personne dont l'audition [leur] paraît utile, sous réserve de l'acceptation de celleci. 16 » Un constat de conciliation ou de médiation sera rédigé et signé par les parties et pourra être homologué par le juge 17, sans que ce dernier puisse en modifier les termes, ce qui lui donnera valeur exécutoire 18. L'article 55 du décret de 1967 n'impose pas au syndic de copropriété d'obtenir l'autorisation de l'AG pour procéder à un règlement amiable d'un litige. Toutefois, l'accord trouvé entre les parties devra être soumis à l'AG en fonction de son contenu. En effet, la médiation et la conciliation ne peuvent pas avoir pour effet de priver l'AG de ses droits, par exemple pour l'autorisation donnée à un copropriétaire de réaliser des travaux impactant les parties communes, ou pour créer une nouvelle répartition des charges.

La Cour de cassation a validé une clause de conciliation insérée dans un contrat de syndic visant à obliger le recours à la conciliation avant toute procédure d'un copropriétaire à son encontre¹⁹. Cette décision paraît étonnante car les juges ont à plusieurs reprises rappelé que le contrat de syndic n'est pas opposable aux copropriétaires individuels car il est signé entre le SDC et le syndic²⁰.

C - Procédure participative

Par une loi de 2010²¹, le législateur a mis en place une nouvelle « procédure de règlement amiable » des litiges : la procédure participative. Il s'agit pour les parties de signer une convention précisant les modalités de résolution du conflit²². Elles doivent se faire assister par un avocat²³ et peuvent demander l'aide d'un technicien sur des questions particulières. Sa désignation et sa mission seront définies par les parties, ainsi que les modalités de rémunération²⁴. À l'issue de sa mission, le technicien remet un rapport aux parties qui pourra être fourni au juge pour le cas où ce dernier serait saisi à l'issue de la procédure participative. Les parties pourraient arriver à un accord total ou partiel ou ne pas en trouver du tout.

Le juge pourrait être saisi pour homologuer l'accord dans sa totalité ou partiellement. Pour les points non

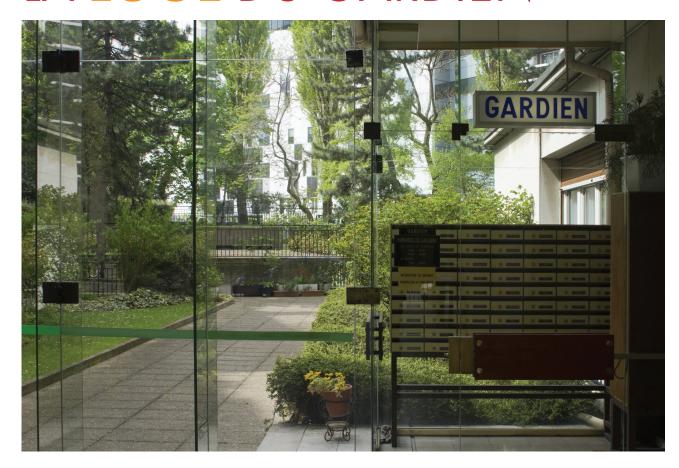
réglés, les parties peuvent demander au juge de trancher²⁵.

- Art. 55 du décret de 1967.
- ² Cf. revue 96 de l'ANCC.
 ³ Art. 18-I-10° tiret, de la loi de 1965.
- ⁴ Art. 18-I-1^{er} tiret, de la loi de 1965
- ⁵ Art. 42, al. 2, de la loi de 1965 : « Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »
- ⁶ CA Paris, 23° ch. B, 27 mars 2003, Code de la copropriété, éd LexisNexis 2015, comm. 18, p. 581.
- ⁷ CA Paris, 23° ch. A, 23 mai 2001, Code de la copropriété, éd LexisNexis 2015, comm. 18, p. 581.
- 8 CA Paris, 23° ch., 26 février 2004, Code de la copropriété, éd. LexisNexis 2015, comm. 18, p. 581.
- ° Cass, 3° civ., 5 juillet 2011, n° 10-20743.
- 10 CA Paris, ch. 4-2, 15 mai 2013, n° 11/16733 : Administrer, août-sept. 2013, p. 55, J.-R. Bouyeure
- Art. 2060 du Code civil.
- 12 Art. 43 de la loi de 1965.
- 13 Cass. 3° civ., 18 mai 1971, Dictionnaire permanent, éd. Législatives, Gestion immobilière – actions syndicales et actions individuelles n° 195 et CA Colmar, 2e ch. civ., 20 janv. 2011, n° 08/04364.
- ¹⁴ Art. 1528 et suivants du Code de procédure civile
- 15 Art. 127 du Code de procédure civile.
- 6 Art. 129-4 et 131-8 du Code de procédure civile
- ¹⁷ Articles 1534 du Code de procédure civil pour la médiation, et 1541 du même Code pour la conciliation.
- 18 Article 1565 du Code de procédure civile « L'accord auquel sont parvenues les parties à une médiation, une conciliation ou une procédure participative peut être soumis, aux fins de le rendre exécutoire, à l'homologation du juge compétent pour connaître du contentieux dans la matière considérée.
- Le juge à qui est soumis l'accord ne peut en modifier les termes. »
- ¹⁹ Cass. 1^{er} civ., 1^{er} fév. 2005, n° 03-19692. ²⁰ Cass. 3° civ., 30 janv. 2008, n° 07-10750.
- ²¹ Loi n° 2010-1609 du 22 déc. 2010.
- ²² Art. 2062 du Code civil : « La convention de procédure participative est une convention par laquelle les parties à un différend qui n'a pas encore donné lieu à la saisine d'un juge ou d'un arbitre s'engagent à œuvrer conjointement et de bonne foi à la résolution amiable de leur différend.
- Cette convention est conclue pour une durée déterminée.
- ²³ Art. 2064 du Code civil et art. 1544 du Code de procédure civile.
- ²⁴ Art. 1547 et s. du Code de procédure civile.
- ²⁵ Art. 1560 et 1562 du Code de procédure civile





LA LOGE DU GARDIEN



1. L'attribution d'un logement de fonction au salarié de la copropriété et entretien

Le SDC ou l'ASL employeur d'un gardien ou d'un employé d'immeuble est susceptible de disposer d'une loge qui est mise à disposition du salarié à titre accessoire à son contrat de travail. Il s'agit alors d'un avantage en nature. Lorsque le salarié est engagé en « catégorie B », la mise à disposition d'un logement est une obligation, alors que s'il est engagé en « catégorie A », le logement de fonction n'est qu'optionnel¹.

Les juges sont venus rappeler que le logement du salarié catégorie B est un logement de fonction qui ne peut pas donner lieu à la signature

d'un bail². La législation sur le bail d'habitation n'est donc pas applicable³. Cette exclusion vient de droit exclure également l'imputation au salarié des charges locatives récupérables relatives aux travaux devant être réalisés dans le logement de fonction. La convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (CCN) prévoit même une obligation régulière de réfection du logement à la charge de la copropriété : « La réfection des papiers et peintures dans le logement de fonction, incombant à l'employeur, interviendra tous les cinq ans, si nécessaire et au plus tard tous les sept ans lorsque le logement comprend une pièce unique et tous les dix ans

dans les autres cas.4»

En cas de changement de salarié suite à un départ à la retraite, une démission ou un licenciement, le logement doit être désinfecté et une réfection doit être faite si nécessaire⁵.

Dans la majorité des copropriétés, le logement est une partie commune. Dans ce cas, les charges y afférentes doivent être supportées par le SDC au titre des charges communes générales. En effet, les juges ont à plusieurs reprises rappelé que les charges liées au service de gardiennage doivent être réparties entre tous les copropriétaires et non pas seulement aux seuls copropriétaires bénéficiant « directement »

BON À SAVOIR

des services du salarié. Dans un cas d'espèce, certains copropriétaires souhaitaient que soit appliqué l'article 10, al. 1er, de la loi de 1965 considérant qu'ils ne bénéficiaient pas de l'intégralité des services pour lesquels le gardien était rémunéré du fait de l'existence de parties communes spéciales dans la copropriété. Pour eux, le règlement de charges liées au gardiennage devait incomber aux seuls copropriétaires utilisant les parties communes spéciales. Ces copropriétaires voulaient, a priori, une ventilation des frais de gardiennage afin de n'être redevables que de ceux dont ils bénéficiaient directement. Les juges de la Cour de cassation⁶ refusent cette interprétation et réaffirment que les frais occasionnés par le service de gardiennage s'entendent comme des frais relatifs à la conservation et l'entretien de l'immeuble qui doivent donc être répartis auprès des copropriétaires au prorata de leurs tantièmes : « il est constant que les frais de gardiennage constituent des charges générales et que les copropriétaires sont tenus d'y participer proportionnellement aux valeurs relatives des parties comprises dans leurs lots. »

Ceci s'explique par le fait que les copropriétaires bénéficient indirectement de la plus-value liée au service de gardiennage (même en étant seulement propriétaire d'un garage, par exemple).

Il arrive toutefois que le logement appartienne à un copropriétaire qui se voit dans l'obligation, en application du RCP, de mettre à disposition du SDC son lot pour son attribution au salarié. Dans un tel cas, le RCP devrait prévoir une indemnité au bénéfice du copropriétaire. Les articles de la CCN relatifs à la réfection périodique du logement

font bien référence à l'employeur et non pas au propriétaire du logement. Ces charges devraient ainsi être imputées au SDC et non au copropriétaire. Il en serait peut-être différemment pour ce qui concerne les « petites réparations » touchant les parties privatives (robinetteries, carrelages, etc.) qui pourraient rester à la charge du copropriétaire à défaut d'accord avec le SDC.

2- La suppression du poste de gardien et la récupération de la loge

Pour diverses raisons, les SDC peuvent envisager de supprimer le poste de gardien (catégorie B), soit pour engager un salarié de ménage (catégorie A), soit pour contracter avec une société de nettoyage. Toutefois, la suppression du poste n'est juridiquement pas aisée.

La nouvelle rédaction de l'article 26 de la loi de 1965⁷ précise que « sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité. »

Le principe est donc que la suppression du poste de gardien ainsi que l'aliénation de la loge (vente/location) se votent à la double majorité de l'article 26 de la loi de 1965. Mais, la loi ALUR a durci les conditions de suppression en clarifiant la notion de destination de l'immeuble. Elle indique que, dès lors que la présence d'un gardien est indiquée dans le RCP, la suppression du poste ainsi que l'aliénation de la loge devront être validées à l'unanimité (100 % des copropriétaires). Cette modification de l'article 26 par la loi ALUR fait penser que dans de nombreuses copropriétés, l'unanimité sera désormais nécessaire.

Il est à noter que la suppression du poste et l'aliénation de la loge doivent être votées lors d'une même AG. Ce qui n'est pas sans causer problème pour les copropriétés qui ont aujourd'hui déjà validé la suppression du poste sans s'être prononcées sur le devenir de la loge. Souvent, les copropriétés envisagent la vente de la loge afin d'obtenir des fonds pour financer des travaux à entreprendre. Il est également possible de décider la mise en location de la loge ce qui présente comme avantage le versement d'une « rente » sur le long terme et la possibilité de revenir aux services d'un gardien si les besoins de la copropriété évoluent.

¹ Art. 20, al. 1er, de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble (CCN), IDCC 1043.

Cass. soc. 12 déc. 2012, n° 11-20653.
 Art. 2-3° de la loi du 6 juill. 1989.

⁴ Art. 20, al. 4, de la CCN.

⁵ Art. 20, al. 3, de la CCN: « En cas de changement de salarié l'employeur devra procéder à la désinfestation du logement de fonction et à sa réfection éventuelle. »

⁶ Cass.3° civ., 13 déc. 2011, pourvoi n° 10-28763.

Modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite « loi ALUR ».



MODÈLES et GRILLES de lecture

Le formalisme de la copropriété est à votre portée grâce à la série de modèles et de grilles de lecture que l'Ancc a mise en place, à jour des dernières évolutions législatives et réglementaires.

	Tarif adhérent (TTC)	Tarif non adhérent (TTC)						
MODÈLES	MODÈLES							
Règlement de copropriété type*	100 euros	150 euros						
Convocation en assemblée générale – pouvoir en assemblée générale*	10 euros	15 euros						
Pouvoir en assemblée générale - feuille de présence Calcul des règles de majorité* Pouvoir en assemblée générale feuille de présence - Calcul des règles de majorité*	10 euros	15 euros						
Procès-verbal d'assemblée générale *	10 euros	15 euros						
Conseil syndical : charte de fonctionnement - compte-rendu*	10 euros	15 euros						
Passage en syndicat coopératif - ordre du jour (schémas de fonctionnement) *	10 euros	15 euros						
Carnet d'entretien*	10 euros	15 euros						
Bordereau de remise des archives*	10 euros	15 euros						
GRILLES DE LECTURE								
Appel de charges*	5 euros	7 euros						
Injonction de payer - déclaration au greffe	5 euros	7 euros						
Contrat type de syndic non professionnel*	10 euros	15 euros						
Questionnaires en vue de la vente de lot(s)*	10 euros	15 euros						
Annexes comptables vierges*	10 euros	15 euros						

*Documents relatifs à la copropriété

Adressez votre commande par voie postale à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,
Ou par courriel à ancc-allain@orange.fr
Nota : les frais d'affranchissement seront facturés en plus au coût réel.

Nathalie Figuière

DÉMATÉRIALISATION, DU NOUVEAU!



Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, les « notifications et mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, sont valablement faites par voie électronique » (art. 42-1 ajouté à la loi de 1965 relative à la copropriété). L'économie budgétaire à retirer de ce formalisme et la rapidité ainsi que la fiabilité des envois, sont autant d'arguments qui ont été mis en avant pour encourager cette avancée.

e décret n°2015-1325 du 21 octobre 2015 applicable depuis le 24 octobre 2015 aux syndics professionnels et non-professionnels, gestionnaires de copropriétés, apporte certaines réponses, mais il laisse encore de nombreuses questions en suspens. Il modifie le texte du décret du 17 mars 1967 en ses articles 32, 64 et 65. Il intègre dans ce même décret quatre nouveaux articles pour traiter de la dématérialisation. Il marque aussi la disparition des notifications ou mises en demeure par télécopie. Cependant, il impose le recours à un tiers pour réaliser l'acheminement électronique. L'ANCC recommande de soumettre à l'assemblée générale le choix de ce nouveau prestataire qui doit présenter des garanties suffisantes, à définir, en tenant compte de la particularité de chaque copropriété (voir dans cette présente revue les travaux de l'atelier « ALUR » dans la rubrique Vie de l'association).

Nous avons choisi de reproduire ciaprès littéralement les dispositions du décret de 1967 telles qu'elles sont à ce jour applicables, en proposant quelques premières questions en observations.

Article 32, al. 1^{er} du décret de 1967 :

« Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits mentionnés à l'article 6 ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu, et, s'il s'agit d'une personne morale, sa forme, sa dénomination, son siège social et l'organe qui la représente légalement ou statutairement. Il fait aussi mention de leur adresse électronique, lorsque le copropriétaire a donné son accord... »

• Observations ANCC:

L'adresse électronique du copropriétaire qui a donné son accord fait donc partie des informations supplémentaires que la liste des copropriétaires doit contenir.

Article 64 du décret de 1967 :

« Toutes les notifications et mises en demeure prévues par la loi du 10 juillet 1965 susvisée et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire. »

• Observations ANCC:

Sont notamment visées : les convocations et PV d'AG. Sont exclues les oppositions par voie d'huissier, en application de l'article 20-1, al. 1 er, de la loi de 1965, valable en cas de vente, les appels de fonds, ou encore la mise en demeure précédant l'inscription d'une hypothèque légale prévue à l'article 19 de la loi de 1965.

« Ces notifications et mises en

demeure peuvent également être valablement faites par voie électronique dans les conditions et selon les modalités fixées aux articles 64-1 à 64-4.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 59 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement. »

• Observations ANCC:

L'article 59 vise l'hypothèse où, « à l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance. »

Nouvel article 64-1 du décret de 1967 :

« Lorsque l'accord exprès du copropriétaire mentionné à l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée est formulé lors de l'assemblée générale, il est consigné sur le procès-verbal de l'assemblée générale mentionné à l'article 17 du présent décret. »

• Observations ANCC:

- L'accord du copropriétaire peut-il être donné lors de toute AG (annuelle, intermédiaire, extraordinaire) ?
- On peut regretter l'omission de la date de prise d'effet de cet accord dans le texte.
- Une question doit-elle être inscrite à l'ordre du jour de l'AG ou un simple formulaire rempli lors de l'AG sera-t-il suffisant?
- À quel formalisme la modification d'une adresse électronique doitelle se soumettre ?
- Faut-il, pour éviter tout risque d'illisibilité d'une adresse électronique, préconiser d'inscrire l'adresse en lettres capitales et prévoir qu'en cas d'illisibilité, l'accord ne sera pas pris en compte par le syndic ?
- Si l'accord est consigné sur le PV de l'AG, cela signifie qu'il fera partie des archives du syndicat que le syndic doit conserver et gérer (art. 33, al. 2, du décret).

« Lorsqu'il n'est pas formulé lors de l'assemblée générale, le copropriétaire le communique par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique au syndic, qui l'enregistre à la date de réception de la lettre et l'inscrit sur



le registre mentionné à l'article 17. »

• Observations ANCC:

- On peut regretter l'omission de la date de prise d'effet de cet accord dans le texte.
- Pour rappel, le registre des PV peut, lui-même, être tenu par voie électronique (art. 17, al., 1er, du décret).

En tout état de cause, cela signifie que l'accord donné hors AG fera partie des archives du syndicat.

Nouvel article 64-2 du décret de 1967 :

« Le copropriétaire peut à tout moment notifier au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par lettre recommandée électronique, qu'il n'accepte plus d'être rendu destinataire de notifications ou de mises en demeure par voie électronique. Cette décision prend effet le lendemain du jour de la réception de la lettre recommandée par le syndic. Le syndic en fait mention sur le registre mentionné à l'article 17. »

• Observations ANCC:

- Ceci pause problème si une notification ou une mise en demeure vient d'être envoyée par le syndic. Faut-il qu'il recommence l'envoi?
- Pour rappel, le registre des PV peut, lui-même, être tenu par voie électronique (art. 17, al., 1^{er}, du décret).

En tout état de cause, cela signifie que la renonciation fera partie des archives du syndicat.

Nouvel article 64-3 du décret de 1967 :

« Les notifications et mises en demeure par voie électronique peuvent être effectuées par lettre recommandée électronique dans les conditions définies à l'article 1369-8 du code civil. »

• Observations ANCC:

Ces dispositions renvoient au décret n° 2011-144 du 2 février 2011 et impliquent l'acheminement par un tiers.

« Dans ce cas, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain de l'envoi au destinataire, par le tiers chargé de son acheminement, du courrier électronique prévu au premier alinéa de l'article 3 du décret n° 2011-144 du 2 février 2011 relatif à l'envoi d'une lettre recommandée par courrier électronique pour la conclusion ou l'exécution d'un contrat. »

• Observations ANCC:

- Le délai court à compter du lendemain de l'envoi du courrier électronique au copropriétaire, par le tiers

Le texte aurait dû prévoir que le syndic devrait être informé de ce délai par le tiers.

- L'article 3, al. 1er, du décret du 2 février 2011 prévoit que « lorsque l'expéditeur, avec l'accord du destinataire non professionnel, a demandé la distribution par voie électronique, le tiers chargé de l'acheminement du courrier informe le destinataire, par courrier électronique, qu'une lettre recommandée électronique va lui être envoyée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, de l'accepter ou de la refuser. »

Le syndic doit être particulièrement vigilant à cet article car il implique potentiellement un allongement des délais de quinze jours.

L'article 3 préconise également que le tiers chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique conserve pendant un an à compter de la date de son envoi une preuve de cet envoi. Elle doit comporter un certain nombre d'informations auxquelles l'expéditeur a accès, sur demande au tiers chargé de l'acheminement de la lettre recommandée électronique. Il peut en obtenir une copie pendant un délai d'un an. Le syndic devra donc prévoir d'enregistrer ces données pour qu'elles puissent rejoindre les archives du syndicat.

« Dans le cas où il est fait application des articles 4 et 5 du même décret, le délai court à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier avec demande d'avis de réception au domicile du destinataire. »

• Observations ANCC:

- L'article 4 du décret de 2011 prescrit que : « dans le cas où l'expéditeur ou le destinataire non professionnel ont demandé la distribution de la lettre recommandée électronique imprimée sur papier, le tiers chargé de l'acheminement procède à l'impression sur papier de la lettre recommandée électronique et à sa mise sous enveloppe. Sa distribution est assurée par un prestataire de services postaux autorisé au titre de l'article L. 3 du code des postes et des communications électroniques. »

Les règles de la remise du courrier électronique version papier sont organisées par l'article 5 du décret de 2011.

Mais on peut se demander quel est l'intérêt de ce courrier imprimé par le tiers qui aurait pu être réalisé par le syndic.

- Le délai est distinct de celui de la lettre recommandée électronique.



Nouvel article 64-4 du décret de 1967 :

• Observations ANCC:

Cet article fait écho aux évolutions de la loi de 1965.

« Les articles 64-1 à 64-3 sont applicables lorsqu'un administrateur provisoire est désigné en application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée ou lorsque l'assemblée générale est convoquée par le président du conseil syndical ou par un copropriétaire dans les conditions définies aux articles 8 et 50. »

Article 65 du décret de 1967 :

« En vue de l'application de l'article 64, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot notifie au syndic son domicile réel ou élu ainsi que son adresse électronique, s'il a donné son accord pour recevoir des notifications et mises en demeure par voie électronique. »

• Observations ANCC:

En cas d'indivision ou de mandataire, si un représentant ou un mandataire est désigné, est-il admis que seule l'adresse du représentant ou du mandataire soit indiquée ?

« Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 64 sont valablement faites au dernier domicile ou à la dernière adresse électronique notifiée au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic. »

PROCÉDURE SIMPLIFIÉE DE RECOUVREMENT

DES PETITES CRÉANCES PAR VOIE D'HUISSIER

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite Macron, a créé (art. 208) une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances par voie d'huissier, avec l'insertion d'un article 1244-4 dans le Code civil. Cependant l'application de ces dispositions est soumise à la parution d'un décret en Conseil d'Etat.

La procédure peut être « mise en œuvre par un huissier de justice à la demande du créancier pour le paiement d'une créance ayant une cause contractuelle ou résultant d'une obligation de caractère statutaire et inférieure à un montant » qui reste à définir par décret en Conseil d'Etat. Un montant de 1000 à 2000 euros serait envisagé.

Etant donné que les copropriétaires sont liés entre eux par les clauses du règlement de copropriété qui contiennent les grilles de charges, il n'est pas exclu que les dettes contractées par défaut de paiement de sommes inscrites dans le règlement dans la catégorie des charges ou des avances soient concernées par ces dispositions. Le lien contractuel serait par contre discutable s'il s'agissait de dettes entre le syndic et un copropriétaire pris individuellement, puisque le syndic a un mandat de la part de la collectivité du syndicat, mais non de chacun des copropriétaires.

Le créancier demandeur serait en

copropriété le syndicat, représenté par le syndic. Il ne devrait pas pouvoir s'agir d'un prestataire de la copropriété puisqu'il revient au syndic de souscrire les contrats avec les tiers (art. 18 de la loi de 1965).

La procédure se déroule dans un délai rapide « d'un mois à compter de l'envoi par l'huissier d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception invitant le débiteur à participer à cette procédure. L'accord du débiteur, constaté par l'huissier, suspend la prescription ». (l'article 2238, al. 1er, du Code Civil a été modifié en conséquence).

« L'huissier qui a reçu l'accord du créancier et du débiteur sur le montant et les modalités du paiement délivre, sans autre formalité, un titre exécutoire. » qui permettra la mise en œuvre d'une procédure d'exécution forcée.

L'homologation judiciaire de l'accord n'est pas prévue.

« Les frais de toute nature qu'occasionne la procédure sont à la charge exclusive du créancier ». Il reviendrait donc au syndicat de régler les frais de la procédure, sans aucune possibilité de se faire rembourser. Ceci est contraire à l'article 10-1 a de la loi de 1965.

Par ailleurs, en moyenne, les frais d'huissiers représentent quelques centaines d'euros. Il n'est donc pas certain que les copropriétaires soient motivés pour recourir à cette procédure en engageant ces frais au vu du faible montant de la créance à recouvrer.

En cas d'échec de la procédure, le

délai de prescription recommencera à courir à compter de la date du refus du débiteur, constaté par l'huissier, pour une durée qui ne pourra être inférieure à six mois (art. 2238, al. 2, du Code Civil modifié).

Cette procédure ne fait aucunement obstacle à ce que le syndic recouvre les impayés par toutes les voies qui s'offrent habituellement à lui, et qu'il prenne l'initiative de le faire (voir notre revue n° 96).

Le législateur ayant prévu que le syndic ne puisse pas se faire substituer (art. 18-IV de la loi de 1965), il est possible de se demander si la mission dévolue à l'huissier ne devrait pas être validée au préalable par une décision d'AG. Dans ce cas toutefois, l'efficacité de la rapidité du processus créé serait anéantie.

TIERS - FINANCEMENT - EMPRUNT COLLECTIF

Nous avons déjà eu l'occasion de traiter de la loi sur la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 dans notre dernière revue n° 102. Le décret n° 2015-1524 du 25 novembre 2015 vient de préciser le périmètre des prestations des sociétés de tiers-financement (mentionnées à l'article L511-6 8 du Code monétaire et financier depuis la loi du 17 août 2015, comme étant en mesure de consentir des prêts collectifs aux syndicats de copropriétés, sous réserve de respecter certaines conditions).

Ce n'est qu'après autorisation de l'Autorité de contrôle prudentiel et de résolution (ACPR) donnée après plusieurs vérifications, que la société de tiers financement pourra consentir un prêt collectif. L'ACPR a également pour mission d'exercer



un contrôle permanent du respect d'un certain nombre de dispositions de nature à assurer la sécurité des emprunteurs dans les relations avec les sociétés de tiers-financement. Un arrêté du même jour a précisé les obligations en matière de règles de gestion et de contrôle interne applicables aux sociétés de tiersfinancement.

Nathalie Figuière

RÉUNION DES DÉLÉGUÉS LE 30 OCTOBRE 2015

Une réunion des délégués a précédé cette année l'assemblée générale annuelle de l'ANCC. Elle a permis à Emilie ALLAIN, présidente, de présenter l'activité de l'association et les axes de développement sur lesquels les délégués pourraient se fédérer afin de développer un maillage solide et cohérent des actions de l'association sur tout le territoire. Ce fut l'occasion d'échanges entre les délégués et de mise en commun de pratiques développées localement.



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE L'ANCC

LE 31 OCTOBRE 2015

L'assemblée générale de l'ANCC s'est déroulée cette année à la Marina de Bercy. Elle a permis de faire le point sur les travaux menés par l'association durant l'exercice 2014-2015 et de sensibiliser les adhérents aux prochaines actions à mener.

l'accent a été mis sur le déploiement d'actions de proximité et la participation à des réunions d'information ou à des salons dans les régions. Les thèmes récemment développés par le législateur, tels que l'aide aux copropriétés en difficulté, la rénovation énergétique ou le logement intermédiaire, ont fortement mobilisé toute l'équipe de



l'ANCC durant l'exercice écoulé et continueront à constituer un axe important de réflexion, de recherche d'informations et de formations afin que l'association reste un acteur majeur du mieux vivre ensemble.

L'arrivée de Karima Nouiri en tant qu'assistante comptable pour renforcer l'équipe a été également saluée.

Le repas qui a suivi l'assemblée

générale a eu lieu sur une péniche et a été propice à des échanges très conviviaux, avec pour toile de fond un décor parisien sous un ciel radieux.

ATELIER LOI ALUR, QUELLESAVANCÉES SONT ATTENDUES ?

L'assemblée générale de l'ANCC a été cette année encore une opportunité de réunir les adhérents en plusieurs ateliers. L'un d'entre eux a porté sur la comptabilité en copropriété et l'autre, a eu pour objet de faire un état des lieux des règles ayant suivi la loi ALUR. L'équipe de l'ANCC a été à l'écoute des attentes des copropriétaires et des membres d'ASL afin de pouvoir les relayer par la suite auprès des instances parlementaires.

Centralisation des sources législatives et réglementaires

Le premier constat a été de noter qu'aujourd'hui les règles sont de plus en plus dispersées dans de nombreux textes de référence ou codes et que cela complique considérablement leur compréhension (tantôt il faut se reporter à la loi de 1965 pour les copropriétés, comme pour les associations syndicales libres maintenant, ou au décret de 1967, tantôt à l'ordonnance du 1er juillet 2004 pour les associations syndicales libres, au Code de la construction et de l'habitation, au Code de la consommation, etc.).

Amélioration attendue :

Le vœu général a été de revenir à des textes centralisés afin de faciliter le travail des professionnels et la compréhension par tout un chacun.

Clarifications sur la dématérialisation (décret du 21 octobre 2015, voir l'article sur cette question



dans notre présente revue).

Si la parution du décret sur la dématérialisation a été très favorablement accueillie, nombreux sont ceux qui se sont inquiétés de son efficacité.

Plusieurs éclaircissements sont attendus, notamment :

- Que se passera-t-il en cas d'incompatibilités d'ordinateurs ou de versions entre le matériel du syndic et celui de l'organisme chargé de l'envoi électronique ?
- Quels espaces de stockage faut-il avoir ?
- Quelles seront les garanties à offrir par l'organisme chargé de l'envoi

électronique pour la sauvegarde de l'historique des données de la copropriété transférées ? Ces données feront-elles partie des archives de la copropriété ?

Mise en cohérence du contrat type de syndic avec la gestion en syndicat coopératif (décret du 26 mars 2015, voir notre revue 101).

Dans un syndicat coopératif, l'assemblée générale désigne des membres du conseil syndical, qui élisent parmi eux un président, qui a le rôle d'être également syndic de la copropriété (syndicat coopératif classique visé par l'article 17-1 de la loi de 1965). Mais cette élection n'a pas lieu de se dérouler en assemblée générale. Le nom du président n'est donc pas nécessairement connu lors de l'assemblée. Or le contrat type de syndic doit dorénavant être signé par une personne désignée lors de l'assemblée chargée de désigner le syndic. C'est au moment où il est question de débattre sur la question de la désignation du syndic, que l'assemblée délibère sur le contrat. La décision de désigner tel ou tel syndic emporte l'approbation du contrat négocié.

Améliorations attendues :

Des précisions sont attendues sur la manière dans un syndicat coopératif, de rendre cohérente la validation d'un contrat de syndic en assemblée avec l'élection future, hors assemblée, du président-syndic.

Obtention de l'attestation d'assurance des copropriétaires facilitée pour le syndic

Il est notoirement difficile pour un syndic d'obtenir des copropriétaires, résidents ou non, une attestation d'assurance de leurs biens et, en cas de location, il leur est impossible de réclamer cette attestation au locataire. Or l'assurance est une question essentielle et l'on découvre souvent trop tardivement à l'occasion d'un sinistre, que le responsable n'est pas couvert.

Amélioration attendue :

La loi ALUR a introduit l'obligation pour les copropriétaires de souscrire une assurance contre les risques de responsabilité civile dont ils doivent répondre en leur qualité de copropriétaires occupants, ou de copropriétaires non-occupants. Mais le législateur a omis de préciser si le syndic pouvait contraindre les copropriétaires à leur produire cette assurance. Une avancée est très attendue sur ce point.

Modalités de la gestion des installations de bornes pour véhicules électriques à préciser

« Lorsque l'immeuble possède des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif et n'est pas équipé des installations électriques intérieures permettant l'alimentation de ces emplacements pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.» (article 24-5 de la loi de 1965 qui sera élargi aux vélos à compter de 2017).

« La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques est prise en assemblée générale de copropriété » à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés (article 24 II i de la loi de 1965).

Améliorations attendues :

-La question de la clé de charges à utiliser pour répartir le coût des travaux d'installation en amont du



branchement individuel fait débat. Faut-il les imputer aux seuls copropriétaires demandeurs ? Ou faut-il ventiler les charges correspondant aux travaux nécessaires pour raccorder l'immeuble et celles nécessaires pour raccorder individuellement les demandeurs ?

-Dans les résidences anciennes où il n'y a pas d'emplacements de stationnement attitrés, autoriser une ou des installation(s) électrique(s) intérieure(s) pour permettre la recharge de véhicule(s) électrique(s) ou hybride(s) ou des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules, revient à attribuer aux personnes concernées une place de manière privilégiée par rapport aux autres. Comment résoudre cette situation ?





SALON DE LA COPROPRIÉTÉ

DE LA PORTE DE VERSAILLES



qui a célébré le jubilé de la loi relative à la copropriété du 10 juillet 1965.

Rendez-vous Pavillon 5.1

Comexposium a organisé un salon de la copropriété à la Porte de Versailles les 4 et 5 novembre 2015,

l'ANCC a participé activement à six conférences et formations par l'intermédiaire de la présidente de la structure, Emilie ALLAIN et de ses collaboratrices : Nathalie Painnot, Isabelle Bérenger et Nathalie Figuière. Un spectre très large de thèmes a pu être traité cette année encore : la gestion bénévole, la comptabilité, les appels de fonds, les contrats des gardiens-concierges et employés d'immeubles, le conseil syndical et la loi ALUR.

Le succès de la présence efficace de l'association sur le Salon est assurément également dû à l'accueil chaleureux de Karima Nouiri sur le stand, ainsi qu'à l'aide bienveillante de : Jean-François Tavernier, Renaud Peirani, Yvette Coulon, Irène Gantheil et André Coubard, qui ont tous donné de leur temps avec beaucoup de sympathie.



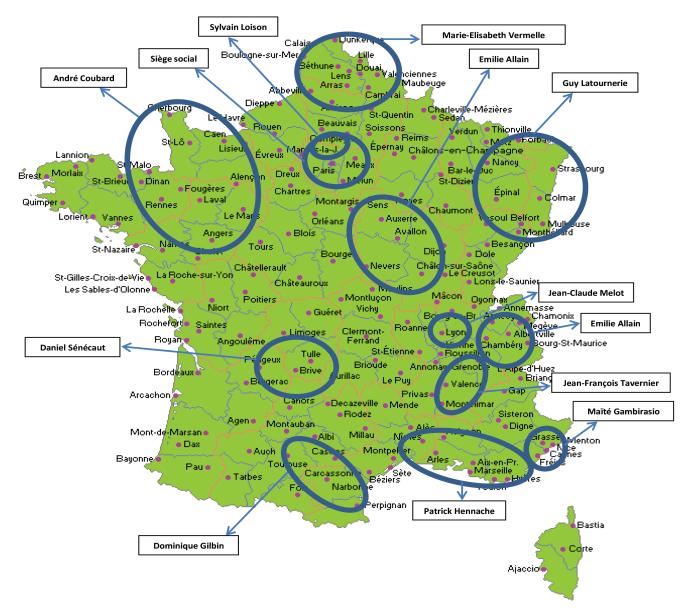








L'ANCC en régions - Nos délégués



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
André COUBARD	07 86 42 98 34 - 02 43 76 81 04	alpaca2@hotmail.com
Daniel SENECAUT	06 62 59 43 82	ancc.ouest@yahoo.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28 - 05 90 91 66 83	escleyne.gerard@orange.fr
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82 - 04 92 28 01 41	mt.gambirasio@gmail.com
Dominique GILBIN	04 68 40 36 40	dominique@gilbin.fr
Patrick HENNACHE	06 <i>75 7</i> 8 58 58	hennachepatrick@msn.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 - 03 88 64 11 41	guylatournerie@free.fr
Sylvain LOISON	06 28 23 62 11	villaparadisio93@gmail.com
Jean-Claude MELOT (ASP)	04 78 90 34 25	jeanclaudemelot@sfr.fr
Jean-François TAVERNIER	06 08 82 61 98	jftavernier@yahoo.fr
Marie-Elisabeth VERMELLE	06 27 25 18 12	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 €
7 1	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-ab- sorptions 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 €
100	La centième-Jubilé de la loi de 1965	5€	8 €
101	L'accès aux parties privatives	5€	8 €
102	Les ASL – Les documents à fournir en cas de vente Refonte des classifications – Les colonnes montantes électriques	5€	8€

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

FORMATIONS DU 1^E SEMESTRE 2016

	OBJET DE LA FORMATION	DATE	INTERVENANT
		Mercredi 6 janvier de 14h - 16h	I. Bérenger
	Changer de syndic – Lire le contrat de syndic	Samedi 13 Février de 10h - 12h	E. Allain
		Samedi 5 Mars de 10h -12h	E. Allain
		Vendredi 15 janvier de 14h-16h	N. Figuière
	Le règlement de copropriété	Samedi 20 Février de 10h-12h	E. Allain
		Samedi 12 Mars de 10h-12h	E. Allain
		Jeudi 28 Janvier de 14h-16h	N. Painnot
	ASL: leur fonctionnement	Samedi 27 Février de 10h -12h	E. Allain
		Samedi 19 Mars de 10h-12h	E. Allain
ш	Gardiens et employés d'immeubles : la nouvelle classification	Mercredi 10 février de 14h-16h	I. Bérenger
2		Samedi 16 Janvier de 10h-12h	E. Allain
JURIDIQUE	DPE/Audit énergétique : préparer les AG	Vendredi 19 Février de 14h-16h	N. Figuière Avec la participation de Vertdurable www.VertDurable.com
		Samedi 5 Mars de 10h-12h	E. Allain
		Samedi 23 Janvier de 10h-12h	E. Allain
	Passer en gestion bénévole	Samedi 27 Février de 10h-12h	E. Allain
		Mercredi 9 Mars de 14h-16h	N. Painnot
		Samedi 23 Janvier de 10h-12h	E. Allain
	Les règles de majorité en copropriété	Samedi 20 Février de 10h-12h	E. Allain
		Mercredi 16 mars de 14h-16h	I. Bérenger
	La vente d'un lot de copropriété	Samedi 30 Janvier de 10h-12h	E. Allain
	ta venie a un ioi de coproprieie	Vendredi 25 mars de 14h-16h	N. Figuière
COMPTA*	Apprendre à lire et à contrôler les annexes comptables	Tous les samedis de 14h-16h	E. Allain

^{*}Tarif: 15€ pour les adhérents, 30€ pour les non-adhérents -*Tarif: 50 € pour les adhérents, 70 € pour les non-adhérents

NOS PERMANENCES EN RÉGION

MARSEILLE

Début 2015, une permanence animée par **Patrick Hennache** et **Patrick Gressier** a été ouverte à Marseille en vue de favoriser les échanges de proximité. Vous pourrez venir à leur rencontre à la Cité des associations, 93 la Canebière - 13001 Marseille.

GRENOBLE

Le 17 Juin 2015, une nouvelle permanence a été ouverte à Grenoble. Elle est animée par **Jean-François Tavernier**. Vous pourrez venir à sa rencontre à la Maison des Associations de Grenoble, 6 rue Berthe de Boissieux.

> Les prochaines dates seront diffusées sur notre site Internet dès la rentrée : www.ancc.fr Une formation comptable peut être proposée sur inscription à chaque permanence. Permanence sans rendez-vous. Inscription aux formations par mail à ancc-allain@orange.l

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

Étude de dossiers	Forfait 180€ TTC Sur devis si sup. à 3h
Aide à l'établissement de l'ordre du jour de l'AG et de la trame de PV	Forfait 180€ TTC
Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 180€ TTC + 60€ TTC / h si sup. à 3h
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres (délai 1 mois mini.)	Forfait 180€ TTC
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 60€ TTC
Participation à des formations juridiques(1) et comptables(2)	de 15€(1) à 50€(2)
Logiciel comptable	180€ TTC
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	60€ TTC/h
Aide à la clôture des comptes	180€ TTC
Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée	180€ TTC
Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)	56 € /lot/an

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

La rénovation énergétique des copropriétés est l'un des axes de travail majeurs de l'Agence Parisienne du Climat. Avec CoachCopro®, celle-ci rend les copropriétaires pleinement acteurs de la démarche.

<u>Rénovation Énergétique</u>

DE L'INFORMATION AU PASSAGE À L'ACTE

L'APC travaille au quotidien auprès des Parisiens : elle les informe dans le cadre du Point Rénovation-Info-Service (listes des points locaux sur renovation-infoservice.fr). Elle les conseille sur les conditions techniques, réglementaires et financières de leur projet et le cas échéant, elle les oriente vers le bon interlocuteur.

MASSIFIER LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GRÂCE AU COACH-COPRO®

Forte de son expertise et des retours d'expériences acquis sur le terrain, l'APC a conçu en 2013 le CoachCopro® plateforme web d'accompagnement des copropriétés à travers les 3 étapes clefs d'un projet de rénovation énergétique et architectural (préparer le projet/audit; consolider le programme des travaux/consultation des professionnels et plan de financement ; réaliser les travaux et maîtriser les consommations). On y retrouve notamment des articles rédigés par l'ANCC!

UN SERVICE GRATUIT
ET INDÉPENDANT

Le CoachCopro® est un service innovant dédié à la copropriété pour :

- Réduire les charges de copropriété et les factures d'énergie; Améliorer le confort thermique hiver comme été;
- Assurer la valorisation du patrimoine immobilier;
- Participer à la réduction des émissions de CO₂ des immeubles.
- « Ce site est très bien fait, facile à utiliser et particulièrement didactique. Il permet à toute personne qui ne s'y connait pas particulièrement dans la gestion d'une copropriété d'acquérir les bons réflexes pour mener un projet de rénovation ambitieux. » Philippe M. Président du conseil syndical d'une copropriété de 109 lots dans le 19ème arrondissement de Paris.

UN DÉPLOIEMENT NATIONAL

Lancée en 2013 en Île-de-France par l'Agence Parisienne du Climat et développée en partenariat avec la Mairie de Paris, la Direction régionale Île-de-France de l'ADEME – qui finance le projet pour moitié –, Nexity et Ericsson, cette plateforme connaît désormais un déploiement rapide sur l'ensemble du territoire national. A la fin de l'année 2015, le CoachCopro® couvre 158 400

des 514 700 copropriétés du territoire national, soit 31% des copropriétés. Au total 850 copropriétés sont inscrites sur le CoachCopro[®].

« Réduire l'empreinte carbone des copropriétés en renforçant leur efficacité énergétique est un enjeu prioritaire et le CoachCopro® a vocation à devenir à terme la plateforme de référence pour tous les copropriétaires et syndics de France. » Anne Ged Directrice Générale de l'Agence Parisienne du Climat.

METTRE EN SYNERGIE COPROPRIÉTAIRES ET PROFESSIONNELS

L'Agence Parisienne du Climat occupe une place charnière dans le dispositif « Plan 1000 immeubles » lancé par la Ville de Paris et visant à massifier la rénovation thermique et environnementale à Paris puisqu'elle est le guichet unique d'information et d'orientation des copropriétés vers le plan, le relais de l'opération auprès des professionnels et assurera également l'observatoire des coûts de travaux et la valorisation des projets de rénovation.

Retrouvez le CoachCopro: www.coach-

Forum APC: Rénovation énergétique en copropriété, avec la participation de l'Ancc

Le jeudi 3 mars 2016, venez rencontrer les professionnels pour vos travaux en copropriété! Pour la 4^{ème} année consécutive, l'Agence Parisienne du Climat (APC) organise son forum annuel où copropriétaires et professionnels du bâtiment se rencontrent.

Rencontrer des professionnels

Un projet de rénovation énergétique en copropriété est souvent complexe et touche plusieurs thématiques en dehors de l'énergie seule. Une rénovation globale est donc l'occasion d'étudier d'autres postes tels que la sécurité incendie, le confort thermique et acoustique, la qualité de l'air intérieur, des travaux sur les parties communes etc. Une vision globale est plus

efficace que des actions menées de façon isolée. Pour faciliter cette vue globale, des professionnels de différents secteurs d'activités seront présents lors du forum : des professionnels des travaux de rénovation énergétique (entreprises d'isolation, d'installation de fenêtres, de chauffage et de système de ventilation, végétalisation, surélévation...), mais également des structures compétentes sur le financement des travaux, les fournisseurs d'énergie, la surélévation, la végétalisation... Cela permettra aux copropriétaires de s'adresser à tous les professionnels qui pourront être utiles à l'avancée de leur projet.

Des conseils avisés

D'autre part, en complément des stands

tenus par les entreprises, l'APC réunira des associations et structures publiques qui conseilleront les copropriétaires sur la qualité de l'air intérieur, les règles d'urbanisme, l'acoustique, les règles juridiques etc...

Les conseillers Info-Energie seront disponibles pour vous présenter le CoachCopro®, plateforme web mise en place par l'APC pour vous simplifier la rénovation énergétique.

Informations pratiques: Le forum se tiendra à la salle des fêtes de la Mairie du 20ème, 6 place Gambetta 75020 Paris Métro Gambetta (ligne 3) Horaire: de 16h à 21h

Entrée gratuite mais inscription obligatoire

1/ ASL et subdivision d'un lot

Je suis président d'une ASL créée en 2013. Le Lotisseur est toujours propriétaire d'un lot qu'il souhaite aujourd'hui subdiviser en 16 nouveaux lots afin de les vendre séparément. Notre cahier des charges prévoit une telle subdivision mais seulement pour la création de 12 nouveaux lots. Je désire savoir si le lotisseur est tenu de demander une autorisation préalable à l'assemblée générale avant de mettre à exécution son projet.

Aux termes de l'article L442-12 du Code de l'urbanisme (applicable depuis le 1er mars 2012), « Un décret fixe les conditions dans lesquelles (...) les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L442-10 et L442-11 pour l'application de ces articles ». Le décret visé par ce texte est le décret n° 2012-274 du 28 février 2012. L'article 5-16° de ce décret a créé l'article R442-21 du Code de l'urbanisme, lequel dispose que « Les subdivisions de lots provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager sont assimilées aux modifications de lotissements prévues aux articles L442-10 et L442-11 sauf :

 Lorsqu'elles consistent à détacher une partie d'un lot pour la rattacher à un lot contigu;

Lorsque ces subdivisions interviennent dans la limite du nombre maximum des lots autorisés, et résultent d'une déclaration préalable, d'un permis d'aménager, d'un permis valant division ou d'une division réalisée en application du a) de l'article R. 442-1 dès lors que le lotisseur atteste de son accord sur cette opération par la délivrance d'une attestation. »

En d'autres termes, l'article L442-12 du Code de l'urbanisme, complété par l'article R 442-21, nous indique les cas où la subdivision d'un lot situé dans un lotissement devra être considérée comme une modification du cahier des charges ou du règlement de lotissement et, à ce titre, être dans un premier temps autorisée par une assemblée générale se prononçant à la majorité décrite à l'article L442-10 du Code de l'urbanisme, puis être confirmée dans un second temps par un arrêté municipal (depuis la loi ALUR du

24 mars 2014, l'article L442-10 prévoit que « Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. (...) Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

2/ Obligation d'avoir un conseil syndical

Je viens d'acheter un appartement dans une copropriété composée seulement de quatre personnes. À ma grande surprise, aucun conseil syndical n'a été mis en place alors que je pensais qu'un tel organe était obligatoire. Qu'en est-il exactement ?

Toutes les copropriétés ont l'obligation d'être dotées d'un conseil syndical. Deux exceptions sont toutefois prévues par la loi : soit une décision de l'assemblée générale de ne pas instituer de conseil syndical (à la double majorité de l'article 26), soit l'impossibilité d'instituer un conseil syndical faute de candidats ou faute pour ces derniers d'obtenir la majorité requise (ces constats s'effectuent à la suite d'un point inscrit à l'ordre du jour d'élire des membres au conseil syndical, voir notre revue n°90).

3/Travaux privatifs et accord du conseil syndical

En ma qualité de président du conseil syndical, j'ai été contacté par un copropriétaire qui projette de changer le matériau et la couleur des volets de son appartement. Ce dernier me demande de soumettre son projet au conseil syndical car l'assemblée générale annuelle vient de se tenir. Le conseil syndical peut-il légalement donner un tel accord ?

En copropriété, il existe un principe : tout travaux privatif affectant des parties communes ou l'aspect extérieur de la résidence doit au préalable être autorisé par une assemblée générale (art. 25b, loi du 10 juillet 1965). Cette autorisation ne peut donc pas être donnée par le conseil syndical (Cass, 3° civ., 25 janvier 1995), pas plus que par le syndic (Cass, 3° civ., 3 avril 2002) ou par les copropriétaires consultés individuellement (CA Paris, 17 janvier 2001).

La décision de l'assemblée générale relève normalement de la majorité de l'article 25 (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires). Il en est ainsi pour le remplacement de volets en bois par des volets métalliques d'une autre couleur (CA Paris, 27 septembre 1995). Mais si l'assemblée générale considère que les travaux vont rompre ou dénaturer l'harmonie de la résidence, un vote à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires s'avérera nécessaire. Pour que l'assemblée générale puisse valablement se prononcer, il faut que le copropriétaire qui souhaite réaliser des travaux privatifs adresse au syndic une lettre recommandée avec AR comportant plusieurs éléments : le point à inscrire à l'ordre du jour, un projet de résolution accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux (art. 10, décret du 17 mars

4/ Extranet et syndic bénévole

La loi ALUR a créé l'obligation pour les syndics de proposer la mise en place d'un extranet. Les syndics bénévoles sont-ils concernés ?

L'obligation de mettre en place un extranet n'est applicable qu'aux syndics professionnels. Cela ressort clairement de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 dans sa version modifiée par la loi ALUR: le syndic est tenu «de proposer, à compter du 1er janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi.»

Infos économiques

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 effectif pratiqué au 3° trimestre 2015 par les établissements de crédit (%)	2.94 %	2.72 %	3.14 %
Seuil de l'usure applicable à compter du 1er octobre 2015 (%)	3.92 %	3.63 %	4.19 %

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

Montant du SMIC								
	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								
	1 ^{er} trii	nestre	2 ^{ème} tri	2 ^{ème} trimestre		3 ^{ème} trimestre		mestre
	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	125,25	0,08	125,26	0,02		

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

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%	

Infos économiques

	20	2016	
	1 er semestre	2° semestre	l ^{er} semestre
Créances des particuliers	4,06%	4.29%	4.54%
Créances des personnes morales	0,93%	0.99%	1.01%

Indice mensuel des prix à la consommation - Ensemble des ménages (base 100: 1998)												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sept	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	126.65	126.55	126.02	126.43	125.92	125.99	125.75	
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	12 8,14	127.73	128,29	127.8	127.84	127.62	127.73
Avec tabac 2014	126,45	127.28	128.12	128.27	128.57	128.47	127.94	128.35	127.84	127.91	127.67	

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.



PROTEGEZ votre habitation ou votre entreprise efficacement, vivez mieux tout simplement.

GPV Secure

GPV Secure est la solution de sécurité globale, vous permettant de regrouper toutes vos installations.

Cette formule vous permet de minimiser les coûts d'installation et de maintenance, en regroupant tout sur la même solution de sécurité électronique.

Un seul interlocuteur et une étude cohérente avec vos besoins.

DETECTION INCENDIE

- Pour tout Type d'installation Filaire ou radio
- Extincteurs
- Protection du Travailleur Isolé
- Plans d'évacuation
- Marquage et Signalisation

COURANT FAIBLE

- Contrôle d'accès
- Interphonie
- Sonorisation
- Téléphonie
- Réseaux d'entreprise
- Tirage de câbles et

VIDEOPROTECTION

- Systèmes analogiques ou IP
- Multi-sitos
- Accès sécurisés
- Consultation à distance
- Solutions pour tous les besoins (Particuliers, Commerces, Mairies, Collectivités locales, Industrie)



INTRUSION

- Systèmes sans fil et filaire
- Télésurveillance
- Accès sécurisés
- Consultation à distance
- Solutions pour tous les besoins (Particuliers, Commerces, Mairies)
- Protection du Travailleur Isolé

GPV - Tél : 02.32.60.14.62 – BEYNES (78) - www.gpv-protection.fr



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