

COPROPRIÉTÉ



La mise en concurrence des contrats de syndic

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Nettoyage de la
convention nationale
des gardiens... p.19

BON À SAVOIR

Les cas de dispense à
l'adhésion prévoyance-santé p.14



Le spécialiste de la rénovation de l'habitat en Ile-de-France.

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

Sommaire



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 9h à 18h

COURRIELS POUR NOUS JOINDRE

>

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 FIGUËRE,
Nathalie PAINNOT, Isabelle BÉRENGER

Comité de relecture :
Émilie ALLAIN, Nathalie PAINNOT,
Isabelle BÉRENGER, Nathalie FIGUËRE,
André COUBARD, Catherine DALLEU,
Catherine GUYOT

Graphiste :
Clément Arvin-Bérod
www.lacommunautedesgraphistes.com

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

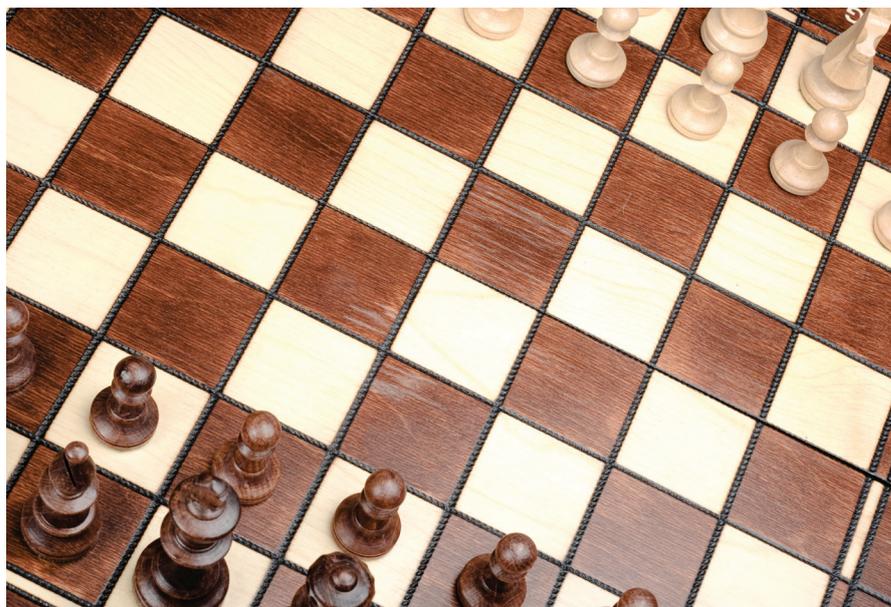
www.ancc.fr

Edito - Emilie Allain..... 5

Les abréviations..... 6

Dossier

La mise en concurrence des contrats de syndics - *Nathalie Figuière* 7



Bon à savoir

Les cas de dispense à l'adhésion prévoyance-santé - *Isabelle Bérenger* 14

Actualité juridique

Nettoyage de la CCN
Décret loi ALUR- *Isabelle Bérenger* 19

Vie de l'association

Les délégués de l'ANCC..... 24
Revue 25
Formations 26

Bon à savoir

Les règles de majorités - *Isabelle Bérenger* 27

Tribune Libre

APC..... 30

Courriers des lecteurs

Courrier des lecteurs - *Nathalie Painnot* 31

Informations économiques

Informations économiques 32

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.

**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 » :

NOUVEAU

Je règle par chèque
à l'ordre de l'ANCC

Je règle par
virement
(j'adresse quand même le bul-
letin de commande et j'indique
sur le virement mon nom et
prénom) :

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 3735139Z033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9Z03 313 PSSTFRPPSCE

Titulaire du Compte - Account Owner
ANCC
5 RUE FIRMIN GEMIER
75018
PARIS

ORLEANS LA SCE CENTRE FINANCIER
1 RUE EDOUARD BRANLY
LA SOURCE
45000 LA SOURCE CEDEX 9

NOUVEAUX DÉVELOPPEMENTS DE L'ANCC

L'objectif que le nouveau conseil d'administration issu des élections de 2015 s'est assigné est de se rapprocher de vos besoins et de vos attentes.

A cette fin :

- nous sommes devenus organisme de formation en 2015 sur la base d'un programme destiné aux membres du conseil syndical avec la possibilité de faire des formations internes à votre copropriété. Nous développons aussi des formations sur mesure pour un groupe de copropriétaires.
- nous avons développé des permanences régionales : Marseille, Grenoble, Chambéry, Le Mans, Rennes et des permanences locales : Epinay sur Seine.
- nous sommes aussi présents sur les salons locaux (APC Paris XX, Salon de l'immobilier de St Nazaire, Info énergie de Cannes) et nous espérons en cette nouvelle année participer aux salons de Toulouse et de Lyon.

Ces permanences et ces salons sont l'occasion de vous rencontrer sur place afin de mieux appréhender vos spécificités.

C'est ainsi que nous avons rencontré à l'occasion du salon de St Nazaire, le Directeur de l'Habitat de la Carène avec qui nous avons convenu de travailler sur un groupement d'achat d'ascenseurs afin de revitaliser le centre ville.

Nous souhaitons aussi vous présenter bientôt de nouveaux services : formation dans les permanences, groupement d'achats, liste de prestataires locaux, syndicats partenaires agréés ANCC sur notre site internet.

Afin de mieux vous servir, le conseil d'administration a aussi décidé de se doter de nouveaux outils informatiques qui nous permettront de vous donner entière satisfaction.

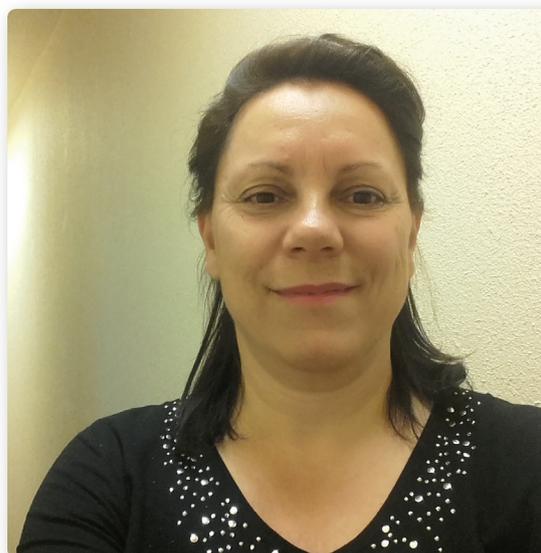
Si vous souhaitez que nous développions d'autres services n'hésitez pas à nous en faire part en remplissant le questionnaire de satisfaction qui se trouve sur notre site.

Il vous suffira de le compléter et de nous le renvoyer sur contact@ancc.fr

Si vous avez des compétences liées à la copropriété et des disponibilités, vous pouvez aussi nous aider à distance. N'hésitez pas à nous en faire part.

En attendant, toute l'équipe des salariées et des bénévoles reste à votre disposition.

Émilie ALLAIN
Présidente de l'ANCC
Copropriétaire-syndic - Avocat à la Cour



ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale.

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 Figuière

DOSSIER

LA MISE EN CONCURRENCE DES CONTRATS DE SYNDICS

Il ne faut pas rajouter de sucre sur le miel¹.



La mise en concurrence est une question récurrente en copropriété. Nous proposons de l'étudier à travers deux aspects : la mise en concurrence des syndicats (étude infra) et la mise en concurrence des entreprises (prochaine revue).

Toute copropriété est obligatoirement gérée par un syndic². Tout syndic, professionnel ou non professionnel (y compris les présidents-syndics de syndicats coopératifs), est lié au syndicat par un contrat qui doit respecter le contrat type mis en place par un décret du 26 mars 2015³. La pratique a montré des distorsions entre les contrats

qui ont conduit les technocrates à réglementer la mise en concurrence des syndicats à travers plusieurs lois, successivement entrées en vigueur, en l'espace de quelques mois. Ceci mérite quelques « éclaircissements » (1), avant d'examiner, en pratique, comment il doit y être procédé en AG (2).

I - ÉVOLUTIONS DANS LE TEMPS

Avant la loi ALUR

Avant la loi ALUR du 24 mars 2014, le CS n'avait aucune obligation de procéder à une mise en concurrence de syndicats avant leur désignation

(qu'il s'agisse de leur première désignation ou de leur renouvellement). Il n'avait pas non plus à être consulté pour donner son avis, si le contrat excédait un certain seuil fixé par l'AG⁴.

Mais, aux termes du décret de 1967, il était précisé que le ou les projets de contrat du syndic devai(en)t être notifié(s) (à la demande de tout copropriétaire ou du CS) au plus tard en même temps que l'ODJ de la convocation d'AG, lorsque l'AG était appelée à désigner le représentant légal du syndicat⁵. À cet effet, le contrat de syndic devait mentionner un certain nombre de caractéristiques : sa durée, ses

dates calendaires de prise d'effet et d'échéance, les éléments de détermination de sa rémunération et les conditions d'exécution de sa mission⁶.

Modifications apportées par la loi ALUR

La loi ALUR (en vigueur sur ce point, du 27 mars 2014 au 6 novembre 2015) a modifié l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 en y insérant notamment l'obligation pour le CS de mettre en concurrence les candidats syndics selon les conditions suivantes :

« Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copro-

priétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndics ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomi-

tamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. »

Cette nouvelle rédaction confère au CS un rôle plus dynamique dans la copropriété. Mais elle appelle **plusieurs remarques**, dont certaines sont toujours d'actualité :

- La mise en concurrence par le CS s'impose au cas où l'AG est appelée à se prononcer sur la « désignation » d'un syndic. La situation devrait donc être identique en cas de renouvellement du syndic en place⁷.
- Elle peut avoir lieu avant une AG annuelle ou intermédiaire.
- À défaut de précision, l'important pour le CS semble être de pouvoir prouver qu'il a fait précéder cette AG de la mise en concurrence, par analogie au devoir du syndic en cas de mise en concurrence de marchés de contrats (art. 19-2 du décret de

Le syndicat coopératif

Dans une copropriété en gestion coopérative, l'AG désigne un CS et le syndic est élu par les membres de ce CS et choisi parmi eux (art. 17-1 de la loi de 1965).

Le syndic non-professionnel du syndicat coopératif est nécessairement copropriétaire dans la copropriété (art. 17-2 de la loi de 1965).

Lorsque le SDC comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et que son budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 €, et que l'AG a décidé d'adopter la forme coopérative, elle peut également décider, par une délibération spéciale, à la majorité de l'article 25, de ne pas constituer de CS et de procéder directement à la désignation du syndic parmi ses membres.

Dans ce cas, et par dérogation à la règle de l'article 17-1, la désigna-

tion du syndic se fait par vote séparé à la majorité de l'article 25. L'AG peut également désigner un copropriétaire pour suppléer le syndic en cas d'empêchement de celui-ci. L'AG désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales, qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées, pour assurer le contrôle

des comptes du syndicat.

Ni la loi ALUR, ni la loi Macron, n'ont fait obstacle à la mise en concurrence en cas de gestion coopérative « classique » ou « simplifiée » pour les petites copropriétés. Il faudra donc respecter cette contrainte alors qu'elle est inadaptée au contexte²⁵.





Le syndic judiciaire

À défaut de nomination du syndic par l'AG convoquée à cet effet, le président du TGI désigne le syndic, par ordonnance sur requête d'un ou plusieurs copropriétaires ou sur requête d'un ou plusieurs membres du CS ou du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble (art. 46, al. 1^{er}, du décret de 1967 ; voir pour une application : Cass. 3^e civ., 3 déc. 2015, n° 14-25583, et l'ouvrage *Le conseil syndical*, Jean-Marc Roux, Litec Professionnels, éd., p. 153 et s).

Ces dispositions devraient faire obstacle à la mise en concurrence par le TGI et introduirait *in fine*, une nouvelle dérogation au régime mis en place. Une précision législative aurait été la bienvenue. Cette dérogation devrait être temporaire



puisque le syndic ainsi désigné est notamment chargé de convoquer l'AG en vue de la désignation d'un syndic, deux mois avant la fin de ses fonctions (art.

46, al. 2, du décret de 1967). Tout laisse penser qu'il faudra veiller à respecter la mise en concurrence avant cette nouvelle AG.

1967). Il n'est donc pas fait obligation de porter les contrats de syndic mis en concurrence à l'ODJ de l'AG, ni de les notifier en même temps que la convocation d'AG, afin qu'il soit procédé à un vote sur chacun d'eux.

Le CS pourrait se contenter de faire état de ses recherches dans le compte-rendu qu'il doit réaliser, pour l'information des copropriétaires à l'AG (art. 11-II du décret de 1967).

- Le CS peut prendre l'initiative de se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il doit être joint à la convocation de l'AG, concomitamment avec les projets de contrat concernés. Cette analyse plus fine du CS impliquerait donc qu'elle soit suivie d'une mise en concurrence à l'AG.

- Le CS devait déjà établir l'ODJ de l'AG en concertation avec le syndic⁸. Il aura donc l'opportunité de demander à cette occasion au syn-

dic d'inscrire, le cas échéant, l'examen de la mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic.

- Le manque d'organisation de certains CS peut faire craindre une mise en concurrence quelque peu arbitraire en pratique, dans certains cas où les rôles de chacun ne sont pas suffisamment bien définis à l'avance⁹.

- L'obligation de mise en concurrence systématique fait fi de la satisfaction par les copropriétaires de la gestion de leur syndic, non-professionnel ou professionnel. Ce point posait difficulté et le texte a été modifié pour en tenir compte.

- Le recours au terme de « plusieurs » est ambigu : s'agit-il de mettre en concurrence le syndic en place et un autre syndic, ou de rechercher au moins deux autres projets de contrats de syndic à mettre en concurrence avec le syndic en fonction ?

- Le texte apporte une précision aux dispositions du décret de 1967

(art. 29) en ajoutant que les projets devaient faire « notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé ».

- Les copropriétaires sont libres « de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet ».

Ce sera notamment le cas, lorsqu'il s'agit pour l'AG de ratifier le syndic provisoire¹⁰.

Il faut supposer, sans autre précision de la part du législateur, que pour procéder à cette demande, les copropriétaires doivent la formuler selon le même formalisme que celui qu'ils utilisent pour qu'une question soit portée à l'ordre du jour d'une AG¹¹.

Le respect de cette liberté individuelle reconnue à chaque copropriétaire peut conduire à ce qu'un syndicat ait à se prononcer en AG sur plusieurs contrats analysés tant par le CS, que par des coproprié-



DOSSIER



taires.

- Il peut être fait exception à la mise en concurrence « lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence ». L'ANCC avait mis en garde les parlementaires sur l'analyse subjective de ce critère, alors que le modernisme des moyens de communication actuels permet de remédier à bon nombre de situations d'isolement¹¹. La mise en œuvre de cette dérogation s'avère d'autant plus périlleuse que des difficultés peuvent précisément surgir, lorsqu'il est difficile localement de trouver plusieurs syndicats à mettre en concurrence et qu'il s'avère que le monopole de fait pratiqué par certains conduise à une mauvaise gestion.

Le législateur précise les modalités de mise en place de l'exception. Il laisse l'initiative au CS, en privant l'AG du droit de se prononcer dessus. Il prescrit par ailleurs au syndic de notifier « cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.¹³ ». La « notifica-

tion » devrait répondre aux règles formalistes contraignantes du droit de la copropriété (art. 64 du décret de 1967). Le délai de notification est laissé à la libre appréciation du syndic.

Aucun détail n'est apporté sur le formalisme de communication entre le CS et le syndic, en amont. Le délai de recherche offert aux copropriétaires est laissé à la libre appréciation du syndic, ce qui concrètement, peut poser problème.

- Il peut être également fait obstacle à la mise en concurrence, lorsque la copropriété n'a pas institué de CS (possibilité offerte, sauf pour les syndicats coopératifs¹⁴, en application de l'avant dernier alinéa de l'article 21 de la loi de 1965).

- Ces nouvelles règles ne sont assorties d'aucune sanction expressément mentionnées. Certains copropriétaires ont cependant déjà introduit en justice des actions en nullité de la désignation du syndic, sur le fondement de l'omission de la mise en concurrence par le CS, considérant que la loi de 1965 est d'ordre public sur ce point¹⁵.

L'issue de ces actions se fait attendre et demeure cependant incertaine, comme le soulignent certains,

car l'obligation repose aujourd'hui sur le CS et non sur le syndic. Or les conseils syndicaux sont composés de bénévoles qui ne maîtrisent pas nécessairement toutes les subtilités des textes et ne sont peut-être pas suffisamment renseignés sur leurs nouvelles obligations (le syndic devrait veiller à communiquer sur les nouvelles règles). En outre, si la mise en concurrence a été réalisée en parallèle par les copropriétaires, elle devrait faire échec à une éventuelle annulation. Affaire à suivre...

Nouvelles modifications, apportées par la loi Macron

Les critiques de la rédaction issue de la loi ALUR ayant fait couler beaucoup d'encre en raison de son manque de souplesse, les parlementaires se sont remis au travail pour proposer une deuxième version du texte.

« L'Assemblée nationale prévoyait une mise en concurrence lorsque le syndic avait été désigné deux fois consécutivement. Le Sénat a préféré une périodicité fixe de 3 ans.¹⁷ Cette dernière version a été retenue.

La loi n° 2015-990 du 6 août 2015, dite « Macron », a ainsi modifié en partie l'article 21 de la loi de 1965. La nouvelle version, applicable depuis le 6 novembre 2015, est ainsi rédigée :

« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois,



le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire. »

Cette nouvelle formulation requiert

à son tour **quelques commentaires** :

- La contrainte de la mise en concurrence par le CS est modifiée. Elle devient pour le CS, une obligation tous les trois ans « seulement », « avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic ».

La mise en concurrence avant chaque désignation de syndic est donc supprimée.

Le texte concerne « la désignation d'un syndic » et la situation devrait être identique en cas de renouvellement du syndic.

Le point de départ du délai de trois ans pose problème, faute d'avoir été expressément indiqué dans le texte. Il pourrait s'agir d'un délai de trois ans qui partirait à compter de toute nouvelle désignation de syn-

dic suivant l'entrée en vigueur de la loi. Il pourrait aussi être question d'un délai de trois ans, à compter de la dernière désignation du syndic, même antérieure à la loi, si elle a été précédée d'une mise en concurrence. Enfin, le délai de trois ans pourrait être comptabilisé après la date d'entrée en vigueur de la loi, soit, à compter du 6 novembre 2018. La jurisprudence sera amenée à trancher¹⁸.

- Cette périodicité triennale a d'ores et déjà conduit des syndics à proposer des contrats de trois ans.

Cependant, rien ne s'opposerait à ce qu'une mise en concurrence ait lieu avant l'expiration du délai de trois ans. En pratique, en effet, il n'est pas rare qu'un syndic soit désigné pour une année seulement. Il en serait de même si un syndic devait démissionner (ou être révoqué).

Le cas des HLM

En cas de vente réalisée par un organisme HLM, les fonctions de syndic de la copropriété sont assurées, sauf s'il y renonce, par l'organisme vendeur tant qu'il demeure propriétaire d'au moins un logement (art. L443-15, al. 1^{er}, du CCH). Sans autre précision, cette hypothèse ne pourrait toutefois pas faire obs-

tacler à la mise en concurrence.

En tout état de cause, il est officiellement prévu que l'AG puisse désigner un autre syndic, dès lors que les copropriétaires autres que l'organisme vendeur détiennent au moins 60 % des voix du syndicat (art. L443-15, al. 2, du CCH). Dans ce cas, aucun doute ne persiste, la

mise en concurrence devrait être pratiquée.

Pour rappel, les fonctions de syndic peuvent être assurées par l'organisme vendeur conformément à la loi de 1965 lorsque l'organisme n'est plus propriétaire d'aucun logement (art. L443-15, al. 3, du CCH).



La mise en concurrence pourrait donc avoir lieu avant une AG annuelle, à l'occasion d'une AG intermédiaire.

- La dérogation relative au marché locale a été supprimée.
- Une nouvelle exception a été introduite. Le CS peut être dispensé de procéder à la mise en concurrence, lorsque l'AG annuelle (ce qui exclut d'autres AG¹⁹) qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide d'y déroger, à la majorité de l'ar-

article 25 de la loi de 1965²⁰. Pour bénéficier de cette dérogation, la règle légale impose cependant que la question soit obligatoirement inscrite à l'ODJ de l'AG concernée. Il revient donc au syndic qui prépare l'ODJ de l'AG avec le CS, d'anticiper. Or, nombreux sont les cas où les copropriétés n'ont pas été en mesure, faute de temps, de se prononcer sur cette faculté. Dans de telles situations, aucune dispense n'est possible.

Sans autre précision de la part du législateur, la dispense devra sans

doute être répétée, tous les ans, à compter du 6 novembre 2015, si le syndic a été élu pour un an (à adapter en fonction de la durée du mandat du syndic pouvant aller jusqu'à trois ans).

- Le législateur n'a pas envisagé le cas de la démission du syndic en cours de mandat, avant que l'AG annuelle ait pu statuer sur la dispense. La jurisprudence sera sans doute amenée à trancher.

- Les autres dispositions inchangées du texte laissent pendantes les observations déjà formulées ci-dessus.

LA MISE EN CONCURRENCE DES SYNDICS

RÔLE DES ACTEURS	ÉVOLUTION DANS LE TEMPS		
	Avant la loi ALUR	Depuis la loi ALUR, du 27/03/2014 au 06/11/2015	Depuis la loi Macron, à compter du 06/11/2015
Rôle du CS	Pas d'obligation de mise en concurrence systématique	Mise en concurrence préalable systématique, si l'AG doit se prononcer sur la désignation d'un syndic	Mise en concurrence tous les 3 ans, avant l'AG appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic
		Exception 1 : Le CS peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence	Nouvelle exception 1 : Le CS est dispensé de procéder à la mise en concurrence, lorsque l'AG annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger
		Exception 2 : La mise en concurrence n'est pas obligatoire, lorsque la copropriété n'a pas institué de CS	Exception 2 : Inchangé par rapport à l'apport d'ALUR
Droit des copropriétaires	Une faculté, sans formalisme particulier	Une faculté, avec l'obligation de communiquer au syndic les projets de contrat de syndic qu'ils souhaitent voir examiner à l'AG	Inchangé par rapport à l'apport d'ALUR

2- VOTE EN AG SUR LA MISE EN CONCURRENCE DE PLUSIEURS SYNDICS

Le vote sur la mise en concurrence de syndics doit être réalisé de la même manière que celui portant sur la mise en concurrence de prestataires de services de la copropriété (raisonnement de l'article 19, al. 2, du décret de 1967²¹) : les copropriétaires doivent se prononcer sur chacun des candidats avant de conclure sur le candidat désigné²². La décision qui désigne le syndic et qui approuve en même temps son contrat de mandat est votée par l'AG à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965, avec la possibilité de recourir à la passerelle de l'article 25-1, le cas échéant²³.

Les copropriétaires sont libres, lors des discussions en assemblée, d'amender les contrats de syndics, avant de passer au vote.

Outre le fait que l'obligation de mise en concurrence instaure une sorte de défiance vis-à-vis des syndics, on peut regretter que le législateur n'ait pas davantage porté attention aux observations formulées par les

professionnels avant de rédiger la première version de son texte. L'ANCC l'avait en particulier bien alerté²⁴. En l'état, la jurisprudence aura certainement à se prononcer sur les différentes applications dans le temps des variations de l'obligation de mise en concurrence et les nombreuses zones d'ombres générées par chacune des versions. Or, l'encombrement des tribunaux est tel qu'il n'était sans doute pas nécessaire de les charger en plus de régler ces questions sémantiques, qui placent, dans l'intervalle, les copropriétés dans le doute quant à la régularité de la désignation de leurs gestionnaires.

Une concertation renforcée avec les professionnels de la copropriété éviterait bien des errances à ceux qui « rajoutent du sucre sur le miel », et aboutissent à formuler des règles plus complexes d'application qu'avant leur entrée en vigueur.

¹ Propos notamment attribués au chef d'orchestre Mariss Jansens lors de la diffusion du Concert du Nouvel An 2016, à Vienne, sur France2.

² Art. 17 et 18 de la loi de 1965 et 28 et s., du décret de 1967 ; obligation rappelée au point 5 du contrat type de syndic mis en place par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

³ Voir la revue de l'ANCC n° 103.

⁴ Cass. 3^e civ., 15 avr. 2015, n° 14-13.255, AJDI nov. 2015, p. 779 ; le décret du 20 avril 2010 précisait les modalités de la mise en concurrence, seulement pour « les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic », lorsque l'AG avait

arrêté un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence était rendue obligatoire (art. 19-2 du décret de 1967).

⁵ Art. 11-1-4^o du décret de 1967.

⁶ Art. 29 du décret modifié depuis, suite à la loi ALUR.

⁷ La mise en concurrence du contrat de syndic, Laurence Guégan, Revue des Loyers juin 2015, p. 275.

⁸ Article 26, d. al., du décret de 1967.

⁹ À défaut d'être mentionnées dans les RCP, les règles de fonctionnement des CS peuvent être votées en AG à la majorité de l'article 24 ; voir la revue de l'ANCC n° 90 pour un modèle de charte de fonctionnement du CS.

¹⁰ Application de l'article 17, al. 2, de la loi de 1965 ; « Le syndic provisoire », Nathalie Figuière, Inf. rap. copr. mai 2014, p. 31.

¹¹ Cf. art. 10 du décret de 1967, combiné avec le nouvel article 64, voir la revue de l'ANCC n° 103.

¹² Voir revue de l'ANCC n° 97.

¹³ Voir commentaires du Code de la copropriété, LexisNexis, éd. 2015, note 26, sous l'article 21 de la loi de 1965.

¹⁴ À l'exclusion des syndicats coopératifs dérogatoires, cf. art. 17-1-1 de la loi de 1965.

¹⁵ En application des articles 43 et 42, al. 2, de la loi de 1965.

¹⁶ La mise en concurrence, Jean-Robert Bouyeure, Adm., oct. 2015, p. 5.

¹⁷ Bulletin DP Gestion immobilière sept. 2015, Alexandra Fontin.

¹⁸ La mise en concurrence, Jean-Robert Bouyeure, Adm., oct. 2015, p. 5 ; La mise en concurrence du contrat de syndic après la loi Macron du 6 août 2015, Laurence Guégan, précité.

¹⁹ La palette des assemblées, Inf. rap. copr. déc. 2015, Nathalie Figuière. À savoir, la majorité des voix de tous les copropriétaires, sans possibilité de recourir à la passerelle de l'article 25-1 de la loi de 1965.

²⁰ À noter qu'en application de l'article 10 du décret de 1967, les copropriétaires peuvent à tout moment demander au syndic d'inscrire une question à l'ordre du jour d'une AG.

²¹ Questions-Réponses, Florence Bayard-Jammes, Inf. rap. copr., nov. 2015.

²² CA Paris, pôle 4, ch. 2, 25 sept. 2013, n° RG : 11/15767, Loyers et Copr., fév. 2014, comm. 58 ; le Collecteur de l'ANCC comporte un modèle de PV d'AG ; voir aussi : Cass. 3^e civ., 5 nov. 2014, arrêt n° 1319, pourvoi n° 13-26.768, Les votes sur la désignation du syndic en assemblée générale des copropriétaires, Christian Atlas et Laure Atlas, AJDI mai 2015, p. 348.

²³ Voir la revue de l'ANCC n° 94.

²⁴ Voir la revue de l'ANCC n° 97.

²⁵ Voir la revue de l'ANCC n° 97 qui précise les incohérences de ce régime.



GARDIENS CONCIERGES ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLE : LES CAS DE DISPENSE À L'ADHÉSION PRÉVOYANCE-SANTÉ



Depuis le 6 juin 2015, l'ensemble des employeurs relevant de la branche des gardiens concierges et employés d'immeuble doivent souscrire au bénéfice de leur salarié un contrat de prévoyance-santé. Bien que la branche recommande Humanis, il reste possible de souscrire les garanties auprès d'un autre organisme. Toutefois, il sera indispensable de veiller à ce que les garanties soient au moins celles imposées par la convention collective¹ et que les cotisations soient assises sur un pourcentage du salaire (et non sur un pourcentage du plafond minimum de la sécurité sociale – PMSS²).

Les cotisations relatives à la prévoyance et à la santé sont aujourd'hui appelées auprès de chaque employeur (par référence à leur numéro SIRET). Les taux de cotisations indiqués ci-après sont à répartir à part égale entre employeur et salarié.

Définition Prévoyance / Santé

La prévoyance recouvre les « risques d'incapacité temporaire de travail, d'invalidité, de décès ou d'invalidité permanente et absolue³ » par le versement d'une rente ou d'un capital en fonction des situations.

La santé recouvre « le remboursement de tout ou partie des frais médicaux, chirurgicaux et d'hospitalisation, en complément d'un régime de base de la sécurité sociale⁴ ».

Dérogations conventionnelles du 6 juin 2015 au 31 décembre 2015

Un salarié multi employeurs devait ainsi s'acquitter de la cotisation pour chacun de ses contrats de travail.

Prévoyance :

- Aucune dérogation
- Taux : 1.39 %

Santé :

- Articles 3-1 et art. 8 de l'accord du 6 décembre 2013 :
- les salariés ayant moins de 2 mois d'ancienneté,
- les salariés bénéficiant de la CMU ou CMUC,
- les salariés qui sont couverts au 6 juin 2015 par un contrat santé personnel peuvent demander par écrit un report de l'application de l'accord jusqu'à la date d'échéance de leur contrat.
- Taux : 3.41 % avec un minimum de 34,87 € et un maximum de 82,103 €.



« Contrat santé personnel » : il faut entendre un contrat en nom propre, et non pas un contrat en tant qu'ayant droit (époux/se, enfants à charge, etc.).

Dérogations conventionnelles à compter du 1^{er} janvier 2016

Un salarié multi employeurs devra ainsi s'acquitter de la cotisation pour chacun de ses contrats de travail.

Prévoyance :

- Aucune dérogation
- Taux : 1.39 %

Santé :

- Article 5 de l'avenant 1 du 2 juillet 2015
- les salariés bénéficiant de la CMU ou CMUC,
- les CDD d'une durée inférieure ou égale à 2 mois,
- les salariés couverts par une assurance individuelle frais de santé au moment de la mise en place des garanties ou de l'embauche si elle est postérieure. Dans ce cas, la dispense ne peut jouer que jusqu'à échéance du contrat individuel,
- les salariés couverts en qualité d'ayants-droit affiliés à titre obligatoire d'un salarié travaillant dans une autre entreprise

(si la couverture garantit les mêmes risques),

- les salariés couverts au titre d'un autre employeur relevant d'une autre convention collective (si la couverture garantit les mêmes risques).
- Taux : 4.80 % avec suppression du minimum et du maximum

« Jusqu'à la date d'échéance de leur contrat » : il faut entendre jusqu'à la date de fin de contrat. Dans la majorité des cas, il s'agira de l'année civile. La dérogation temporaire prendra fin en même temps que le contrat individuel. Il reviendra au salarié de faire le nécessaire pour dénoncer le contrat (notamment en cas de reconduction tacite).

Dérogations légales à compter du 1^{er} janvier 2016

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2016⁵ est venue poser de nouveaux cas de dérogations applicables à tous les salariés, quelle que soit la branche dont ils relèvent. Ainsi, malgré un nombre limité de dérogations prévues par le régime de branche, ce dernier risque de se trouver déséquilibré par les dérogations légales en matière de contrat santé. En effet,

BON À SAVOIR

certaines dérogations vont permettre à des salariés de ne cotiser que sur un seul contrat de travail à hauteur de 4.80 % du salaire brut et ce, même si le contrat ne concerne que quelques heures. La protection (remboursement des soins) sera entière pour une cotisation minimale. Les partenaires sociaux seront donc probablement amenés à prendre des décisions pour permettre la continuité du régime.

Prévoyance :

- Aucune dérogation
- Taux : 1.39 %

Santé :

- > Articles L911-7 et D911-2 du Code de la sécurité sociale⁶ :
- Les salariés employés avant la mise en place d'une couverture complémentaire santé par décision unilatérale de l'employeur (DUE) financée pour partie par le salarié. Dès lors que le financement des garanties frais de santé est exclusivement patronal, le cas de dispense doit nécessairement être inséré dans la DUE (L. circ. ACOSS du 12 août 2015).
- Les salariés bénéficiant de l'ACS ou de la CMU-C, cette dispense jouant jusqu'à la date à laquelle les salariés cessent de bénéficier de cette couverture ou de cette aide.



- Les salariés couverts par une assurance individuelle lors de la mise en place du régime collectif et obligatoire ou lors de l'embauche si elle est postérieure, et ce jusqu'à l'échéance du contrat individuel.
- Les salariés bénéficiant d'une des couvertures suivantes⁷ :
 - # complémentaire santé collective et obligatoire conformément à l'article L242-1
 - # régime local d'Alsace-Moselle
 - # régime complémentaire relevant de la CAMIEG
 - # mutuelles des agents de l'Etat ou des collectivités territoriales issues des décrets n° 2007-1373 du 19 septembre 2007 et n° 2011-1474 du 8 novembre 2011
 - # contrats d'assurance groupe, dits Madelin.

Les salariés titulaires d'un contrat à durée déterminée ou d'un contrat de mission dont la durée de la couverture collective et obligatoire dont ils bénéficient en matière de frais de santé est inférieure à 3 mois (article L911-7 III).

> Taux : application du taux conventionnel de 4.80 %

Mise en place de la dérogation

Les salariés qui souhaitent bénéficier d'une dérogation, doivent en faire la demande à l'employeur par écrit. Le syndic, représentant le syndicat de copropriétaires, doit garder la demande et la produire en cas de contrôle.

Il est recommandé à l'employeur de demander les justificatifs liés à la dérogation demandée.

¹ Accord du 6 décembre 2013. Pour 2015, le PMSS mensuel était de 3170 €. Il est de 3218 € en 2016.

² Art. 1^{er} de l'accord du 6 décembre 2013.

³ Art. 1^{er} de l'accord du 6 décembre 2013.

⁵ Loi n° 2015-1702 du 21 décembre 2015.

⁶ Cf. instruction du Directeur de la sécurité sociale du 29 décembre 2015 à l'ACOSS : http://www.securite-sociale.fr/IMG/pdf/dss_-_instruction_-_qr_generalisation_complementaire_sante.pdf

⁷ Le décret n° 2015-1883 du 30 décembre 2015 vient contredire l'instruction du Directeur de la sécurité sociale du 29 décembre 2015 à l'ACOSS en supprimant les ayant-droit des personnes pouvant bénéficier des dérogations.



NOUVEAUTÉ

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		
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*	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 (uniquement en format papier ou pdf)		
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

Je règle par chèque à l'ordre de l'ANCC

Je règle par virement

(j'adresse quand même le bulletin de commande
et j'indique sur le virement mon nom et prénom) :

Adressez votre commande par voie postale
à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,
Ou par courriel à contact@ancc.fr.

Nota : les frais d'affranchissement seront facturés en plus au coût réel.

ETABLISSEMENT GUICHET N° COMPTE CLE RIB
20041 01012 3735139Z033 13

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number
BIC -
Identifiant international
de l'établissement
Bank Identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9Z03 313 PSSTFRPPSCE

Titulaire du Compte - Account Owner
ANCC
5 RUE FIRMIN GEMIER
75018
PARIS

ORLEANS LA SCE CENTRE FINANCIER
1 RUE EDOUARD BRANLY
LA SOURCE
45900 LA SOURCE CEDEX 9

La comptabilité en copropriété

1^{er} principe : Établir un dialogue comptable avec le syndic

2^{ème} principe : Exiger la transparence

3^{ème} principe : Maintenir les méthodes adoptées dans le temps



Formation possible à Paris, Grenoble, Chambéry, Marseille, Bordeaux, Toulouse et Rennes.

Renseignement :
ancc-allain@orange.fr ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

NETTOYAGE DE LA CONVENTION COLLECTIVE NATIONALE, DES GARDIENS, CONCIERGES ET EMPLOYÉS D'IMMEUBLES (CCN)



Depuis plusieurs années, la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles (CCN) fait régulièrement l'objet d'avenants.

Face à ces nombreuses modifications, mais aussi pour être en conformité avec le droit du travail qui a lui-même évolué, les partenaires sociaux vont signer une refonte de la CCN (avenant 88) qui portera sur les points suivants :
Les références à l'organisme « Aprionis » seront remplacées par « Humanis »

Article 1^{er} - Objet et champ d'application

La présente convention, conclue en application de la deuxième partie, livre II du Code du travail, a pour objet de définir sur l'ensemble du territoire métropolitain et des départements d'outre-mer les conditions de travail et de rémunération du personnel disposant ou non

d'un logement de fonction et chargé d'assurer la garde, la surveillance et l'entretien – ou une partie de ces fonctions seulement – des immeubles ou ensembles immobiliers et de leurs abords et dépendances, qu'ils soient affectés à l'habitation, à l'usage commercial ou professionnel, placés sous le régime de la copropriété, donnés



en location, ou inscrits à une association syndicale de propriétaires (ASP), quel que soit le régime juridique de l'employeur. [...]

Le champ d'application de la convention est élargi pour une application dans les départements d'outre-mer (application non immédiate).

Article 11 - Embauche et période d'essai

[...]

Si le contrat de travail prévoit une période d'essai, elle sera fixée en fonction du coefficient défini à l'article 21 ci-après et sera limitée à :

- 1 mois renouvelable 1 fois pour les salariés non logés
 - 2 mois pour les salariés logés (catégorie A ou B)
 - 2 mois, renouvelable une fois, pour les salariés classés agent de maîtrise, qu'ils soient logés ou non.
- [...]

Les durées de période d'essai faisant référence aux anciennes classifications sont modifiées. La date d'application de cette modification

sera identique à l'entrée en vigueur de la nouvelle classification.

Les partenaires sociaux suppriment ici toute référence aux classifications pour désormais prendre en compte le fait que le salarié soit logé ou non par le syndicat, les salariés agents de maîtrise ayant un régime particulier. Pour rappel un salarié est agent de maîtrise dès lors que sa classification comporte au moins 3 échelons « e ».

Article 13 - Contrôle médical

La surveillance médicale sera organisée conformément aux dispositions légales de droit commun.

L'embauche définitive est subordonnée aux résultats de l'examen d'embauche.

Les salariés feront ensuite l'objet d'un examen médical périodique tous les 2 ans, sous réserve que leur situation n'exige pas une surveillance médicale renforcée conformément aux dispositions de l'article R. 4624-18.

Lors de la reprise et au plus tard dans un délai de 8 jours, les sala-

riés devront subir obligatoirement une visite médicale de reprise dans les cas suivants :

- un arrêt pour cause de maladie professionnelle,
- un congé maternité,
- un arrêt de travail d'au moins 30 jours pour cause de maladie ou accident non professionnel, ou pour cause d'accident du travail.

La modification de l'article 13 est consécutive à l'évolution législative indépendamment de la branche et concerne la fréquence des visites médicales.

Article 14 - Rupture du contrat de travail

[...]

Après la période d'essai, le préavis sera de :

[...]

- en cas de démission :
- salarié non logé dont le coefficient hiérarchique est inférieur ou égal à 602 : 8 jours ;
- salarié dont le coefficient hiérarchique est supérieur à 602 ou salarié logé : 1 mois.

[...]

Les durées de préavis de démission faisant référence aux anciennes classifications sont modifiées. La date d'application de cette modification sera identique à l'entrée en vigueur de la nouvelle classification.

Article 16 - Indemnité de licenciement

[...]

Le salaire à prendre en considération pour le calcul de l'indemnité est :

- a- soit la rémunération globale brute mensuelle contractuelle visée à l'article 22-2 ;
- b- soit le douzième de la rémunération des douze derniers mois précédant le licenciement ;

c- soit un tiers des trois derniers mois, étant entendu que dans ce cas toute prime ou gratification de caractère annuel ou exceptionnel qui aurait été versée au salarié pendant cette période ne serait pris en compte que prorata temporis, selon la formule la plus avantageuse pour l'intéressé, étant entendu que cette indemnité de licenciement ne se cumule pas avec toute autre indemnité de même nature.

La référence à l'auto-remplacement a été supprimée pour l'application de l'avenant 82 du 17 juin 2013 relatif aux congés annuels et aux remplacements.

Article 18 - Conditions générales de travail

[...]

3 – La période d'exécution des tâches et de permanence (amplitude des journées de travail minorée des périodes de repos) ne peut excéder une durée de 47h30.

Pour les contrats antérieurs au 26 novembre 2014 (entrée en vigueur de l'avenant n° 84), dont la période visée ci-dessus était supérieure à 47h30, la répartition de la réduction de la période d'exécution des tâches et de permanence sur la journée de travail est fixée à une demi-heure par jour du lundi au vendredi sauf dispositions contractuelles entre salarié et employeur.

L'amplitude de la journée de travail, convenue au contrat de travail, ne peut excéder treize heures incluant quatre heures de temps de repos pris en une ou deux fois (une des périodes devant être au moins égale à ¼ du temps de repos total), soit une période d'exécution des tâches et de permanence de neuf heures.

Le temps de repos peut, en outre, être limité à trois heures dans une

amplitude de treize heures, pour les salariés de catégorie B à service complet ou permanent qui, dans ce cas, bénéficient de quatre demies-journées consécutives incluant la journée complète du dimanche (au lieu du samedi après-midi ou du lundi matin, comme prévu à l'article 19§3, soit une période d'exécution des tâches et de permanence de dix heures.

L'ensemble de ces durées (13h / 4h et 13h / 3h) peuvent être réduites ; la réduction étant d'égale durée pour l'amplitude et la période de repos, étant entendu que la période de repos ne pourra être inférieure à une heure et que les périodes d'exécution des tâches et de permanence (neuf et dix heures) restent constantes.

[...]

5 – Astreinte de nuit (Ce paragraphe ne concerne que les contrats antérieurs au 1er janvier 2003, date de la suppression de l'astreinte de nuit) : dans toute la mesure du possible, les employeurs prendront les mesures nécessaires pour, en dehors de l'amplitude définie ci-avant, regrouper les alarmes fonctionnant sur des tableaux installés dans les logements de fonction, de manière à faire assurer par roulement l'astreinte de nuit exigée par les impératifs de sécurité. Le salarié auquel il est ainsi demandé de ne pas s'absenter de son logement de fonction pendant la nuit est chargé de faire appel d'urgence au service approprié et d'avertir l'employeur et perçoit un complément de rémunération mensuel égale à 150 euros conformément à l'avenant n° 85 divisé s'il y a lieu par le nombre de salariés se partageant le même service d'astreinte de nuit. Il ne peut y avoir astreinte de nuit pendant les nuits incluses dans le repos hebdomadaire. Lorsque le jour férié

tombe en semaine, il ne peut y avoir astreinte de nuit dans la nuit qui précède l'attribution de ce jour férié.

Elle n'est pas possible pour les salariés à service partiel. Sa durée est limitée à 11 heures.

[...]

Le point 3 de l'article 18 est mis à jour de l'avenant n° 84 du 23 mai 2014 relatif au travail à temps partiel sur la diminution de l'amplitude horaire.

Le point 5 de l'article 18 est mis à jour de l'avenant n° 85 du 1er octobre 2014 portant modification de l'annexe II « Salaires » pour le montant de la prime pour astreinte de nuit.

Article 21 - Classification des postes de travail et des qualifications professionnelles

L'article est totalement ré-écrit pour l'application de l'avenant n° 86 du 12 février 2015 modifiant l'article 21 « Classification des postes de travail et des qualifications professionnelles »¹.

Article 22 - Appointements globaux minimaux - Salaire mensuel contractuel.

Bulletin de paie - Gratification « 13^e mois »

L'article restera identique mais il sera ajouté la définition du coefficient hiérarchique à prendre en compte pour la classification.

Article 23 - Evaluation du salaire en nature et détermination du salaire en espèces

[...]

Le prix du kWh applicable est déterminé simultanément à la révision des salaires par la commission paritaire prévue à l'article 22 à partir de celui publié par EDF au jour de la signature (clients résiden-

tiels, option base 6 kVA de l'offre de marché). Ce montant sera indiqué annuellement dans l'avenant « salaires ». Le (ou les) salaire(s) en nature déterminé(s) comme ci-dessus s'impute(nt) dans les conditions prévues à l'article 22 sur le salaire net pour déterminer le salaire net à verser.

Il sera ajouté qu'il revient aux partenaires sociaux de fixer le prix du kWh. Cette modification est le résultat de l'ouverture du marché de l'électricité et la fin des tarifs réglementés. Pour faciliter la rédaction des fiches de paie, la valeur sera donnée annuellement dans le cadre des avenants salaires.

Article 24 - Primes d'ancienneté

Les pourcentages précisés pour la période transitoire sont supprimés.

Article 29 - Maternité, paternité et adoption

– Maternité

[...]

1° L'employeur ne peut résilier le contrat de travail d'une salariée :

- lorsqu'elle est en état de grossesse médicalement constatée, sauf en cas de faute grave
- et pendant une période de six semaines avant et dix semaines après l'accouchement. Dans ce cas, la

rupture du contrat de travail ne peut prendre effet ou être notifiée, la salariée bénéficiant d'une protection absolue.

[...]

B – Paternité

Le conjoint d'une femme enceinte bénéficie de trois autorisations d'absence rémunérée pour l'accompagner lors d'examens de suivi de grossesse (article L.1225-16 du code du travail).

Conformément aux articles L1225-35 et L1225-36 du Code du travail, le salarié peut bénéficier d'un congé de paternité quelque soit la nature de son contrat de travail et quelque soit son ancienneté.

[...]

En application des dispositions de l'article L. 1225-4-1 du code du travail, le contrat de travail du salarié ne peut être rompu pendant les quatre semaines qui suivent la naissance de l'enfant, sauf faute grave ou impossibilité de maintenir le contrat pour un motif étranger à l'arrivée de l'enfant.

[...]

D – Dispositions communes

1° Pendant le congé de maternité, de paternité ou d'adoption, le remplacement du salarié occupant un logement de fonction s'effectue dans les conditions prévues à l'article 26.

[...]

La modification de l'article 29 est consécutive à l'évolution législative indépendamment de la branche sur le régime du congé paternité.

Article 30 - Garantie de ressources

[...]

La rémunération à prendre en considération est celle que l'intéressé aurait perçue en restant en activité dans les conditions contractuelles précédant l'arrêt de travail.

[...]

Il s'agit ici d'une précision pour plus de clarté.

Article 34 - Formation professionnelle

[...]

Les entreprises sont tenues de verser à l'AGEFOS PME, désigné OPCA de branche les contributions relatives :

- à la professionnalisation ;
- au plan de formation, pour les entreprises employant moins de 10 salariés, avec un minimum de 15 € pour cette dernière contribution.

L'article 34 est modifié pour prendre en compte la réforme sur la formation professionnelle.

¹ Pour l'application de l'article 21 de la CCN, cf. revue Copropriété n° 103 de l'ANCC.



DÉCRETS LOI ALUR

Parution du décret pour la vérification des comptes (accès des copropriétaires aux pièces justificatives de charges)

Les copropriétaires ont la possibilité de consulter les pièces justificatives des charges (factures, contrats de fournitures et d'exploitation en cours et leurs avenants, etc.) préalablement à la tenue de l'assemblée générale amenée à approuver les comptes du syndicat (art. 18-1 de la loi de 1965 : « Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété, notamment, le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs, les factures, les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants ainsi que la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges, sont tenues à la disposition de tous les copropriétaires par le syndic selon des modalités précisées par décret en Conseil d'Etat. »).

Pour les convocations des assemblées générales des copropriétaires appelées à connaître des comptes à compter du 1^{er} avril 2016, il y aura lieu de faire application du nouvel article 9-1 du décret du 17 mars 1967 (inséré par le décret n° 2015-1907 du 30 décembre 2015) à savoir : « Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives

des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété.

« Le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9.

« Lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic.

« Les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais.

« Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical. »

Si la possibilité aujourd'hui officielle d'obtenir des copies est une avancée, il est à noter qu'il revient désormais au seul syndic de décider de la date de vérification des pièces justificatives (décision appartenant jusqu'alors à l'assemblée générale). La réunion préparatoire de l'assem-

blée entre le syndic et le conseil syndical devrait donner l'occasion d'un échange de vues avant que le syndic ne statue définitivement. Par ailleurs, avec l'alinéa 1^{er} de ce nouvel article, une nouvelle notion vague fait son entrée puisque la durée de vérification des comptes doit être « appropriée à la dimension de la copropriété ». Il est à craindre que le juge soit rapidement saisi sur ce point pour interpréter ces termes.

Parution du décret sur l'information des occupants des immeubles en copropriété

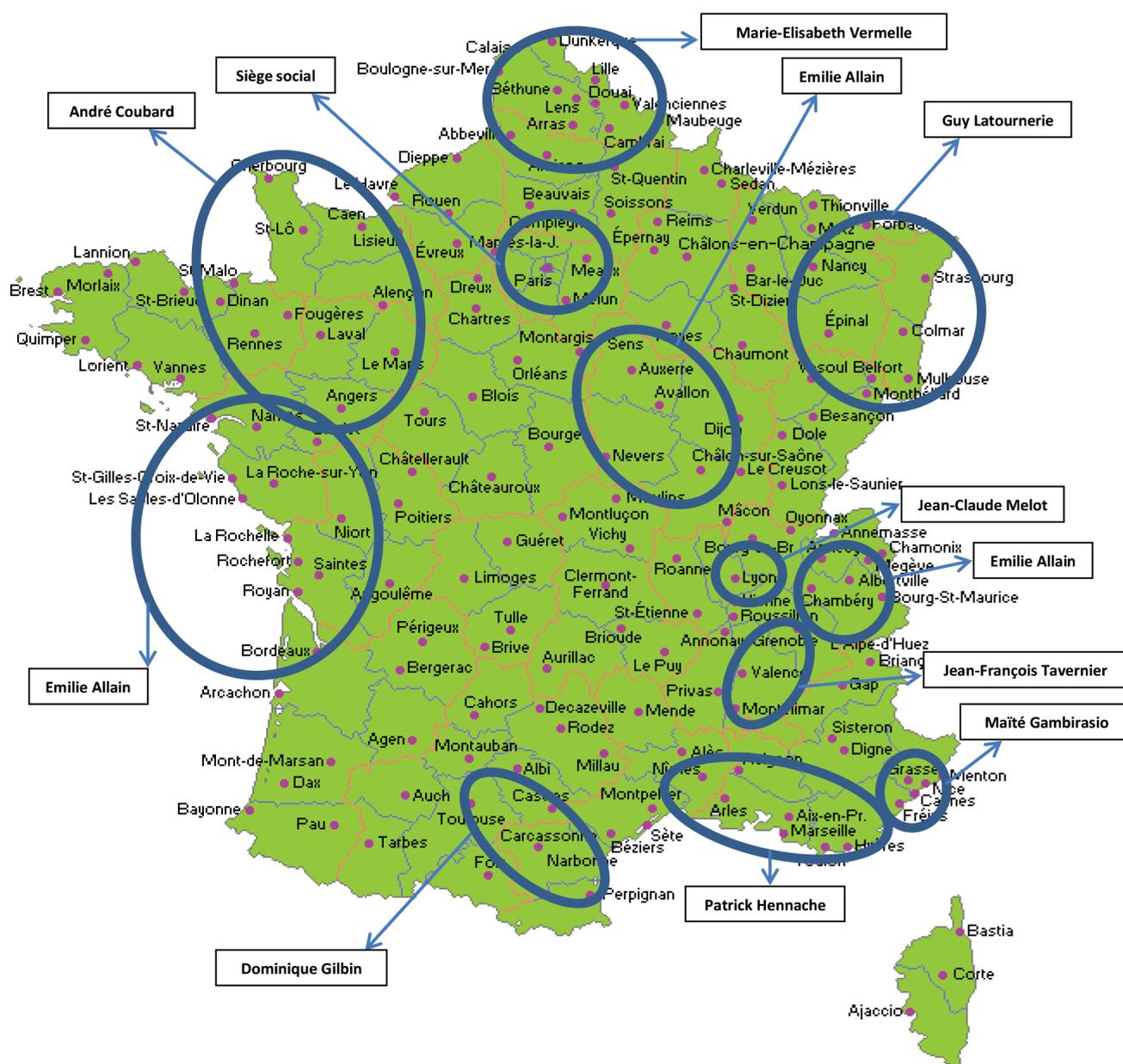
L'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit, parmi les missions du syndic « la communication des décisions d'assemblée générale aux occupants de l'immeuble » (art. 18 de la loi de 1965).

Le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015 détermine les informations faisant l'objet d'une communication. Il s'agira notamment « des décisions relatives à la maintenance et à l'entretien de l'immeuble, aux travaux de toute nature et aux actes techniques concourant à la préparation de ces travaux tels que les diagnostics, les audits, les études techniques, les décisions relatives à la présence du personnel ou des prestataires ». L'information est faite par le syndic, par voie d'affichage (pendant un mois) ou par dépôt dans chacune des boîtes aux lettres ou selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise de courrier, dans un délai de trois mois après la tenue de l'assemblée générale. L'information sera obligatoire pour les assemblées convoquées à compter du 1^{er} avril 2016.



Vie de l'ASSOCIATION

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
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 75 78 58 58	hennachepatrick@msn.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 - 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr
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

Vie de l'ASSOCIATION

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	Ille 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 €
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 €
103	Résoudre les conflits à l'amiable	5 €	8 €

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

Vie de l'ASSOCIATION

FORMATIONS FIN 2016

	OBJET DE LA FORMATION	DATE	INTERVENANT
JURIDIQUE	AVRIL		
	Gardiens et employés d'immeubles : nouvelle classification et salaires	Judi 7 avril - 14h-16h	I. Bérenger
	Gestion bénévole	Mercredi 20 avril - 14h-16h	N. Painnot
	MAI		
	La gestion des petites copropriétés	Mardi 3 mai - 14h-16h	I. Bérenger
	Prévoir les travaux de rénovation énergétique	Vend. 20 mai - 14h-16h	N. Figuière
	JUIN		
	Les règles de majorité	Merc. 1 ^{er} juin - 14h-16h	N. Painnot
	Le contrat de syndic	Judi 9 juin - 14h-16h	I. Bérenger
	Gardiens et employés d'immeubles : nouvelle classification et salaires	Lundi 27 juin - 14h-16h	I. Bérenger
	JUILLET		
	Point d'étape sur les décrets d'ALUR	Vend. 8 juill. - 14h-16h	N. Figuière
	Le règlement de copropriété	Lundi 18 juill. - 14h-16h	N. Figuière
	AOÛT		
	Lire et comprendre un appel de charges	Merc. 10 août - 14h-16h	I. Bérenger
	ASL : leur fonctionnement	Merc. 17 août - 14h-16h	N. Painnot
	SEPTEMBRE		
	Point d'étape sur les décrets d'ALUR	Lundi 12 sept. - 14h-16h	I. Bérenger
	Convocation d'AG : les résolutions obligatoires	Vend. 30 sept. - 14h-16h	N. Figuière
	OCTOBRE		
	Les principales règles de fonctionnement d'une copropriété	Merc. 5 oct. - 14h-16h	N. Painnot
	Prévoir les travaux de rénovation énergétique	Vend. 14 oct. - 14h-16h	N. Figuière
	NOVEMBRE		
	Le changement de syndic	Judi 3 nov. - 14h-16h	I. Bérenger
	Impayés de charges en copropriété : prévention et recouvrement	Merc. 9 nov. 14h-16h	N. Painnot
	DECEMBRE		
	La vente d'un lot en copropriété	Mardi 6 déc. - 14h-16h	N. Figuière

*Tarif : 15€ pour les adhérents, 30€ pour les non-adhérents - *Tarif : 50 € pour les adhérents, 70 € pour les non-adhérents
Inscription par mail à ancc-allain@orange.fr

NOS PERMANENCES EN RÉGION

MARSEILLE

Début 2015, une permanence animée par **Patrick Hennache** 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.fr

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
Audit contrat syndic	10€ / contrat

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

MAJORITÉ EN AG – CE QUI CHANGE

La loi ALUR du 24 mars 2014, ainsi que d'autres textes postérieurs (loi dite « Macron¹ » et loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte²) ont modifié les règles de majorité. Nous vous proposons ici un récapitulatif des majorités en indiquant si des changements ont été faits aux articles 24 à 26 de la loi de 1965.

Majorité article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés	
Il y a lieu de ne prendre en compte que les voix « pour », et les voix « contre ».	
<ul style="list-style-type: none"> • S'il y a plus de voix « pour » que de voix « contre » la résolution sera adoptée. • S'il y a plus de voix « contre » que de voix « pour » la résolution sera rejetée. 	
	Ancienne majorité
Travaux de conservation de l'immeuble	inchangée
Travaux de préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants (= travaux de sécurité)	Maj. 25 - Nouveauté loi ALUR
Travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat	Maj. 25 - Nouveauté loi ALUR
Modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic	Maj. 25 - Nouveauté loi ALUR
Modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné	inchangée
Travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels	inchangée
Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels	inchangée
Adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.	inchangée
Décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation.	Nouveauté loi ALUR
Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes	Nouveauté loi transition énergétique
La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques	Nouveauté loi transition énergétique
Installation d'une antenne collective (télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique)	inchangée
Installation de la fibre optique	inchangée
Travaux et modifications nécessaires à la réception, par l'antenne collective de l'immeuble, des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique (TNT)	inchangée
Mandat au conseil syndical ou, à défaut, au syndic pour conduire, dans la limite d'un montant de dépenses, les modifications nécessaires à la continuité de la réception par l'antenne collective des services de télévision lors de l'arrêt de la télévision analogique ou lors des changements des fréquences d'émission des services de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique.	inchangée

¹ Loi n° 2015-990 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.

² Loi n° 2015-992 relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.

BON À SAVOIR

Majorité article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires

Il y a lieu de prendre en compte les voix de l'ensemble des copropriétaires composant la copropriété, même s'ils sont absents et non représentés.

Pour une copropriété où l'ensemble des copropriétaires représentent 1000 voix,

- S'il y a au moins 501 voix « pour » la résolution sera adoptée.
- S'il n'y a pas 501 voix « pour » la résolution sera rejetée*.

* Pour l'application de la « passerelle » de l'article 25-1 de la loi de 1965, cf. dossier de la présente revue.

	Ancienne majorité
Délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24	inchangée
Toute délégation de pouvoir au conseil syndical concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces	Nouveauté - loi ALUR
Autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci	inchangée
Désignation ou révocation du syndic	inchangée
Désignation ou révocation des membres du conseil syndical	inchangée
Conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté	inchangée
Modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1 ^{er} de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives	inchangée
A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre (y compris travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné)	inchangée
Suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène	inchangée
Installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes	inchangée
Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes	inchangée
Installation ou modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules	inchangée
Installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.	inchangée
Installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage	inchangée
Autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L126-1-1 du CCH	inchangée
Ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration	Ancien 26 - Nouveauté loi ALUR
Individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation	Ancien 26 - Nouveauté loi ALUR

Article 26 : Majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix

Il y a lieu de ne prendre en compte à la fois le nombre de copropriétaires composant le syndicat et le nombre de voix de l'ensemble des copropriétaires, même s'ils sont absents et non représentés.

Pour une copropriété où il y a 9 copropriétaires (9 personnes), et que l'ensemble des copropriétaires représentent 1000 voix,

- S'il y a au moins 5 copropriétaires et qu'ils représentant ensemble au moins 667 voix « pour » la résolution sera adoptée.
 - S'il y a 3 copropriétaires représentant 800 voix « pour » la résolution sera rejetée,
 - S'il y a 7 copropriétaires représentant 600 voix « pour » la résolution sera rejetée.

	Ancienne majorité
Actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d	inchangée
Modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes	inchangée
Modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété	inchangée
Suppression du poste de concierge ou de gardien et 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	inchangée



Article 26 : unanimité

Il y a lieu de prendre en compte l'ensemble des voix des copropriétaires, même s'ils sont absents et non représentés.

Pour une copropriété où l'ensemble des copropriétaires représentent 1000 voix,

- S'il y a 1000 voix « pour » la résolution sera adoptée.
- Dans tous les autres cas, la résolution sera rejetée.
- S'il y a 7 copropriétaires représentant 600 voix « pour » la résolution sera rejetée.

	Ancienne majorité
Suppression du service de conciergerie et aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat en vertu d'une clause du règlement de copropriété	Nouveauté loi ALUR
Modification à la destination des parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.	inchangée
Aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.	inchangée

TRIBUNE LIBRE

Agence Parisienne du Climat

C'est la saison des assemblées générales de copropriété. C'est maintenant qu'il faut agir et saisir ces opportunités pour préparer votre projet de rénovation énergétique.

Un audit obligatoire jusqu'au 31 décembre 2016

Voté à la majorité simple de l'article 24, l'audit énergétique est un réel outil d'aide à la décision qui permet d'avoir un état des lieux concret de l'immeuble et des préconisations chiffrées sur les travaux à effectuer. Pour les copropriétés de 50 lots et plus en chauffage collectif, l'audit énergétique est d'ailleurs obligatoire et devra être réalisé avant le 31 décembre 2016.

Ce document exhaustif est réalisé par un expert. Il est utilisé par les copropriétaires pour une meilleure connaissance de la performance énergétique de leur immeuble. Il permet également de répondre aux spécificités de la copropriété pour engager, à terme, des travaux efficaces et appropriés.

Optez pour un audit architectural et énergétique, plus global.

L'Agence Parisienne du Climat vous conseille d'opter pour cette prestation plus complète. L'audit architectural et énergétique apporte 3 évolutions

majeures par rapport à l'audit réglementaire :

Intégration d'une compétence architecturale et patrimoniale

Le prestataire prend en compte la dimension patrimoniale et la qualité architecturale du bâti. L'audit devra tenir compte du potentiel technique de rénovation énergétique ainsi que des contraintes de mise en œuvre.

Par exemple, pour l'isolation thermique par l'extérieur des façades, l'audit étudiera :

- Le nombre d'accords/localisation d'empiètement avec les voisins ;
- La qualité architecturale appelant à une préservation/mise en valeur ;
- Les contraintes techniques et réglementaires d'intervention (sécurité incendie, traitement des gardes corps, balcons,...)

Intégration de 4 scénarios de travaux

Le rapport d'audit intègre 4 programmes de travaux :

- scénario 0 : correspond à la planification des travaux à réaliser dans le cadre d'une bonne gestion patrimoniale, hors rénovation énergétique. Ce scénario détermine le besoin de travaux incompressibles ;
- scénario « BBC Rénovation » à 104

kWhep / m² SHON RT.an ;

- scénario « Plan Climat de Paris » ayant pour objectif 80 kWhep/m² SHON RT.an ;
- scénario performant de la copropriété : à l'issue d'une réunion intermédiaire, le maître d'ouvrage arrête le programme de travaux adapté à la copropriété, sur lequel le prestataire travaille à la préfiguration d'une étude de maîtrise d'œuvre.

Intégration des compétences d'ingénierie financière

Le prestataire devra proposer une compétence d'accompagnement à l'ingénierie financière. Le programme de travaux retenu fait l'objet de simulations financières : certificat d'économie d'énergie, le crédit d'impôt, les aides de l'Anah, les différents prêts.

Le programme EcoRénovons Paris subventionne l'audit architectural et énergétique

Lancé en 2016, ce programme vise à accompagner 1.000 copropriétés privées dans leurs travaux de rénovation énergétique d'ici à 2020. L'objectif est de soutenir les démarches de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie. La copropriété pourra bénéficier d'un accompagnement tout au long de son projet de rénovation ainsi que de subventions aux travaux concourant à la réduction des consommations énergétiques. À ce titre la copropriété pourra solliciter une subvention à l'audit architectural et énergétique.

Comment ça marche ?

Un appel à candidatures sera lancé auprès des copropriétés mi-2016. Les lauréats seront accompagnés dans leurs projets de travaux et pourront bénéficier des subventions éventuelles.

Contactez l'Agence Parisienne du Climat, qui pourra vous donner toutes les informations sur le dispositif : www.coachcopro.paris/ 01 70 38 35 10

Rendez-vous Conseiller Info-Energie

par téléphone +33158519020

du lundi au vendredi de 10h à 18h

ou par e-mail en cliquant ici

Liens utiles

Aide

ESPACE UTILISATEUR

Adresse e-mail :

Mot de passe :

VALIDER

Mot de passe oublié ? Cliquez ici

coach copro
COACHCOPRO® PARIS

Agence Parisienne du Climat

MAIRIE DE PARIS

PRÉSENTATION | LES SERVICES DU COACH | CENTRE DE RESSOURCES | TÉMOIGNAGES | ACTUALITÉS | PARTENAIRES | ESPACE PRESSE | INSCRIPTION

COACHCOPRO® LA PLATEFORME DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE

Avec le CoachCopro®, « Simplifiez-vous la rénovation énergétique » !

Actuellement, plus de 600 copropriétés parisiennes sont actives sur la plateforme pour mener à bien leur projet d'efficacité énergétique.

Alors pourquoi pas votre copropriété ?

Le service web dédié à la rénovation énergétique en copropriété est 100% gratuit, et indépendant dans sa démarche.

► LIRE LA SUITE



La copropriété Du Guesclin (Paris 15) a engagé des travaux ambitieux pour réduire la facture énergétique, valoriser son patrimoine et améliorer son confort !

► LIRE LA SUITE

Une rénovation BBC pour diviser par trois les consommations énergétiques

Formation : Rénovation énergétique des copropriétés

Nouvelle vidéo : Sur le chantier d'une rénovation globale exemplaire (Paris 13)

Professionnels : affiliez-vous au dispositif CoachCopro® !

En poursuivant votre navigation sans modifier vos paramètres, vous acceptez l'utilisation des cookies ou technologies similaires vous permettant de disposer d'un parcours personnalisé.

Je comprends

COURRIER DES LECTEURS

Nathalie PAINNOT

• *Un copropriétaire habitant un appartement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble me demande, en ma qualité de syndic bénévole, l'autorisation d'installer un volet roulant devant sa porte d'entrée pour des raisons de sécurité. Dans notre règlement de copropriété, il est précisé que « Les portes d'entrée des maisons, les fenêtres et leurs fermetures, la couleur et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'aspect et à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés sans l'autorisation de l'assemblée générale. » Ai-je raison de demander à l'assemblée générale la modification du règlement de copropriété avant de soumettre à cette dernière la demande du copropriétaire ?*

La clause de votre règlement de copropriété ne fait que retranscrire un principe énoncé à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965. En effet, tout travaux privatif affectant des parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble doit au préalable être autorisé par l'assemblée générale. Pour être en mesure de voter en toute connaissance de cause, le législateur exige que le copropriétaire joigne à la demande qu'il adresse au syndic par LRAR un projet de résolution, ainsi qu'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux (art. 11, décret de 1967). Le rôle de l'assemblée générale est de vérifier que les travaux ne compromettent pas l'harmonie de la résidence.

Bien entendu, l'assemblée générale ne peut accepter les travaux que si ces derniers ne sont pas formellement interdits par le règlement de copropriété. Dans le cas contraire, et dans l'hypothèse où la copropriété n'est pas opposée à de tels travaux, il y aura lieu de faire voter l'assemblée générale dans un premier temps sur la modification du règlement de copropriété (suppression de la clause interdisant lesdits travaux), puis dans un second temps sur les travaux demandés.

En tout état de cause, ni le syndic ni le conseil syndical ne peuvent donner des autorisations de travaux.

• *Je suis membre d'un conseil syndical et je m'étonne, lors de chaque assemblée générale, que des pouvoirs de vote soient donnés au gardien de la*

copropriété. Est-ce légal ?

Aux termes de l'article 22 de la loi de 1965, il est interdit aux préposés du syndic de recevoir des pouvoirs de vote de copropriétaires. La question s'est posée de savoir si un gardien ou un employé d'immeuble pouvait être considéré comme un préposé du syndic. La réponse est non car ces personnes sont des préposés du syndicat des copropriétaires qui est leur employeur. Toutefois, certains praticiens se sont demandé si, sans s'arrêter au sens strict du terme « préposé », un gardien ou un employé d'immeuble ne pouvait pas malgré tout être assimilé à un préposé du syndic puisque dans les faits, il est placés sous son autorité. La Cour d'appel de Versailles a répondu par la négative (CA Versailles, 4^e ch., 24 novembre 2003). Dernièrement, la ministre du Logement a été interpellée sur ce sujet. Dans sa réponse (Rép. minist. JOAN Q, 16 juillet 2013, p. 7548), il est souligné que « La loi impose plusieurs limites au copropriétaire qui souhaite se faire représenter dont celle qui prévoit que chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat. Compte tenu de cette limite voulue par le législateur pour éviter tout contrôle de l'assemblée générale des copropriétaires ou une certaine forme de clientélisme, il n'apparaît pas nécessaire d'introduire une disposition générale visant à interdire aux gardiens d'immeuble de détenir des pouvoirs de copropriétaires. Cette position est corroborée par le fait que, s'agissant des gardiens d'immeuble, un certain nombre de copropriétaires estiment trouver un avantage supplémentaire à confier leur représentation à ces derniers, témoins quotidiens de la gestion de leur immeuble et de la vie dans leur copropriété ».

• *Je viens de recevoir la convocation de la prochaine assemblée générale. Ne pouvant m'y rendre pour*



des raisons professionnelles, puis-je adresser mon pouvoir de vote au syndic avec consigne de le remettre au président de l'assemblée générale afin que ce dernier le distribue à cette réunion ?

On entend effectivement souvent que les pouvoirs de vote peuvent être envoyés au président de séance de l'assemblée générale pour distribution le jour de l'assemblée générale, voire qu'il est possible de le désigner par avance comme mandataire. Or, et d'un point de vue pratique, cela est impossible car pour qu'il y ait un président de séance, il faut un vote, ce qui implique l'utilisation de tous les pouvoirs.

• *Je suis la présidente d'une ASL. Les branches d'un arbre situé sur le terrain d'un des colotis ont endommagé sérieusement un lampadaire du lotissement. Les frais de remplacement étant importants, nous aimerions savoir qui de l'ASL ou du coloti doit prendre en charge cette dépense.*

En ASL, les terrains attenants à chaque pavillon sont des parties privatives (contrairement aux copropriétés où les jardins sont des parties communes avec jouissance exclusive). Par conséquent, si un arbre se trouvant sur une parcelle privative a endommagé un équipement commun (dans le cas présent, un lampadaire), c'est l'assurance du propriétaire de cette parcelle qui doit intervenir afin de prendre en charge les frais de réparation de cet équipement commun.

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 1 ^{er} trimestre 2016 par les établissements de crédit (%)	3.04 %	2.66 %	3.19 %
Seuil de l'usure applicable à compter du 1 ^{er} avril 2016 (%)	4.05 %	3.55 %	4.25 %

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
2016	9,67	1466,62 €	18/12/2015
2015	9,61	1 457,52 €	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
Droits de mutations perçus par les notaires	1,20%	3.8 à 4.5%	2.5 % du montant du droit départemental

Source : www.frais-de-notaire.fr

Indice de référence des loyers								
	1 ^{er} trimestre		2 ^{ème} trimestre		3 ^{ème} trimestre		4 ^{ème} 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	125,25	0,08	125,26	0,02		
2016	125,26	0,06						

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

Taux d'intérêt légal													
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		2016	
										1 ^{er} semestre	2 ^e semestre	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre
										Créances des particuliers			
Créances des personnes morales	2,11%	2,95%	3,99%	3,79 %	0,65%	0,38%	0,71%	0,04%	0,04%	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	126,03
Hors tabac 2016	99,07	99,32	100,02									
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 2015	126,45	127,28	128,12	128,27	128,57	128,47	127,94	128,35	127,84	127,91	127,67	127,95
Hors tabac 2016	99,08	99,33	100,02									

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

Taux d'inflation									
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
2.6 %	1.0 %	0.9 %	1.8 %	2,5 %	2 %	0.6 %	0,5 %	0 %	

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 3^{ème} 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 1^{er} janvier 2015.

Avenant 89 en attente d'extension (date d'application non connue – courant 2016)

Le salaire minimum conventionnel sera égal à :

- catégorie A : 735 + (pesée du poste x 1.265)

- catégorie B : 735 + (pesée du poste x 1.4845)

Le prix du kWh sera déterminé simultanément à la révision des salaires par la commission paritaire à partir de celui publié par EDF (clients résidentiels, option base 6 kVA de l'offre de marché). Ce montant sera indiqué annuellement dans l'avenant « salaires ».



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 Raccordements

VIDEOPROTECTION

- Systèmes analogiques ou IP
- Multi-sites
- 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

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

contact@lacommunautedesgraphistes.com
www.lacommunautedesgraphistes.com