

COPROPRIÉTÉ



La mise en concurrence des marchés & des contrats

ACTUALITÉ JURIDIQUE

Les copropriétés avec services p.21

BON À SAVOIR

Lexique copropriété
et ASL p.16

Président, membre de conseil syndical,
syndic bénévole, syndic professionnel,
**prenez les meilleures décisions
pour votre patrimoine immobilier**



Salon de la **COPRO PRIÉTÉ**

23-24 novembre 2016
PARIS EXPO Porte de Versailles - Pavillon 6

Un événement complet

- > + de **150** exposants
(syndics, administrateurs de biens, entretien, travaux, équipement, ...)
- > **40** conférences
(juridiques, techniques, ...)
- > **6** formations
- > Des consultations personnalisées



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

> contact@ancc.fr

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

Directeur de la publication :
Émilie ALLAIN

Comité de rédaction :
Émilie ALLAIN, Nathalie 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

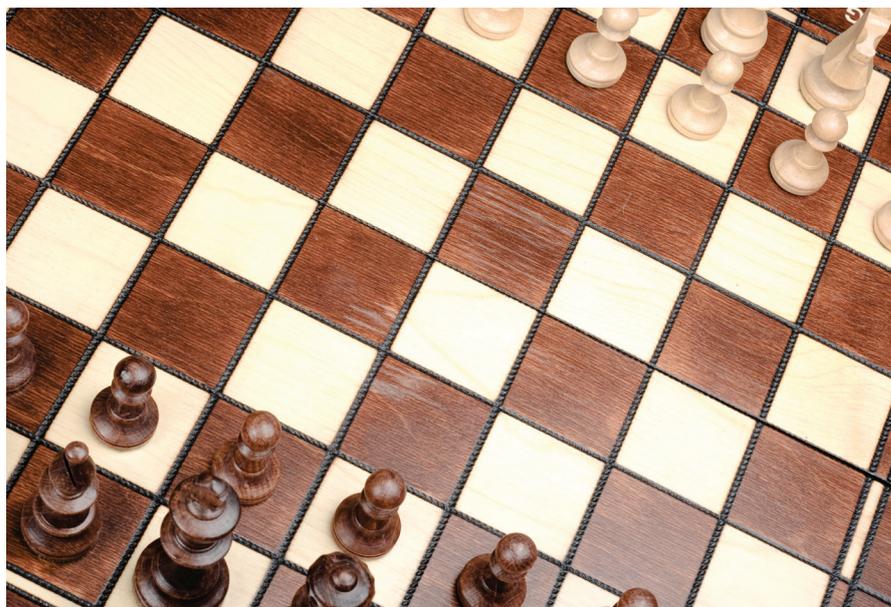
www.ancc.fr

Edito - Emilie Allain..... 5

Les abréviations 6

Dossier

La mise en concurrence des marchés et des contrats - Nathalie Painnot 7



Bon à savoir

Lexique copropriété et ASL - Isabelle Bérenger..... 16

Actualité juridique

Les copropriétés avec services - Nathalie Figuière..... 21

Vie de l'association

Les délégués de l'ANCC..... 26

Revue 27

Formations 28

Tribune Libre

Prévention Santé - Humanis..... 30

Courriers des lecteurs

Courrier des lecteurs - Isabelle Bérenger 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**



**Dernière
édition
Mars 2016**

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 37351392033 13

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

FR19 2004 1010 1237 3513 9203 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

La mise en concurrence des services reste un moyen de garantir le meilleur rapport qualité prix

Il est du devoir du conseil syndical de mettre systématiquement en concurrence tous les contrats de prestations et de travaux. Que ce soit celui du syndic ou celui de la société de chauffage, comparer la qualité et les prix n'imposent pas de changer de prestataire bien au contraire, cela participe de la bonne gestion et connaissance des contrats.

A. Mettre en concurrence est une mission dévolue au conseil syndical mais n'impose pas un changement de prestataire

Les copropriétaires ont pris trop souvent l'habitude de demander des devis au syndic alors qu'il est souvent lui-même débordé et dans l'incapacité de suivre les demandes.

1) Le rôle du conseil syndical dans la mise en concurrence

Il ne suffit pas d'envoyer des demandes de devis par mail pour les obtenir, il faut souvent relancer à plusieurs reprises et éviter les périodes estivales et de fin d'année.

Enfin, mettre en concurrence suppose souvent d'accompagner sur les lieux les candidats potentiels et seuls les copropriétaires occupants pourront assurer cette mission.

2) Pas de changement de prestataire automatique

Une fois les devis obtenus, tous ne seront pas transmis à l'assemblée générale, le conseil syndical devra vérifier ceux qui répondent au cahier des charges et les autres. Seuls les premiers pourront être transmis.

Le conseil syndical prendra soin d'effectuer l'étude comparative et produira un tableau synthétique récapitulant les principaux postes et les critères de sélection afin de garantir une égalité de traitement des candidats

B. Mettre en concurrence est une pratique de saine gestion et conduit à une meilleure connaissance de la copropriété

Mettre en concurrence suppose de bien connaître le service à fournir et les conditions d'exécution, ce qui conduira le conseil syndical à avoir une parfaite connaissance de la gestion de la copropriété.

1) Saine pratique qui nécessite du temps

S'engager au conseil syndical nécessite comme vous le voyez une disponibilité intellectuelle et temporelle évidente, ainsi qu'une motivation à toutes épreuves.

Mais nous sommes là pour vous accompagner et vous guider.

2) Meilleure connaissance du contenu des missions déléguées au prestataire

Cette meilleure connaissance de la gestion vous donnera un atout majeur dans la négociation du contrat de syndic, notamment grâce à une meilleure perception de la charge des postes à pourvoir (ménage, entretien des ascenseurs, chaufferies et espaces verts, mais aussi du personnel notamment dans les résidences de service).

C'est pourquoi, afin de vous aider à mettre en concurrence les professionnels, nous vous proposons courant du 2^{ème} semestre 2016 des contrats-type d'huissier-syndic, géomètre-syndic, notaire-syndic et avocat-syndic ainsi qu'une liste de prestataires dont la qualité de services a été vérifiée par nos adhérents afin de vous donner les moyens de mieux négocier.

Par ailleurs, un accompagnement de vos litiges pour un règlement à l'amiable vous est proposé si cela est possible par l'avocat de l'ANCC, n'hésitez pas à nous contacter.

Toute l'équipe vous souhaite de bonnes vacances et une bonne rentrée !

Émilie ALLAIN
Présidente de l'ANCC
Avocate-syndic



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.

EDD, état descriptif de division

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

LRAR, lettre recommandée avec avis de réception.

ODJ, ordre du jour.

PC, parties communes.

PP, parties privatives.

P-V, procès-verbal.

RCP, règlement de copropriété.

SDC, syndicat de copropriétaires.

TGI, tribunal de grande instance.

TI, tribunal d'instance.



Nathalie Painnot

DOSSIER

LA MISE EN CONCURRENCE DES MARCHÉS ET DES CONTRATS

« C'est la concurrence qui met un juste prix aux marchandises et qui établit les vrais rapports entre elles », Montesquieu, De l'esprit des lois.

Dans la continuité du dossier développé dans notre précédente revue (n° 104), la mise en concurrence ne concerne pas uniquement les contrats de syndics. Elle touche également un autre aspect de la vie d'un SDC, à savoir les marchés et les contrats, qu'il peut être amené à conclure avec des entreprises ou des professionnels.

Historiquement, la mise en concurrence des contrats et marchés n'a pas toujours fait partie des règles de fonctionnement des copropriétés. En effet, avant la loi dite « SRU » du 13 décembre 2000¹, aucune disposition légale n'imposait aux syndics de proposer plusieurs devis aux copropriétaires lorsque l'AG devait voter, par exemple, des travaux. Toutefois, pour tenter de pallier ce vide juridique, la Commission relative à la copropriété² avait émis une recommandation³ conseillant aux syndics, lors de travaux d'un montant important, de mettre en concurrence les entrepreneurs et de soumettre plusieurs devis à l'AG. Mais les recommandations de la Commission n'ayant aucune valeur contraignante, bon nombre de syndics ne tenaient pas compte de son avis et continuaient à ne présenter aux copropriétaires qu'un seul devis, quel que soit le montant en jeu, émanant souvent d'entreprises (ou de sociétés) avec lesquelles ils avaient l'habitude de travailler « en ga-



rantissant ainsi à ces dernières un volant d'affaires tacite⁴ ». Pour mettre un terme à cette pratique, le législateur a créé une obligation de mise en concurrence qui s'est imposée aux syndics à compter du 13 décembre 2000. Pour ce faire, il a introduit dans l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 une nouvelle disposition (issue de la loi précitée dite « SRU ») qui énonce que l'AG « arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.⁵ »

Si la mise en concurrence des marchés et des contrats est une règle d'ordre public en ce sens qu'aucune copropriété ne peut y déroger, elle n'est cependant pas automatique (I). Par ailleurs, les modalités de sa mise en œuvre répondent à des critères très pré-

cis qui conditionnent la validité du vote de l'AG (II) et la possibilité de mettre en cause la responsabilité du syndic (III).

I - Une mise en concurrence obligatoire, mais pas systématique

En mettant à la charge des syndics une obligation de mise en concurrence en matière de marchés et de contrats, l'objectif du législateur est de permettre à chaque copropriété de disposer d'éléments de comparaison au moment du vote en AG, afin d'avoir l'assurance de prendre des décisions en toute connaissance de cause. Toutefois, cette mise en concurrence n'a pas à être systématiquement appliquée. Elle ne s'impose aux gestionnaires d'immeubles en copropriété que si deux conditions cumulatives sont réunies.



DOSSIER



A- Types de contrats et de marchés concernés

Dans un premier temps, la mise en concurrence était limitée aux seuls « marchés de travaux » et aux « contrats de fourniture⁶ ». Puis, tout en maintenant les « marchés de travaux », le législateur a étendu dans un second temps la mise en concurrence « à tous les contrats autres que le contrat de syndic⁷ ». Ainsi, et depuis le 1^{er} juin 2010, le champ d'application de la mise en concurrence est beaucoup plus large qu'auparavant et permet, outre les marchés de travaux, d'englober tout type de contrats (et plus seulement ceux de prestations de services), à l'exception toutefois des contrats de syndic qui répondent à des règles particulières (voir le dossier de notre revue n° 104).

Sont ainsi visés les marchés qui peuvent être passés avec des entreprises ou des sociétés pour la réalisation de travaux sur les parties communes ou les éléments d'équipement commun d'une copropriété (par exemple : réfection de la toiture ou du hall d'entrée de l'immeuble, mise aux normes de l'ascenseur, etc.), les contrats conclus en vue d'assurer la mainte-

nance des équipements communs (entretien de la chaudière, par exemple) ou l'entretien des parties communes (entretien des espaces verts, sortie des poubelles, nettoyage du hall d'entrée et des escaliers, etc.), ainsi que tous les contrats passés avec des professionnels, comme par exemple des avocats, notaires ou géomètres-experts, afin de leur confier des missions précises (représentation du SDC en justice, modification d'un RCP ou des quotes-parts des lots, etc.).

En d'autres termes, sont concernés tous les marchés et contrats qui doivent être soumis pour acceptation à l'AG avant d'être signés par le syndic, ce dernier ne détenant un pouvoir de contracter seul au nom du SDC, que pour les travaux de menu entretien (remplacement de la serrure de la porte d'entrée de l'immeuble, suite à une effraction par exemple).

B- Fixation d'un seuil

La mise en concurrence n'est également rendue obligatoire que si le montant des travaux à soumettre au vote de l'AG est supérieur à un seuil déterminé par cette dernière. Le syndic est donc tenu de porter

d'office cette question à l'ordre du jour de l'AG afin de permettre aux copropriétaires de fixer ce montant. Mais le législateur n'exige pas que ce point soit inscrit à l'ordre du jour de chaque AG annuelle. Ainsi, dès lors qu'un seuil a été fixé par les copropriétaires, il s'imposera au syndic aussi longtemps qu'une nouvelle décision ne sera pas intervenue pour le modifier.

Bien que la fixation d'un seuil de mise en concurrence par l'AG soit une disposition d'ordre public, il a été jugé que si une AG n'a jamais été amenée à statuer sur ce point, faute pour le syndic d'inscrire cette question à l'ordre du jour, la mise en concurrence n'est alors pas obligatoire et le syndic n'a commis aucune faute en ne présentant qu'un seul devis aux copropriétaires. La décision qui a adopté les travaux à réaliser dans les parties communes ne peut donc être annulée en raison de l'absence de plusieurs devis⁸. Afin d'éviter ce type de déconvenue, il est donc conseillé au CS de veiller à ce que le syndic inscrive cette question à l'ordre du jour.

Le montant du seuil est déterminé par l'AG à la majorité de l'article 25 (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents), voire à la majorité de l'article 24 lors d'un second vote⁹. Ce montant est laissé à la discrétion de l'AG et varie d'une copropriété à une autre (il est préférable de préciser si ce montant est exprimé HT ou TTC). Très souvent, c'est le degré de confiance dans la gestion du syndic qui va déterminer le seuil de la mise en concurrence : plus cette confiance est défaillante, plus le seuil sera bas. Il n'existe pas de seuil idéal, mais pour permettre un fonctionne-



ment optimal d'une copropriété, il est déconseillé de fixer un seuil trop bas afin d'éviter de complexifier la mission du syndic.

Si le montant des marchés ou contrats à voter par l'AG est inférieur au seuil déterminé par cette dernière, cela ne signifie pas que le syndic peut choisir seul une entreprise ou un prestataire. Il aura l'obligation de réunir tous les copropriétaires dans le cadre d'une AG, mais il ne sera pas tenu de joindre aux convocations plusieurs devis. À l'inverse, si le montant est supérieur au seuil, le syndic devra justifier avoir respecté toutes les modalités de mise en œuvre de la mise en concurrence imposées par le législateur.

II/ Les modalités de mise en œuvre de la mise en concurrence

Les modalités de mise en œuvre de la mise en concurrence sont déterminées par le décret de 1967. Elles visent les démarches que le syndic doit effectuer dans un premier temps pour chercher des entreprises ou des prestataires, puis les documents ou informations qu'il doit joindre dans un second temps aux convocations de l'AG afin de permettre aux copropriétaires de voter. Des dérogations à ces prescriptions sont néanmoins prévues par le législateur.

A- Première étape : la recherche d'entreprises ou de prestataires

Lorsque le syndic est tenu de mettre en concurrence des entreprises ou des prestataires, il ne peut décider seul des démarches à accomplir et de la nature des justificatifs qu'il pourra fournir aux copropriétaires pour attester qu'il a rempli son obligation. Le législateur a, en effet, prévu deux manières distinctes

de déterminer les modalités selon lesquelles devra s'opérer la mise en concurrence et que le syndic sera tenu de respecter¹⁰.

Prioritairement, ces modalités doivent être fixées par l'AG¹¹. Chaque SDC peut ainsi déterminer librement ses propres règles de fonctionnement et les imposer à son syndic : par exemple, obligation de communiquer chaque devis obtenu à la connaissance du CS afin d'obtenir son avis, obligation de joindre au minimum trois devis aux convocations, etc..

Si l'AG ne s'est pas prononcée sur ce sujet (notamment en raison de l'absence d'inscription de cette question à l'ordre du jour), une règle unique va alors s'imposer à tous les syndics. Ces derniers devront justifier avoir mis en concurrence plusieurs candidats en ayant « demandé plusieurs devis » ou en ayant fait établir « un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ». Depuis quelques années, les tribunaux ont été amenés à se prononcer sur l'interprétation à donner à ces deux expressions en contrariant quelque peu l'idée reçue par bon nombre de copropriétaires qu'une mise en concurrence implique obligatoirement la présentation d'au moins deux devis à l'AG. Il a en effet été jugé que le syndic doit seulement justifier avoir demandé plusieurs devis, et non pas nécessairement en avoir obtenu plusieurs. C'est ainsi qu'il a été retenu que l'obligation de mise en concurrence pour l'exécution de travaux avait été respectée dans une affaire où le syndic démontrait qu'il avait demandé des devis à deux ou trois entreprises dont les noms étaient précisés dans les convocations, « la circonstance que les

entreprises consultées n'aient pas toutes répondu n'affectant en rien la régularité de la délibération.¹² » La résolution de l'AG ne pouvait donc pas être annulée pour défaut d'annexion à la convocation d'au moins deux devis. Dans cet arrêt, les juges ont voulu mettre en exergue les difficultés qu'un syndic peut rencontrer en pratique pour arriver à obtenir plusieurs devis malgré de nombreuses demandes de sa part. Cette jurisprudence s'inscrit dans la continuité d'un autre arrêt rendu quelques années auparavant où la réalité « du terrain » a primé sur l'application stricte des textes. En effet, dans une copropriété dans laquelle des travaux devaient être réalisés sur l'ascenseur de l'immeuble, il était reproché au syndic de n'avoir pas présenté plusieurs devis à l'AG alors que le montant desdits travaux dépassait le seuil de mise en concurrence fixé par les copropriétaires. Le syndic n'avait joint aux convocations qu'un seul contrat, en l'occurrence celui de l'ascensoriste en charge de la maintenance de l'ascenseur, en invoquant l'impossibilité de trouver d'autres entreprises intéressées. Un copropriétaire demanda alors l'annulation de la résolution acceptant de confier l'exécution des travaux à cet ascensoriste. La Cour de cassation a refusé de faire droit à cette demande en estimant que dans ce secteur, le marché des contrats d'entretien et de travaux est peu concurrentiel, rendant ainsi toute mise en concurrence impossible. Elle retient « qu'une mise en concurrence revenait à méconnaître la situation tout à fait particulière du marché des ascenseurs, aucun ascensoriste ne voulant intervenir sur des installations qu'il n'avait pas réalisées.¹³ » Cette décision de bon sens doit cependant

être circonscrite au seul type de marché visé ici, et ne dispense en aucune manière le syndic de justifier avoir contacté d'autres prestataires. De manière générale, il est donc fortement recommandé aux syndicats de conserver la preuve des demandes adressées aux entreprises ou prestataires afin d'être en mesure de démontrer qu'ils ont respecté les exigences légales¹⁴.

Une autre question s'est également posée de savoir si, en cas de volonté d'un SDC, non pas de choisir une entreprise ou un prestataire pour la réalisation de nouveaux travaux, mais de changer de prestataire de services en place (entreprise de nettoyage, entreprise de maintenance de la chaudière, etc.), la mise en concurrence im-

pliquait nécessairement la production de deux devis en plus de celui du prestataire actuel. Les juges ont répondu par la négative en considérant qu'il y a bien mise en concurrence lorsque l'AG, saisie de la remise en cause du contrat d'une société de nettoyage et du choix d'une autre entreprise, dispose du devis fourni par cette dernière et du contrat de l'entreprise en place¹⁵. En d'autres termes, le syndic n'a commis aucune faute en joignant aux convocations un seul devis venant en comparaison du contrat du prestataire en place.

B. Deuxième étape : les documents ou informations à joindre aux convocations

Une fois achevée la phase de recherche d'entreprises ou de

prestataires, le syndic doit réunir une AG afin de communiquer le fruit de ses démarches aux copropriétaires. Pour ce faire, le législateur lui fait obligation d'annexer à l'ordre du jour « *les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché*²² ». Cette référence « aux conditions essentielles » indique que le syndic n'est pas tenu de joindre aux convocations l'intégralité des devis ou des contrats obtenus, sans doute afin de faciliter l'examen de ces documents par les copropriétaires et d'éviter des frais de convocation trop onéreux. Mais cette notion n'ayant pas été légalement définie, il reste

Etablissement d'un devis : les précautions à prendre par le syndic

Lorsque le syndic contacte une entreprise en vue d'établir un devis, il a été jugé qu'il n'a pas à vérifier sa situation financière au moment où elle est choisie par l'AG si « *rien ne laissait présager que cette entreprise serait quelques mois plus tard en difficulté et serait mise en liquidation judiciaire* ¹⁶ ».

Mais le syndic doit veiller à ce que les devis soient bien établis au nom du SDC. S'il ne précise pas aux entreprises qu'il agit en qualité de mandataire de la copropriété, ces dernières peuvent valablement rédiger un devis à son nom, le rendant ainsi personnellement débiteur du paiement des travaux ou de la prestation¹⁷.

Enfin, il s'avère important de rappeler qu'aux termes de l'article 39 du décret de 1967, le syndic est tenu d'informer l'AG de l'existence des liens pouvant exister entre lui et une entreprise ou un prestataire dont il propose le devis, l'objectif recherché par le législateur étant d'éviter les collusions avec des personnes ou des

entreprises liées au gestionnaire. Ce devoir de transparence concerne en premier lieu, les entreprises dont le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un PACS, ses parents ou alliés jusqu'au 3^e degré inclus sont propriétaires, détiennent une participation dans son capital ou bien encore dans lesquelles ils exercent des fonctions de direction ou de contrôle ou dont ils sont salariés ou préposés¹⁸. Sont également visées en second lieu par le législateur, les entreprises qui détiennent, directement ou indirectement, une participation dans le capital du syndic lorsque celui-ci est une personne morale¹⁹. La loi dite « ALUR » du 24 mars 2014, sans supprimer les dispositions de l'article 39 du décret de 1967, a transposé cette obligation d'information dans la loi de 1965, lui conférant ainsi une valeur légale et non plus simplement réglementaire. L'article 18-I, al. 6, de la loi de 1965 énonce en effet de manière plus générale, que le syndic devra informer l'AG de tout lien pouvant exister entre lui et une personne morale ou une entreprise avec laquelle il serait directe-

ment ou indirectement liée. Toutefois, ces dispositions ne sont pas encore applicables car il est précisé qu'un décret est attendu pour déterminer la liste des conventions concernées par ces nouvelles prescriptions. Dans l'attente de ce décret, les syndicats sont tenus, quoiqu'il en soit, de respecter l'article 39 du décret de 1967. Et pour ceux d'entre eux qui sont professionnels, le code de déontologie qui leur est opposable depuis le 1^{er} septembre 2015²⁰ leur rappelle de façon plus détaillée qu'ils « *s'obligent à informer leurs mandants et les autres parties aux opérations pour lesquelles ils ont été mandatés, de la possibilité et des raisons d'un conflit d'intérêts avec eux ou entre eux, et notamment des liens directs de nature capitalistique ou juridique qu'ils ont ou que leurs directeurs d'établissement ou leurs collaborateurs habilités ont avec les entreprises, les établissements bancaires ou les sociétés financières dont ils proposent leurs services, et plus généralement de l'existence d'un intérêt personnel, direct ou indirect, dans l'exécution de leur mission*²¹ ».



à savoir ce que ce terme recouvre.

De manière générale, les juges s'attachent à vérifier au cas par cas que l'information des copropriétaires a été suffisamment assurée²³ et qu'ils ont pu donner leur avis et voter en toute connaissance de cause²⁴. Ne satisfait pas à ces exigences le fait de joindre aux convocations un document indiquant seulement le coût global des travaux²⁵.

Plus précisément en matière de travaux, la synthèse des arrêts rendus en la matière permet de dresser une liste indicative (et non exhaustive) de ce que l'on peut entendre par « conditions essentielles ». Il s'agit, par exemple :

- > de l'état détaillé des travaux à exécuter (éventuellement matérialisé par des plans) ;
- > des matériaux utilisés ;
- > du prix par article des prestations prévues, comportant l'évaluation de la main-d'œuvre et des matériaux/fournitures ;
- > de l'indication du caractère ferme ou révisable des prix ;
- > des conditions d'exécution et en particulier des délais ;
- > des conditions de paiement.

Dans le cas de l'installation d'un ascenseur, il a été jugé que doivent être communiqués aux copropriétaires, le plan d'implantation de l'ascenseur dans la cage d'escalier, une étude des propositions techniques, des devis détaillés des entreprises sollicitées, un récapitulatif de la dépense totale, un tableau de répartition des coûts de la construction entre les copropriétaires, une grille de répartition des charges ultérieures d'ascenseur²⁶.

Il a également été admis que l'annexion aux convocations d'un rapport de synthèse établi par

un architecte peut parfaitement répondre à la notion de « conditions essentielles » sous réserve toutefois que ce document soit très détaillé et précis et qu'il permette d'établir une comparaison entre les différents devis recueillis par ce dernier²⁷.

Même si le législateur parle de joindre aux convocations uniquement « les conditions essentielles » des devis et des contrats, rien n'interdit néanmoins au syndic de préférer l'envoi de l'intégralité des documents afin d'éviter que sa responsabilité ne soit engagée pour n'avoir pas su apprécier les informations minimales qu'il aurait dû communiquer aux copropriétaires. Quelle que soit l'option choisie, la loi exige cependant que les documents soient notifiés aux copropriétaires au plus tard en même temps que l'ordre du jour²⁸. À défaut, l'AG ne peut valablement statuer et toute décision prise en violation de cette règle est susceptible d'être contestée en justice²⁹. Ainsi, ont été annulées par les juges des résolutions ayant adopté des travaux alors que les devis avaient été communiqués aux copropriétaires après l'envoi des convocations³⁰, avaient été distribués le jour de l'AG³¹ ou avaient été portés à la connaissance des copropriétaires après la tenue de l'AG³². De même, a été jugé illégal le dépôt des devis ou documents de synthèse à la loge du concierge avec consigne donnée aux copropriétaires de venir les chercher avant la tenue de l'AG³³. Suivant le même raisonnement, les tribunaux ont rappelé récemment que si une AG est annulée et reportée à une date ultérieure, le syndic est tenu de joindre à nouveau aux convocations de la nouvelle AG tous les documents noti-

fiés lors de la première réunion et ce, même en présence d'un ordre du jour identique³⁴.

Enfin, pour la plupart des travaux ou prestations qui sont soumis à l'appréciation de l'AG, le syndic doit veiller à accompagner l'ordre du jour de projets de résolution³⁵.

C. Troisième étape : le vote de l'assemblée générale

Le jour de l'AG, il ne pourra être procédé au vote sur le choix d'une entreprise ou d'un prestataire sans qu'un minimum d'explications aient été préalablement fournies aux copropriétaires quant au contenu des documents joints aux convocations. Celles-ci sont généralement données par le syndic, puisque c'est à lui que la loi fait obligation de se procurer devis et contrats. Cela suppose qu'il soit entré en contact avec ces personnes afin de leur décrire clairement les attentes du SDC. Il est donc censé, en sa qualité de gestionnaire de l'immeuble, être en mesure de répondre aux questions que se poseraient les copropriétaires. Le CS peut également être amené à intervenir lorsqu'il a été associé en amont à l'étude des devis et contrats, soit à la demande de l'AG, soit à l'initiative du syndic. Enfin, dans le cas de travaux importants et complexes requérant l'intervention de plusieurs corps d'état, constituant un seul et même projet, la présence à l'AG de l'architecte en charge de la préparation de ce dernier et des appels d'offre est souvent requise, voire indispensable, pour une meilleure compréhension des copropriétaires de l'impact desdits travaux sur le plan technique et financier. De même, en matière de rénovation énergétique, la présence du diagnostiqueur, de



l'auditeur ou d'un représentant d'un bureau d'étude peut faciliter la prise de décision.

L'AG est souveraine quant au choix de l'entreprise ou du prestataire. À ce titre, elle n'est pas tenue de choisir le moins-disant, d'autres considérations que le prix pouvant justifier sa décision³⁶.

D'un point de vue pratique, la majorité requise pour désigner l'entreprise ou le prestataire qui remportera le marché ou le contrat est déterminée en fonction de la nature des travaux à réaliser ou du contrat. Par exemple, des travaux d'entretien (peinture du hall de l'immeuble ou réfection de la toiture) relèvent de la majorité de l'article 24³⁷, tandis que des travaux d'hygiène (condamnation des vide-ordures) exigeront la majorité de l'article 25³⁸. En ce qui concerne plus précisément cette dernière règle de majorité, on sait qu'aux termes de l'article 25-1 de la loi de 1965, le législateur rend possible le recours, lors de la même AG, à un second vote à la majorité de l'article 24 si le projet, au lieu d'obtenir la majorité de l'article 25, a néanmoins recueilli le vote favorable d'au moins un tiers des voix de tous les copropriétaires. Mais en cas de déci-

sion portant sur la mise en concurrence d'un contrat, d'un devis ou d'un marché, il est précisé que cette possibilité de procéder à un second vote est conditionnée à la preuve que l'AG se soit prononcée au préalable, lors du premier vote relevant de la majorité de l'article 25, sur chaque candidat. En effet, « *Lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.* ³⁹ » Une telle exigence se justifie par la volonté du législateur de laisser une chance identique à chaque proposition, sans permettre au syndic ou au CS d'influencer le vote en invitant l'AG à se prononcer en priorité sur l'entreprise ou le prestataire qui ont leur préférence.

D- Les dérogations à l'obligation de mise en concurrence

Il existe plusieurs hypothèses dans lesquelles le syndic est, soit dispensé de procéder à une mise en concurrence de plusieurs candidats alors que le montant du marché ou du contrat est supérieur au seuil fixé par l'AG, soit tenu

au contraire de mettre en concurrence plusieurs candidats alors que le montant du marché ou du contrat est inférieur à ce seuil. Il en est ainsi pour :

> Dispense même en cas de travaux d'un montant supérieur au seuil fixé par l'AG

- Travaux urgents pour la sauvegarde de l'immeuble : dans ce cas précis, non seulement le syndic est dispensé de convoquer une AG pour le choix de l'entreprise, mais qui plus est, il peut la choisir librement sans avoir à justifier de l'avoir mise en concurrence avec au moins une autre entreprise, alors même que le montant du devis dépasserait le seuil déterminé par l'AG⁴⁰. Le syndic a toutefois l'obligation de demander l'avis du CS et de convoquer dans les plus brefs délais une AG afin de faire ratifier par les copropriétaires l'urgence des travaux et l'entreprise choisie.

- Décisions dites de principe : il a été jugé que lorsqu'il est demandé à une AG de se prononcer dans un premier temps sur la souscription d'un nouveau type de contrat d'entretien (simple ou complet) d'un ascenseur, puis dans un second temps sur le choix de l'entreprise qui sera en charge de la maintenance de cet équipement commun et qui aura présenté un contrat d'entretien conforme aux exigences de l'AG exprimées lors de la première résolution, seule la seconde décision exige une mise en concurrence (dans le cas présent, le montant des travaux dépassait le seuil fixé par l'AG). La Cour de cassation a retenu, dans cette affaire, que « (...) la décision sur le choix d'une entreprise ou d'un marché précisément défini,



est seule de nature à engager le syndicat des copropriétaires (...), l'exigence de mise en concurrence n'était requise que pour la prise de décision sur le choix de l'entreprise », tandis que la résolution portant sur « la souscription d'une nouvelle convention relative à l'entretien des ascenseurs en définissant le type de contrat à passer est une décision de principe à portée limitée.⁴¹ »

> Mise en concurrence obligatoire même en cas de travaux d'un montant inférieur au seuil fixé par l'AG

- Contrats de performance énergétique (CPE) et travaux d'économie d'énergie : les copropriétés qui sont dotées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement sont tenues, selon leur nombre de lots, de réaliser avant le 1^{er} janvier 2017 soit un audit énergétique, soit un diagnostic de performance énergétique (DPE)⁴². Une fois établis, ces documents doivent être présentés à l'AG afin de permettre aux copropriétaires de se prononcer « sur la question d'un plan de travaux d'économie d'énergie ou d'un contrat de performance énergétique⁴³ ». Dans l'éventualité où l'AG opérerait pour la souscription d'un CPE, il est fait obligation au syndic d'anticiper ce choix en « procédant à une mise en concurrence de plusieurs prestataires⁴⁴ ». En d'autres termes, le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de la même AG que celle prenant connaissance du rapport de l'audit ou du DPE un point sur la conclusion d'un CPE en justifiant avoir contacté plusieurs entreprises, même s'il n'est en mesure de ne présenter qu'un seul devis à l'AG (voir le II-A du présent dossier). Le législateur exige dans le

cas présent une mise en concurrence systématique, indépendamment du seuil fixé par l'AG. Il en est de même lorsque l'AG choisit plutôt de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans le cadre d'un plan de travaux : après qu'une première AG se soit prononcée sur le principe de ce plan, le syndic doit convoquer à nouveau les copropriétaires afin de les amener à voter sur le choix des entreprises sur la base de devis joints aux convocations. Ici encore, le législateur exige une mise en concurrence préalable et systématique, quel que soit le montant desdits travaux et le seuil déterminé par l'AG⁴⁵.

- Véhicules électriques : lorsqu'une copropriété comporte des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif qui ne sont pas équipés de bornes de recharge pour véhicules électriques ou hybrides ou de compteurs permettant d'individualiser la consommation électrique de chaque propriétaire de tels véhicules, « le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant la recharge des véhicules électriques ou hybrides et des conditions de gestion ultérieure du nouveau réseau électrique, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet.⁴⁶ » La rédaction de ce texte

ZEPLUG

ZEPLUG révolutionne la recharge de véhicules électriques en copropriété



- ✓ Installation à coût zéro pour la copropriété
- ✓ Pas d'impact sur les charges de l'immeuble
- ✓ Pas de branchement sur compteur commun
- ✓ Aucune gestion pour le syndic
- ✓ Installation certifiée aux normes par Consuel

Web : www.zeplug.net

Courriel : contact@zeplug.net

Tél : 0825 630 003 (0,15 € TTC /minute)

laisse donc penser que le syndic est tenu d'effectuer une mise en concurrence préalable d'entreprises, sans référence au seuil fixé par l'AG.

- Individualisation des frais de chauffage : Tous les immeubles en copropriété qui sont équipés d'un chauffage collectif doivent doter chaque local occupé à titre privé d'un appareil permettant de déterminer la quantité de chaleur et d'eau chaude fournie à chacun d'entre eux selon un calendrier précis⁴⁷. Des exceptions sont néanmoins prévues par le législateur, notamment lorsque la mise en place de telles installations n'est techniquement pas possible⁴⁸. Parce que l'obligation de réaliser ces travaux était souvent ignorée des copropriétaires et des syndics, le législateur a décidé récemment d'insérer cette disposition dans la loi de 1965 en créant l'article 24-9⁴⁹. Aux termes de ce dernier, à compter du 17 février 2016, « le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question des travaux permettant de munir l'installation de chauffage d'un tel dispositif d'individualisation, ainsi que la présentation des devis élaborés à cet effet. » Ici encore, il semble que la volonté du législateur soit de contraindre le syndic à procéder obligatoirement à une mise en concurrence d'entreprises, indépendamment du montant des travaux et du seuil fixé par l'AG.

- Installation de la fibre optique : Afin de faciliter l'installation de la fibre optique dans les immeubles en copropriété, le législateur fait obligation aux syndics, dès qu'ils sont contactés par un opérateur spécialisé, d'inscrire leur proposition à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.⁵⁰

III/ La responsabilité du syndic A- Principe général

Le fait pour un syndic de ne pas faire appel à la concurrence lorsqu'elle est obligatoire constitue une faute susceptible d'engager sa responsabilité (l'article 21 de la loi de 1965 étant d'ordre public). Bien que cette faute soit appréciée au cas par cas par les juges, ces derniers estiment généralement que, lorsqu'elle est reconnue, celle-ci crée un préjudice pour le SDC qui consiste en la perte de chance d'avoir pu conclure un marché à un prix plus avantageux⁵¹. Le syndic peut alors être condamné à verser des dommages et intérêts au SDC.

B- Rétrocommissions

La responsabilité d'un syndic peut également être reconnue lorsque ce dernier fausse la mise en concurrence en présentant à l'AG des devis émanant d'entreprises ou de prestataires lui ayant versé des commissions occultes pour être certains de remporter le marché ou le contrat. Cette pratique avait été dénoncée par un sénateur en 2012 qui avait interpellé sur ce point le secrétaire d'Etat chargé du logement⁵². Dans la question posée, il était soulevé que « Ce type de système pose un problème dans la mesure où les copropriétaires font confiance à leur syndic pour faire jouer la mise en concurrence et identifier le meilleur prestataire sur des critères objectifs. » En réponse, le secrétaire d'Etat de l'époque rappelle que l'article 66 du décret du 20 juillet 1972⁵³ (décret de la loi Hoguet réglementant les professions de l'immobilier) dispose que le syndic « ne peut demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion des opérations dont

il est chargé, que celles dont les conditions de détermination sont précisées dans le mandat ou dans la décision de nomination, ni de personnes autres que celles qui y sont désignées. » Sur la base de cet article, le secrétaire d'Etat en déduit que « (...) le syndic de copropriété ne peut légalement percevoir de rétrocommissions de la part d'entreprises en contrepartie de la passation de contrats pour le compte des syndicats de copropriétaires dont il est le mandataire. Un syndic percevant de telles rétrocommissions peut voir sa responsabilité civile professionnelle engagée vis-à-vis du syndicat des copropriétaires, dès lors que le syndicat est en mesure de démontrer l'existence non seulement d'une faute, tenant en la violation de l'article 66 du décret précité, mais aussi d'un préjudice en résultant pour les copropriétaires. » Parce qu'elle est malheureusement toujours d'actualité, le législateur a jugé nécessaire de rappeler récemment l'interdiction de percevoir des « dessous de table » dans le contrat type imposé à tous les syndics⁵⁴. En effet, dans son préambule, ce contrat énonce que « Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (...). » De même, le code de déontologie qui est opposable aux syndics depuis le 1^{er} septembre 2015⁵⁵, stipule clairement qu'ils « s'obligent notamment à ne percevoir de rémunération ou d'avantage de quelque nature que ce soit au titre des dépenses engagées pour le compte d'un mandant, sans avoir au préalable

Mise en concurrence et rémunération du syndic

Lorsqu'un syndic procède à la mise en concurrence de marchés ou de contrats, il est permis de se demander si le travail de recherche d'entreprises ou de prestataires, d'étude des devis et de sélection relève de son forfait ou au contraire, peut donner lieu au paiement d'honoraires supplémentaires.

Le contrat type de syndic distingue deux hypothèses.

La première concerne les travaux et études techniques qui ne font pas partie du budget prévisionnel et dont la liste en est donnée par l'article 44 du décret de 1967, à savoir :

- les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
- les travaux portant sur les éléments d'équipement commun, autres que ceux de maintenance ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- les études techniques, telles que les dia-

gnostics et consultations ;

- d'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Tout en rappelant que « Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédée d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967⁵⁷ », le contrat type précise que cette mise en concurrence relève des prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire⁵⁸. Cette rémunération se calcule soit en fonction d'un coût horaire au prorata du temps passé, soit en fonction d'un tarif convenu entre les parties.⁵⁹

La seconde hypothèse est afférente aux marchés et contrats qui font partie du budget prévisionnel, c'est-à-dire ceux visés à l'article 45 du décret de 1967. Il s'agit, aux termes de cet article, des « travaux de maintenance qui sont les travaux d'entretien courant, exécutés

en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations. Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement commun, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent. Sont aussi assimilés à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement commun. » La mise en concurrence de ces marchés et contrats relève des honoraires forfaitaires du syndic à condition toutefois, précise le contrat type, qu'elle concerne une assemblée générale incluse elle-même dans le forfait⁶⁰.



obtenu l'accord de celui-ci sur l'engagement des dépenses, les modalités de choix des fournisseurs et la facturation de leurs produits ou services devant être transparents.⁵⁶ ».

¹ Loi solidarité et renouvellement urbain n° 2000-1208.

² Créée par un arrêté du 4 août 1987, cette commission a été supprimée par le décret n° 2014-132 du 17 février 2014.

³ Recommandation n° 16 relative « aux travaux affectant les parties communes et les équipements communs ».

⁴ Travaux : les règles en matière de mise en concurrence, P. Turenne, *Info. rap. copr. déc.* 2013, p. 29.

⁵ L'article 21 a été modifié par la loi dite « ALUR » du 24 mars 2014 comme suit : « A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire ».

⁶ Art. 19-2, D. 1967 dans sa rédaction issue du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

⁷ Art. 19-2, D. 1967 dans sa rédaction issue du décret n° 2010-391 du 20 avr. 2010.

⁸ Cass, 3^e civ., 26 mars 2014, n° 13-10.693, *Loyers et copr.* n° 154.

⁹ Art. 25-1, al. 1^{er}, L. 1965 : « Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote ».

¹⁰ Art. 19-2, D. 1967 : « La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats autres que le contrat de syndic, prévue par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande de plusieurs devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises ».

¹¹ A défaut de disposition contraire, le vote relève de la majorité de l'article 24.

¹² Cass., 3^e civ., 27 nov. 2013, n° 12-26395, *Inf. rap. copr. nov.* 2014, n° 21, p. 23.

¹³ Cass, 3^e civ., 21 juin 2011, n° 10-20026, *Revue Adm. oct.* 2011, p. 73.

¹⁴ La mise en concurrence, J.R. Bouyeure, *Revue Adm. oct.* 2015, p. 5.

¹⁵ Cass, 3^e civ. 15 avr. 2015, n° 14-13255, *Revue Adm. août-sept.* 2015, p. 48.

¹⁶ CA Paris, pôle 4, ch. 2, 17 sept. 2014, RG 12/23637, *Rev. Adm. déc.* 2014, p. 49.

¹⁷ Par exemple, en matière de travaux, Cass, 3^e civ., 12 mai 2004, *Loyers et copr.* 2004, comm. 154.

¹⁸ Art. 39, al. 2, D. 1967.

¹⁹ Art. 39, al. 3, D. 1967.

²⁰ D. n° 2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce.

²¹ Code de déontologie, art. 9, 5°.

²² Art. 11-1, 3°, D. 1967.

²³ CA Paris, 23^e ch., 12 mai 1992, *Loyers et copr.* 1992, n° 358.

²⁴ CA Paris, 23^e ch., 7 mai 1991, *Loyers et copr.* 1991, n° 317.

²⁵ CA Paris, 23^e ch. B, 21 février 2002, AJDI 2002, p. 387.

²⁶ CA Aix-en-Provence, 4^e ch., 30 mars 1999, D. 1999, somm. p. 317.

²⁷ CA Paris, 23^e ch. 7 mai 1991, précité.

²⁸ Art. 11-1, D. 1967.

²⁹ Cass, 3^e civ., 15 mars 2006, AJDI 2006, p. 837.

³⁰ Cass, 3^e civ., 22 mars 2000, *Loyers et copr.* 2000, n° 121.

³¹ Cass, 3^e civ., 14 mars 2001, *Inf. rap. copr. juill.-août* 2001, p. 12.

³² CA Orléans, 17 oct. 2011, *Loyers et copr.* 2012, n° 222.

³³ CA Paris, 23^e ch. A, 19 fév. 2003, *Dossiers CSAB* n° 111, avr. 2004, n° 63.

³⁴ Cass, 3^e civ., 8 oct. 2015, n° 14-20056 et n° 14-22297, *Inf. rap. copr. déc.* 2015, p. 13.

³⁵ Art. 11-1, 7°, D. 1967.

³⁶ CA Paris, pôle 4, 2^e ch., 8 déc. 2010, *Revue Adm. mars* 2011, p. 45.

³⁷ Art. 24, L. 1965 : majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés.

³⁸ Art. 25, L. 1965 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires.

³⁹ Art. 19, al. 2, L. 1965.

⁴⁰ Art. 37, D. 1967.

⁴¹ Cass, 3^e civ., 28 janv. 2015, *Revue Adm.*, avr. 2015, p. 40.

⁴² Le DPE concerne les copropriétés de moins de 50 lots (art. L. 134-1 du CCH), et l'audit énergétique les copropriétés de plus de 50 lots dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est antérieure au 1^{er} juin 2001 (art. L. 134-4-1 du CCH).

⁴³ Art. 24-4, al. 1, L. 1965.

⁴⁴ Art. 24-4, al. 2, L. 1965.

⁴⁵ Art. R. 138-1, al. 2 du CCH.

⁴⁶ Art. 24-5, L. 1965.

⁴⁷ Art. L. 241-9, Code de l'énergie, art. R. 131-2 du CCH. Décret et arrêté du 30 mai 2016.

⁴⁸ Art. R. 131-3 du CCH.

⁴⁹ Cet article a été créé par la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 (n° 2015-992). Depuis un décret et un arrêté du 30 mai 2016 ont complété ce dispositif.

⁵⁰ Art. 24-2, L. 1965.

⁵¹ CA Chambéry, civ., section 1, 25 fév. 2014, n° 12/02158.

⁵² Sénat, Rép. Min. JO 17 mai 2012, p. 1280, *Info. rap. copr. juill.-août* 2012, p. 23.

⁵³ Décret n° 72-678.

⁵⁴ Ce contrat type a été créé par le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015.

⁵⁵ Ce code est issu du décret n° 2015-1090 du 28 août 2015.

⁵⁶ Code de déontologie, art. 9-4°.

⁵⁷ Contrat type, point 7.2.5.

⁵⁸ Contrat type, annexe 2, tableau fixant la liste limitative des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire, point IV.

⁵⁹ Contrat type, point 7.2.1.

⁶⁰ Contrat type, annexe 1, tableau fixant la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait, point IV-15°, f.

de son foncier. L'ASL est ainsi un groupement de parcelles, avec des parties communes (ex. : voirie, espaces verts, etc.) et/ou des éléments d'équipements communs (ex. : antenne collective, etc.).

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 86 et n° 102

Avance de trésorerie (ou fonds de roulement) :

Fonds destiné à constituer une réserve, prévue par le règlement de copropriété ou décidé par l'assemblée générale, en vue de faire face à un imprévu (par exemple, travaux urgents). Cette avance de trésorerie ne peut excéder 1/6^e du montant du budget prévisionnel.

Bureau :

Dans le domaine de la copropriété, le bureau de l'AG est composé par le secrétaire, le président et les scrutateurs.

En ASL, le bureau est parfois utilisé pour désigner le syndicat, ou le bureau issu du syndicat.

Cahier des charges :

Le cahier des charges d'une ASL contient notamment des règles quant aux constructions. Il n'est plus, depuis le décret du 7 juillet 1977, un document dit « approuvé » (c'est-à-dire qu'il n'a plus à être validé par l'administration). Il est désormais considéré comme un document contractuel.

Charges :

Dans le langage courant, il s'agit des sommes appelées tout au long de l'année.

Au sens juridique : « *Les charges sont des dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part* »

(art. 45-1 décret de 1967). Les provisions deviennent des charges au moment de l'approbation des comptes.

Au sens comptable : les charges sont les « ... *sommes, versées ou à verser, en contrepartie des fournitures et services dont a bénéficié le syndicat* » et « *les sommes, versées ou à verser pour les travaux [...] décidés par l'assemblée des copropriétaires.* » (art. 3 et 4 du décret de 2005 relatif aux comptes du syndicat). Elles « *sont à comptabiliser par le syndicat au fur et à mesure de la réalisation de la réalisation des travaux ou de la fourniture des prestations.* » Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 76 à 78 et n° 96

Clôture des comptes :

Opération qui consiste à arrêter la comptabilité à un instant T, en principe pour présentation de celle-ci à l'AG.

Coloti :

Nom utilisé pour désigner un propriétaire au sein d'une association syndicale de propriétaires telle qu'une association syndicale libre.

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 86 et n° 102

Conseil syndical :

Groupe de copropriétaires appartenant au syndicat de copropriétaires, élus par l'assemblée générale pour assister le syndicat dans la gestion de la copropriété et assurer son contrôle.

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 90

Copropriétaire :

Est copropriétaire toute personne qui possède un lot situé dans le périmètre d'une copropriété. Il

peut s'agir d'un lot à usage d'habitation ou de commerce, de stationnement, de cave, etc. Les copropriétaires sont membres du syndicat des copropriétaires.

Copropriété :

Terme utilisé pour désigner le syndicat des copropriétaires ou l'immeuble en copropriété.

Directeur :

Terme souvent prévu dans les statuts d'ASL pour désigner le président de l'ASL (terme utilisé par l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004).

Etat descriptif de division :

Document technique qui permet d'identifier et d'enregistrer les lots de copropriété ou de volume au fichier immobilier (ou au livre foncier) (Cass. civ. 3^e, 7 sept. 2011, n° 10-14154, Adm., n° 449, déc. 2011, p. 66).

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 95

Exercice :

Période (12 mois obligatoirement, sauf pour le premier exercice) pendant laquelle on assure la continuité de la comptabilité sans opération de clôture des comptes.

Fonds de roulement :

Cf. avance de trésorerie.

Lot :

Partie privative pouvant constituer un logement, une cave, un local commercial, un emplacement de stationnement et associée à une quote-part de partie commune.

Lotissement :

Le terme de lotissement est sou-

BON À SAVOIR

vent utilisé pour désigner à tort une copropriété horizontale ou une ASL. Or, le lotissement est soumis à un régime qui lui est propre. Une ASL peut être l'organe de gestion d'un lotissement, mais pas toujours.

Ordre du jour :

Liste des questions qui sont soumises au vote de l'AG. L'ordre du jour est adressé aux copropriétaires ou aux colotis avec la convocation à l'assemblée générale.

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 83

Partie commune :

Ensemble des parties en indivision entre tous les copropriétaires. Elles sont définies par le règlement de copropriété.

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 99

Partie commune à jouissance privative ou exclusive :

Partie commune de la copropriété mais dont l'usage est réservé à un seul copropriétaire ou à certains. La partie commune à jouissance privative est rattachée à la propriété d'un lot.

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 99

Partie privative :

Partie d'immeuble, propriété exclusive d'un copropriétaire. Le règlement de copropriété associe à chaque partie privative une quote-part de parties communes.

Président d'ASL :

Organe exécutif et de représentation de l'ASL. Ses missions sont fixées par les statuts de l'ASL. Parfois appelé « directeur », le terme fixé par l'article 4 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 est bien « président ».

Président de copropriété :

Expression couramment utilisée pour désigner le syndic ou le président du CS. Or, cette expression non juridique est à éviter car elle ne permet pas d'identifier la personne désignée.

Rapprochement :

Opération qui consiste à vérifier la concordance des écritures comptables avec les avis d'opérations bancaires.

Règlement de copropriété :

Le RCP est un des documents fondamentaux de la copropriété. Il « *détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, (...), les règles relatives à l'administration des parties com-*

munes. » (art. 8, al. 1^{er}, et art. 43, al. 1^{er}, de la loi de 1965). Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 95

Règlement intérieur :

Le règlement intérieur de l'ASL contient les règles de vie de l'ASL. Le règlement de lotissement est un document approuvé. En matière de copropriété, le règlement intérieur peut constituer un résumé du règlement de copropriété ou contenir des règles complémentaires.

Statuts :

Document à valeur contractuelle qui détermine le fonctionnement d'une ASL (objet, modalités de convocation d'AG, règles de majorité, etc.).

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 102

Syndic :

Organe exécutif du syndicat. Il est le représentant du syndicat, celui qui exécute la gestion et fait appliquer le règlement de copropriété et les décisions d'AG.

Pour aller plus loin : Revue Copropriété n° 94

Le terme désigne parfois les membres du syndicat d'une ASL.

Syndicat de l'ASL :

Organe de gestion d'une ASL. Souvent appelé « bureau », le terme fixé par l'article 9 de l'ordonnance du 1^{er} juillet 2004 est bien « syndicat ». A ne pas confondre avec le syndicat des copropriétaires.

Syndicat des copropriétaires :

Personne morale (entité) qui rassemble tous les copropriétaires. Le syndicat est souvent appelé « copropriété ».



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

DU NOUVEAU POUR LES COPROPRIÉTÉS AVEC SERVICES



Le régime des « copropriétés avec services » tel qu'il a été organisé par la loi « ENL » de 2006 aux articles 41-1 à 41-5 de la loi de 1965 relative à la copropriété, a été récemment modifié par loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement (ASV) du 28 décembre 2015 (n°2015-1776). Les nouvelles règles sont entrées en vigueur six mois après la promulgation de la loi, soit le 29 juin 2016. Pour les résidences dont le RCP a été publié avant ce délai, les anciennes règles continuent à s'appliquer, tant que les copropriétaires ne choisissent pas en AG, sur proposition chaque année du syndic, de mettre leur RCP en conformité avec le nouveau régime (art. 41-1 à 41-6 de la loi de 1965). La décision est à prendre à la majorité de l'article 26 (voir pour une étude détaillée : Les copropriétés avec services après la loi du 28 décembre 2015, Guilhem Gil, Inf Rap. copr. mars 2016, p. 16).

Articles de la loi de 1965	Régime existant	Loi du 28 décembre 2015 (application au 29 juin 2016)	Principales nouveautés
41-1	<p>« Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques, notamment de restauration, de surveillance, d'aide ou de loisirs. Ces services peuvent être procurés en exécution d'une convention conclue avec des tiers.</p> <p>Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. »</p> <p>Et :</p> <p>art. 39-2 du décret de 1967 : « La convention prévue à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 précise notamment la durée pour laquelle elle est conclue, les conditions de son renouvellement et de sa dénonciation, les modalités de surveillance par le conseil syndical de son exécution, les conditions de communication par le prestataire des documents relatifs à cette exécution, l'objet et les conditions financières de la fourniture du ou des services et les conditions matérielles et financières d'occupation des locaux. »</p> <p>art. 39-4 du décret de 1967 : « Lorsque le syndicat des copropriétaires procure lui-même le ou les services, il tient une comptabilité auxiliaire conformément au décret du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et aux mesures prises pour son application. »</p> <p>art. 39-5 du décret de 1967 : « Tous les litiges relatifs à l'exécution de la convention visée à l'article 41-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble. »</p>	<p>« Le règlement de copropriété peut étendre l'objet d'un syndicat de copropriétaires à la fourniture aux résidents de l'immeuble de services spécifiques dont les catégories sont précisées par décret et qui, du fait qu'ils bénéficient par nature à l'ensemble de ses résidents, ne peuvent être individualisés.</p> <p>Les services non individualisables sont fournis en exécution de conventions conclues avec des tiers. Les charges relatives à ces services sont réparties en application du premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement constituent des dépenses courantes, au sens de l'article 14-1.</p> <p>Les décisions relatives à la création ou à la suppression des services non individualisables sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26. La décision de suppression d'un service non individualisable ne peut intervenir qu'à la condition que l'assemblée générale ait eu connaissance au préalable d'un rapport portant sur l'utilité de ce service pour l'ensemble des résidents et sur les conséquences de la suppression de ce service sur l'équilibre financier de la copropriété.</p> <p>Si l'équilibre financier d'un ou de plusieurs services mentionnés au présent article est gravement compromis ou si le déséquilibre financier d'un ou de plusieurs services compromet l'équilibre financier de la copropriété, et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ces services.</p> <p>Le statut de la copropriété des immeubles bâtis est incompatible avec l'octroi de services de soins ou d'aide et d'accompagnement exclusivement liés à la personne, qui ne peuvent être fournis que par des établissements et des services relevant du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ou par des établissements, des services ou des professionnels de santé relevant des quatrième et sixième parties du code de la santé publique. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - la notion de résidents apparaît, mais elle n'est pas définie ; - la liste légale non exhaustive des services spécifiques cède la place à une liste qui sera fixée par un futur décret ; - les services non individualisables (seuls services qui pourront rentrer dans l'objet du syndicat) seront obligatoirement fournis en exécution de conventions conclues avec des tiers. Il n'y a donc plus de possibilité de gestion directe des services par un syndicat dont l'objet aurait été étendu aux termes du RCP (extension par rapport à l'article 14 de la loi de 1965 qui ne vise que la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes). Les charges relatives à ces services sont identifiées comme des dépenses communes courantes (comme précisé à l'article 41-3 jusque-là). - les conditions de création et de suppression des services non individualisables de l'article 41-4 sont reprises. La décision est prise à la double majorité de l'article 26 (elle ne peut plus, depuis la loi « ALUR » faire l'objet d'un second vote). Un rapport soumis à l'AG doit faire état de l'utilité du service pour l'ensemble des résidents et des conséquences de la suppression de ce service sur l'équilibre financier de la copropriété. - les dispositions de l'article 41-5 qui traitaient de l'hypothèse où un ou plusieurs services non individualisables seraient à l'origine d'un déséquilibre financier, ont été intégrées à l'article 41-1. L'hypothèse où le déséquilibre financier d'un ou de plusieurs services compromettrait l'équilibre financier de la copropriété, fait désormais partie des cas où le juge peut décider de suspendre ou de supprimer le ou les service(s).

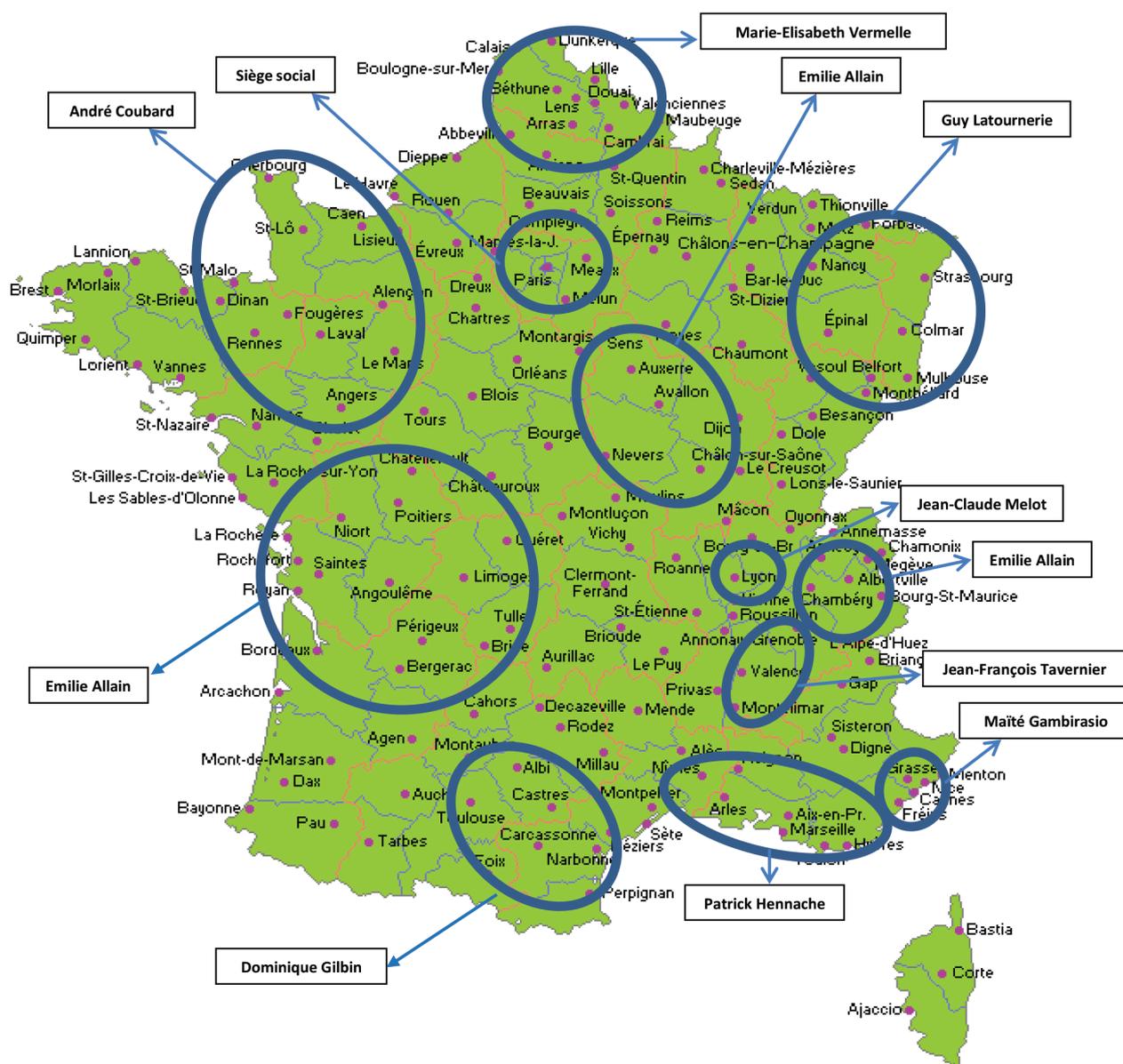
Articles de la loi de 1965	Régime existant	Loi du 28 décembre 2015 (application au 29 juin 2016)	Principales nouveautés
41-2	<p>« Le syndicat des copropriétaires de "résidence-services", mis en place dans les conditions prévues à l'article 41-1, ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical. L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité absolue des voix du syndicat des copropriétaires, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.</p> <p>Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne obligatoirement son avis sur le projet de convention en vue de la fourniture de services spécifiques lorsqu'elle est confiée à un tiers. Dans ce cas, il surveille la bonne exécution de la convention dont il présente un bilan chaque année à l'assemblée générale. »</p> <p>Et :</p> <p>art. 11 I 12° du décret de 1967 : « Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : 1.-Pour la validité de la décision : ... 12° Le projet de convention et l'avis du conseil syndical mentionnés au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ou la teneur de la délégation prévue à la deuxième phrase du premier alinéa de ce même article ; »</p> <p>art. 39-3 du décret de 1967 : « Le bilan mentionné au second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 porte sur les conditions financières d'exécution de la convention ainsi que sur la qualité du ou des services dispensés au titre de cette convention.</p> <p>Il est signé par le président du conseil syndical et notifié par le syndic conformément aux prescriptions du 4° du II de l'article 11.</p> <p>En cas de difficulté d'exécution de la convention, le conseil syndical informe sans délai le syndic qui prend les mesures appropriées. »</p>	<p>« Le règlement de copropriété peut prévoir l'affectation de certaines parties communes à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques individualisables. Il précise la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement liées à ces parties communes et sa répartition. »</p>	<p>-la nouvelle rédaction de l'article 41-2 vise la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement des parties communes dans lesquelles les services spécifiques individualisables (anciennes « prestations individualisées », comme le coiffeur), seraient fournis, tel que le règlement de copropriété pourrait le prévoir ;</p> <p>-la notion d'occupant apparaît, sans davantage de définition ;</p> <p>- lien avec les nouveaux articles 41-3 à 41-5.</p>

Articles de la loi de 1965	Régime existant	Loi du 28 décembre 2015 (application au 29 juin 2016)	Principales nouveautés
41-3	<p>« Les charges relatives aux services spécifiques créés sont réparties conformément au premier alinéa de l'article 10. Les charges de fonctionnement de ces services constituent des dépenses courantes au sens et pour l'application de l'article 14-1.</p> <p>Toutefois, les dépenses afférentes aux prestations individualisées ne constituent pas des charges de copropriété. »</p>	<p>« Les conditions d'utilisation par les tiers des parties communes destinées à des services spécifiques individualisables sont fixées dans une convention stipulée à titre gratuit, en application du chapitre Ier du titre X du livre III du code civil. Cette convention est conclue pour une durée qui ne peut excéder cinq ans. Elle est renouvelable. »</p>	<p>-la nouvelle rédaction de l'article 41-3 concerne la convention à titre gratuit qui fixe les conditions d'utilisation par les tiers des parties communes destinées à recevoir les services spécifiques individualisables (visés à l'article 41-2, ces services ne bénéficieront qu'à certaines personnes).</p> <p>- lien avec les nouveaux articles 41-2, 41-4 et 41-5.</p>
41-4	<p>« Les décisions relatives à la suppression des services visés à l'article 41-1 sont prises à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 et, le cas échéant, à celle prévue au dernier alinéa du même article. »</p> <p>Et art. 11 I 13° du décret de 1967 : « Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour : I.-Pour la validité de la décision : ... 13° La situation financière du ou des services dont la suppression est envisagée en application de l'article 41-4 de la loi du 10 juillet 1965.; »</p>	<p>« L'assemblée générale, sur proposition du conseil syndical, choisit, à la majorité de l'article 25 ou, le cas échéant, de l'article 25-1, les prestataires appelés à fournir les services spécifiques individualisables. Elle approuve, par un vote distinct et selon les mêmes modalités, les termes de la convention envisagée avec les prestataires choisis ayant pour objet le prêt gratuit des parties communes affectées à ces services, établie dans les conditions prévues à l'article 41-3. La durée des contrats de prestations conclus par chaque occupant avec les prestataires ne peut excéder celle du prêt dont ces derniers bénéficient. »</p>	<p>-la nouvelle rédaction de l'article 41-4 précise les modalités d'une part, du choix en AG des prestataires de services spécifiques individualisables, et d'autre part, de l'approbation de la convention de prêt des parties communes où les services seront fournis ;</p> <p>- à noter que la règle de majorité prévue est plus facile à obtenir que pour la création ou la suppression de services non individualisables ;</p> <p>- lien avec les nouveaux articles 41-2, 41-3 et 41-5.</p>
41-5	<p>« Si l'équilibre financier d'un ou de services mentionnés à l'article 41-1 est gravement compromis et après que l'assemblée générale s'est prononcée, le juge statuant comme en matière de référé, saisi par des copropriétaires représentant 15 % au moins des voix du syndicat, peut décider soit la suspension, soit la suppression de ce ou de ces services. »</p> <p>Et : art. 39-6 du décret de 1967 : « Pour l'application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'instance est diligentée contre le syndicat des copropriétaires et le cas échéant, contre le tiers qui fournit le ou les services. Le juge peut entendre le président du conseil syndical. »</p> <p>art. 39-7 du décret de 1967 : « La décision prise en application de l'article 41-5 de la loi du 10 juillet 1965 est portée à la connaissance des copropriétaires qui n'étaient pas partie à l'instance à l'initiative du syndic, dans le mois de son prononcé, par remise contre émargement ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. »</p>	<p>« Les modifications du règlement de copropriété emportant désaffectation des parties communes affectées aux services mentionnés à l'article 41-3 sont prises à la majorité prévue à l'article 26. Elles sont notifiées par le syndic aux prestataires concernés. Elles entraînent la résiliation de plein droit des conventions de prêt et de fourniture de services conclues avec les prestataires. »</p>	<p>-la nouvelle rédaction de l'article 41-5 est relative aux modifications du RCP à réaliser pour « désaffecter » les parties communes de la fourniture jusque-là de services individualisables ;</p> <p>- lien avec les nouveaux articles 41-2 à 41-4.</p>

Articles de la loi de 1965	Régime existant	Loi du 28 décembre 2015 (application au 29 juin 2016)	Principales nouveautés
41-6		<p>« Le syndicat des copropriétaires d'une copropriété avec services ne peut déroger à l'obligation d'instituer un conseil syndical.</p> <p><i>L'assemblée générale peut déléguer au conseil syndical, à la majorité prévue à l'article 25, les décisions relatives à la gestion courante de services spécifiques.</i></p> <p><i>Lorsqu'il ne reçoit pas de délégation à cet effet, le conseil syndical donne son avis sur les projets des conventions mentionnées au deuxième alinéa de l'article 41-1 et à l'article 41-4. Il en surveille l'exécution et présente un bilan chaque année à l'assemblée générale.</i></p> <p>Le prestataire des services individualisables et non individualisables ne peut être le syndic, ses préposés, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin, ni ses parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ni les entreprises dans le capital desquelles les personnes physiques mentionnées précédemment détiennent une participation ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont préposées. Lorsque le syndic est une personne morale, l'interdiction d'être prestataire des services individualisables et non individualisables est étendue aux entreprises dans lesquelles le syndic détient une participation et aux entreprises qui détiennent une participation dans le capital du syndic. »</p>	<p>-le nouvel article 41-6 reprend l'obligation pour une copropriété avec services d'avoir un conseil syndical (jusqu'à là fixée à l'article 41-2) ;</p> <p>-le terme « résidence-services » disparaît au profit de l'expression « copropriété avec services » ;</p> <p>-le syndic, ou certaines personnes qui seraient en lien avec lui (liste légale très large) ne peuvent désormais officiellement plus fournir les services individualisables et non individualisables (ceci va donc au-delà de l'autorisation préalable par l'AG prescrite à l'article 39 du décret de 1967).</p>
41-7		<p>« Les personnes demeurant à titre principal dans la résidence constituent le conseil des résidents.</p> <p><i>Cette instance consultative relaie les demandes et les propositions des résidents auprès des copropriétaires.</i></p> <p><i>Le conseil des résidents est réuni par le syndic avant la tenue de l'assemblée générale des copropriétaires. L'ordre du jour de cette assemblée lui est communiqué. Le conseil des résidents peut également se réunir de sa propre initiative, dans un local mis à sa disposition à cet effet par le syndic.</i></p> <p><i>Le syndic communique au conseil des résidents les comptes rendus de l'assemblée générale ainsi que toutes les informations relatives aux services fournis dans la résidence, afin que le conseil émette un avis notamment sur le besoin de créer ou de supprimer un service.</i></p> <p><i>Lors de la réunion du conseil des résidents, un secrétaire de séance est désigné. Le secrétaire rédige le compte rendu de la séance, qui est cosigné par le syndic et adressé à tous les résidents et aux copropriétaires en même temps et selon les mêmes modalités que l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. Le compte rendu des réunions du conseil des résidents des trois années précédentes est remis à toute personne intéressée préalablement à la signature d'un contrat de bail d'habitation ou à la cession d'un lot dans la résidence. »</i></p>	<p>-le « conseil des résidents » apparaît dans le nouveau régime. Il est distinct du conseil syndical. Son rôle informatif, les conditions de ses réunions, ainsi que ses missions, sont mentionnés sans grande précision.</p>

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	jcm69680@gmail.com
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
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 nouveau	5 €	8 €
67	La comptabilité du syndicat	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) Réglementation 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 €
104	Mise en concurrence contrats de syndics	5 €	8 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS : Adressez votre commande à notre siège: 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, Ou par courriel à ancc-allain@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
	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
	AOUT		
	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	Jeudi 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
JURIDIQUE*			
COMPTA**	Apprendre à lire et à contrôler les annexes comptables	Tous les samedis de 14h-16h	E. Allain

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

Vie de l'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGION

BORDEAUX

Emilie Allain vous attend tous les 4^e lundi de chaque mois à
Athenée – Place St Christoly – Salle Médoc – 33000 Bordeaux.

CHAMBÉRY

Vous pouvez venir à la rencontre d'**Emilie Allain** à
la Maison des associations 67 rue St François de Sales - 73000 Chambéry le troisième lundi de chaque mois à 18h.

EPINAY SUR SEINE

Vous pourrez venir à la rencontre de **Renaud Peirani** au
7 rue Mulot – Epinay sur Seine le deuxième mardi de chaque mois à 18h.

GRENOBLE

Vous pourrez venir à la rencontre de **Jean-François Tavernier** à
la Maison des Associations - 6 rue Berthe de Boissieux - Grenoble le deuxième mercredi de chaque mois à 18h.

LE MANS

André Coubard anime des séances d'informations et de rencontres au Mans à
la Maison des Associations, rue d'Arcole le deuxième jeudi de chaque mois à 18h.

MARSEILLE

Vous pourrez venir à la rencontre de **Patrick Hennache** à
la Cité des associations, 93 la Canebière - 13001 Marseille le premier lundi de chaque mois à 17h.

RENNES

Vous pouvez venir à la rencontre de **Nathalie Painnot** au
6 cours des Alliés - 35000 Rennes de 12h à 14h le 15 septembre.

TOULOUSE

Le 1^{er} lundi de chaque mois, de 16h à 19h une permanence est tenue : 3 place Guy Hersant, salle 0.1 – 31031 Toulouse.
Vous pouvez en particulier assister à cette occasion à une formation sur « Comment contrôler des comptes de copropriétés ? ».

Les prochaines dates des permanences en région sont indiquées sur notre site Internet : www.ancc.fr

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES nous élargissons nos services !

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

TRIBUNE LIBRE

Humanis

Le régime obligatoire Prévoyance et Frais de santé de la convention collective des gardiens, concierges et employés d'immeuble

Les représentants de la branche professionnelle des gardiens, concierges et employés d'immeubles ont signé, le 6 décembre 2013, un accord instaurant la mise en place d'un régime de Prévoyance (décès, invalidité, arrêt de travail, et rente éducation) et d'un régime de complémentaire Santé (hospitalisation, soins courants, dentaire, optique, ...) obligatoires pour l'ensemble des salariés. Voici ce qu'il faut savoir !

Les copropriétés sont tenues d'appliquer les dispositions de l'accord depuis juin 2015

Depuis juin 2015, toutes les entreprises sont tenues d'appliquer l'ensemble de ces dispositions aux profits de leurs salariés rattachés à la CCN des gardiens, concierges et employés d'immeuble.

L'objectif des partenaires sociaux est d'améliorer la protection sociale des salariés de la branche, ainsi que celle de leurs familles, en instaurant des garanties et des services adaptés à leurs besoins, mais aussi en permettant aux entreprises et copropriétés qui les emploient de bénéficier des avantages fiscaux et sociaux relatifs aux contrats collectifs obligatoires. De plus, l'accord de branche permet de faciliter les formalités réglementaires relatives à la mise en place d'un régime collectif et obligatoire au sein de la copropriété.

La branche professionnelle recommande Humanis Prévoyance pour assurer et gérer ce régime conventionnel

Humanis Prévoyance, institution de prévoyance du groupe Huma-

nis, a été seule recommandée par les partenaires sociaux pour assurer et gérer ce régime conventionnel. La branche a bénéficié auprès d'Humanis d'avantages supplémentaires pour les adhérents :

- Un kit d'adhésion simplifié et des outils pédagogiques pour comprendre le régime (FAQ, dépliant commercial),
- Une tarification négociée (frais de gestion réduits, la portabilité incluse...)
- Des garanties d'assistance et l'action sociale d'Humanis,

Pourquoi les copropriétés ont intérêt de rejoindre l'assureur recommandé par la branche

En plus d'avoir la certitude de respecter les dispositions de l'accord, en rejoignant l'assureur recommandé par la branche, la copropriété dispose des avantages suivants :

- Elle bénéficie de la solidarité au sein de la profession (même tarif quelques soient la santé du salarié, le nombre



Humanis

Protéger c'est s'engager

de salariés employés dans la copropriété),

- Elle renforce la mutualisation des risques pour toutes les copropriétés,
- Elle peut compter sur l'assureur recommandé pour suivre les évolutions réglementaire et se charger de la mise à jour régulière du régime...

Pour plus d'information sur le régime

Pour plus de renseignements, rendez-vous sur notre site Internet dédié <http://accord-de-branche.humanis.com>, rubrique « Gardiens d'immeubles », vous y retrouverez les détails de l'accord ainsi que l'ensemble des documents nécessaires à l'adhésion.

N'hésitez pas à contacter ce numéro dédié pour vous accompagner dans ces démarches :

0800 641 874 - Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 9h à 19h. Ou par mail : Gardiens@humanis.com

Les avantages du régime Prévoyance et Frais de Santé des gardiens, concierges et employés d'immeubles :

1. Une offre clé en main
 2. Des garanties et des services adaptés
 3. Un unique assureur recommandé par la branche :
 - Les frais de gestion réduits,
 - Les taux de cotisation négociés,
 - La portabilité incluse,
 - Le pilotage du régime par les partenaires sociaux...
- Pour les salariés : des garanties d'assistance, l'action sociale d'Humanis,...

COURRIER DES LECTEURS

Isabelle Béranger

Dans le cadre d'une assemblée générale, est-il possible de faire parvenir mon pouvoir par mail plutôt que par courrier ?

Si vous êtes en copropriété, les pouvoirs de vote en AG doivent être annexés au PV de l'AG. A ce titre il est donc indispensable d'avoir un écrit. La Cour de cassation, dans un arrêt du 9 septembre 2014 a validé un pouvoir adressé par mail (Cass. 3^e civ., 9 sept. 2014, n° 13-16.495). Si vous êtes en ASL, il est nécessaire de se reporter aux statuts qui devraient indiquer les modalités de transmission des pouvoirs.



Ma copropriété est composée de plusieurs bâtiments et je ne comprends pas pourquoi je dois payer des charges pour des travaux qui ont lieu sur le bâtiment où je n'ai pas de lot.

L'article 3, alinéa 1^{er}, de la loi du 10 juillet 1965 énonce qu'une partie commune peut être affectée à l'usage ou à l'utilité, soit de l'ensemble des copropriétaires (parties communes générales), soit de certains d'entre eux (parties communes spéciales), comme par exemple les escaliers d'un bâtiment. C'est au règlement de copropriété d'effectuer cette distinction.

Dès lors que le règlement de copropriété ne prévoit pas de partie commune spéciale propre à certains copropriétaires, alors l'ensemble des copropriétaires devra participer aux charges, même ceux qui ne possèdent pas de lots dans le bâtiment concerné.

Je suis syndic bénévole et cette année, il m'est demandé de signer un contrat de syndic. Puis-je déroger au contrat type applicable aux syndics professionnels que je trouve trop complexe ?

L'article 18-1-A de la loi de 1965 précise que le contrat de syndic est conforme au contrat fixé par décret. Or en application de l'article 43 de la même loi, l'article 18-1-A est d'ordre public, donc applicable en l'état.

Le contrat de syndic doit par conséquent strictement reprendre le décret du 26 mars 2015. Il n'est pas possible

de le modifier même pour un syndic non professionnel. Il est ainsi nécessaire de conserver l'intégralité du contrat. L'ANCC préconise de rayer seulement les parties qui ne vous seront pas applicables (le point 7). A noter que le législateur a prévu un paragraphe 8 spécifique pour les syndics non professionnels.

Nous allons voter des travaux de ravalement lors de notre prochaine AG. Le syndic indique dans la convocation de l'AG qu'il prend des frais de gestion d'un montant de 3.5% du montant des travaux. Sommes-nous obligés de valider une telle rémunération ?

L'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 indique que le syndic ne peut pas prévoir dans son contrat la rémunération qu'il prendra pour le suivi des travaux hors budget prévisionnel. En effet, la rémunération doit être votée en AG pour être exigible. Le montant n'est pas encadré par le législateur qui indique seulement que la rémunération doit être « exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution. » Il revient à l'AG de négocier ces honoraires. Pour ce faire, vous pourriez demander au syndic d'expliquer les tâches qu'il devra accomplir dans le cadre du suivi des travaux (par exemple, appel de charges et paiement des factures, réunions de chantier, réunions avec le CS, etc.) et décider

d'accorder par exemple, 0,5% par tâche qu'il s'engage à réaliser.

Nous souhaitons mettre en place une procédure de recouvrement des charges, le règlement amiable n'ayant pas abouti. Quels documents devons fournir au juge ?

Ni la loi du 10 juillet 1965 ni le décret du 17 mars 1967 viennent préciser les documents à fournir pour justifier de l'exigibilité des charges demandées en cas de recouvrement judiciaire. Toutefois la jurisprudence a permis d'avoir une liste non exhaustive :

- la résolution spécifique d'AG validant le budget prévisionnel au cours duquel l'impayé est apparu (ou le budget travaux concerné),
- la résolution de l'AG approuvant les comptes (pour les dettes des années précédentes),
- les appels de fonds adressés au copropriétaire débiteur,
- les lettres de relance(s) et de mise(s) en demeure, préalable indispensable à toute action judiciaire,
- la notification de l'acquisition du lot par les personnes poursuivies,
- la matrice cadastrale,
- la copie de l'EDD reprenant la quote-part de charge incombant au copropriétaire débiteur et la copie du RCP et des modificatifs éventuels concernant les modes de répartitions des charges.

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers – Dans le champ d'application des l'articles L313-1 du code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif moyen pratiqué au 2 ^e trimestre 2016 par les établissements de crédit (%)	2.94 %	2.52 %	3.02 %
Taux de l'usure applicable au 3 ^e Trimestres (%)	3.92 %	3.36 %	4.03 %

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 ^e trimestre		3 ^e trimestre		4 ^e 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	125,25	0,00				

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 ^e semestre	2 ^e semestre	1 ^e semestre	2 ^e semestre
Créances des particuliers				3.79 %	0,65%	0,38%	0,71%	0,04%	0,04%	4,06%	4,29%	4,54%	4,35%
Créances des personnes morales	2.11%	2.95%	3.99%							0,93%	0,99%	1,01%	0,93%

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	100,09	100,51	100,44						
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	100,09	100,50	100,63						

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

Salaires 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	Salaires 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.	Salaires minimum brut mensuel conventionnel	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	1 632,00	1 657,00	1 682,00	1 832,00	1 892,00

Autres données du salaire :

Logement (avenant 81 du 6 novembre 2012) :

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

Rappel : en 2012 les valeurs au mètre carré sont pour :

la catégorie 1 : 3,00 €, la catégorie 2 : 2,37 € et, la catégorie 3 : 1,75 €.

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

Electricité : 0.1294 / Kwh.

Astreinte de nuit : 150 €. - Prime de tri sélectif : 1 € par lot principal (minimum 20 € et maximum 160 €).

Plafond de sécurité sociale : 3218 € au 1^{er} janvier 2016.

Avenant 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 ».

Réalisons ou modernisons ensemble votre identité visuelle



LA COMMUNAUTÉ DES GRAPHISTES

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

06 50 96 79 72

contact@lacommunautedesgraphistes.com
www.lacommunautedesgraphistes.com



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

DIMANCHE
4 SEPTEMBRE 2016
PARC BORÉLY / DE 10H À 18H

Vivacité

découvrir

Vivacité

bouger

partager

ENTRÉE
GRATUITE

Vivacité

LE FESTIVAL DES ASSOCIATIONS DE MARSEILLE

Allô Mairie

lundi-vendredi 8h/18h - samedi 9h/17h30

0 810 813 813 Service 0,06 € / min

• prix appel

VILLE DE
MARSEILLE
www.marseille.fr