

# COPROPRIÉTÉ



**VÉRIFIEZ VOS ASSURANCES**

colilla  
by Adobe



# L'ANCCS propose depuis 2017 l'offre de contrat d'Avocat syndic de copropriété



La garantie d'un compte  
séparé pour tous sans  
frais supplémentaires



L'assurance d'un  
syndic formé et dont  
les connaissances sont  
mises à jour chaque  
année par une formation  
continue obligatoire



La légitimité pour  
une meilleure gestion  
de votre patrimoine  
commun



Les valeurs  
associatives partagées  
par une comptabilité  
vérifiée par l'ANCC

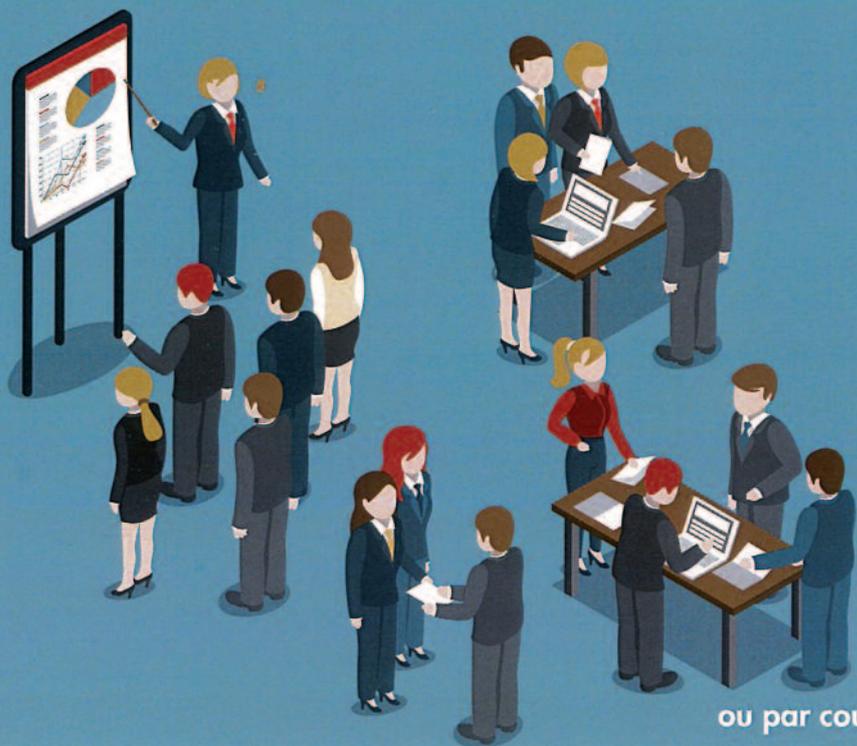
Réservé aux adhérents souhaitant opter pour la gestion bénévole à terme  
Contrat d'avocat-syndic au tarif associatif de 100 euros/lot/an avec un plancher de 920 euros TTC

## La comptabilité en copropriété

**1<sup>er</sup> principe :** Établir un dialogue comptable avec le syndic

**2<sup>ème</sup> principe :** Exiger la transparence

**3<sup>ème</sup> principe :** Maintenir les méthodes adoptées dans le temps



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

Renseignements :  
[ancc-allain@orange.fr](mailto:ancc-allain@orange.fr)  
ou par courrier au 5, rue Firmin Gémier 75018 PARIS

# Sommaire

Édito - Émilie ALLAIN ..... 5

## Dossier

La copropriété ou l'ASL est-elle bien assurée ? ..... 6 à 15



5, rue Firmin Gémier  
75018 Paris  
Tél. 01 42 22 14 14  
[www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)

HEURES D'OUVERTURE DES BUREAUX  
Réception des adhérents sur  
RDV uniquement  
du lundi au samedi de 9h00 à 18h00

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE  
[contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr)

PUBLICATION TRIMESTRIELLE  
ÉDITÉE PAR L'ANCC

Directeur de publication : Émilie ALLAIN

Comité de relecture : Émilie ALLAIN,  
Catherine DALLEU, Denis HUGOT,  
R. PERANI

Studio et Impression :  
GAP Éditions Communication  
Crédit Photos : Fotolia

ISSN 2261-9828 Dépôt légal juillet 2007

Actualité juridique ..... 16

Les nouvelles règles applicables aux chaufferies  
depuis le 20 décembre 2018

Tribune libre ..... 18

Médiation et copropriétés

Bon à savoir ..... 20

Fiche synthétique issue du registre de copropriété

Le courrier des lecteurs ..... 23

Nous souhaitons répartir le ravalement et l'isolation par bâtiment,  
est-ce légal ?

Des professions libérales viennent de s'installer dans notre  
copropriété ; pouvons-nous augmenter leurs charges ?

## Vie de l'association

Nos revues ..... 24

Formation des syndics bénévoles ..... 26

Nos permanences en région ..... 27

Nos délégués ..... 28

Liste des nouveaux administrateurs de l'ANCC et du bureau ..... 29

Chiffres du trimestre ..... 30

Le salaire des gardiens concierges ..... 31

L'ANCCS propose l'ouvrage

# COPROPRIÉTÉ

réédité régulièrement

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

**EXCLUSIVITÉ  
ANCC**

## COPROPRIÉTÉ

*Collector*

**Gérer une  
copropriété**



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

Association nationale de la copropriété et des copropriétaires

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** »

.....

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

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

ÉTABLISSEMENT	GUICHET	N° COMPTE	CLÉ RIB
10278	06028	00020470502	19

IBAN - FR7610278060280002047050219  
Identifiant international de compte  
International Bank Account Number

BIC - CMCIFRA  
Identifiant international de l'établissement  
Bank Identifier Code

Titulaire du compte/Account Owner :

ANCC SERVICES  
5, RUE FIRMIN GEMIER  
75018 PARIS

CCM PARIS 5/6 SAINT-MICHEL  
44 B BOULEVARD SAINT-MICHEL  
75006 PARIS

## La réforme de la justice 2019 et la copropriété

Loi n° 2019-222 du 23.3.19 de programmation 2018-2022 et de réforme de la justice : JO du 24.3.19 / loi n° 2019-221 du 23.3.19 sur l'organisation des juridictions : JO du 24.3.19

### 1) Le juge unique connaîtra des dossiers de copropriété indépendamment de leurs montants

La compétence matérielle du tribunal judiciaire est alignée sur celle du TGI, à une exception près : avec la disparition du TI, le montant de la demande n'est plus visé par le texte. Le tribunal judiciaire connaît ainsi "de toutes les affaires civiles et commerciales pour lesquelles **compétence** n'est pas attribuée, en raison de la nature de la demande, à une autre juridiction" (COJ : L.211-3.). Il connaît aussi des demandes formées dans le cadre de la procédure européenne de règlement des petits litiges (COJ : L. 211-4-2). *(manque un article ?)*

**Désormais, les contentieux de la copropriété, notamment la désignation d'un administrateur et la contestation d'une assemblée générale, pourront être présentés devant le juge unique du tribunal judiciaire sans avocat.**

### 2) Centralisation des injonctions de payer auprès du TGI spécialement désigné par décret

Le juge unique désigné par décret connaîtra des demandes d'injonction de payer, des syndicats de copropriété.

### 3) Les injonctions de payer seront dématérialisées (application au plus tard janvier 2021) :

La loi autorise les demandes d'injonction de payer par voie dématérialisée devant le TGI.

Les demandes formées par les personnes physiques n'agissant pas à titre professionnel et non représentées par un mandataire ainsi que les demandes formées au titre de la procédure européenne d'injonction de payer peuvent, toutefois, être adressées au greffe sur support papier.

Les TGI et TI sont remplacés par les tribunaux judiciaires (voir articles 95 et 96).

### 4) Médiation judiciaire imposée par le juge (applicable depuis le 25 mars 2019)

**Loi de PRJ : art. 3, I / loi n° 95-125 du 8.2.95 : art. 22-1 à 22-3) : celle-ci est définie comme**

« La loi de RPJ étend la possibilité pour le juge d'imposer une médiation judiciaire. Désormais, le juge peut « en tout état de la procédure, y compris en référé, lorsqu'il estime qu'une résolution amiable du litige est possible (...) s'il n'a pas recueilli l'accord des parties » à enjoindre les parties de rencontrer un médiateur qu'il désigne (...) » (loi n° 95-125 du 8.2.95 : art. 22-1).

### 5) Règlement amiable des litiges (loi de PRJ : art. 3, II / loi n° 2016-1547 du 18.11.16 : art. 4)

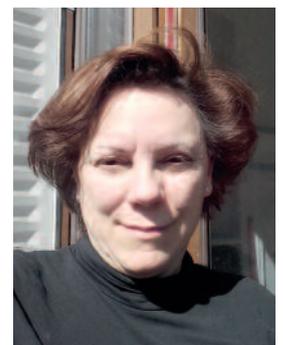
La loi rend obligatoire le recours à un Mode alternatif au règlement des différends (MARD) (conciliation, médiation judiciaire ou procédure participative) pour les différends dont les demandes en paiement d'une somme ne dépassent pas un certain montant ou pour les conflits de voisinage.

**À défaut d'une tentative de règlement amiable, la saisine du tribunal de grande instance (TGI) sera irrecevable.**

### 6) Procédure de vente amiable de lots de copropriété (application immédiate)

La vente amiable d'un immeuble est possible jusqu'à l'ouverture des enchères (CPCE : L. 322-1). Cette possibilité est ouverte notamment :

- aux créanciers poursuivants ;
- aux créanciers inscrits sur l'immeuble saisi à la date de la publication du commandement de payer valant saisie ;
- aux créanciers inscrits sur l'immeuble avant la publication du titre de vente et qui sont intervenus dans la procédure ;
- aux syndicats des copropriétaires (CC : art. 2374, 1° bis).



**Émilie Rosita ALLAIN**  
Présidente de l'ANCC  
Avocat à la Cour de Chambéry  
Syndic et médiateur associatif



# Dossier

## 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,

**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,

**QP de PC**, quote-part de parties communes,

**EDD-RCP**, état descriptif de division-règlement de copropriété,

**EPCI**, établissement Public de Coopération Intercommunale,

**RCP**, règlement de copropriété,

**SDC**, syndicat de copropriétaires,

**TGI**, tribunal de grande instance,

**TI**, tribunal d'instance.



## Dossier

# LA COPROPRIÉTÉ OU L'ASL EST-ELLE BIEN ASSURÉE ?

C'est souvent lors d'un sinistre que les copropriétaires, ou colotis, constatent l'efficacité de leur assurance. Il est malheureusement trop tard à ce stade pour compléter votre couverture ou supprimer les franchises.

Il est donc indispensable de connaître les différentes assurances obligatoires et facultatives, les options, et de vérifier régulièrement les conditions de remboursement, les index utilisés, les options nouvelles et anciennes.

Il convient notamment de vérifier que les options ne soient pas neutralisées par des conditions inutiles ou impossibles à respecter ; exemple : les infiltrations ne sont couvertes que si le ravalement a moins de 10 ans ; sachant que la garantie décennale couvre déjà ce risque, l'option devient inutile.

Les fondements de cette obligation d'assurance se trouvent dans la loi de 1965 et le Code des assurances.

- l'art 18-1 depuis la loi ALUR impose au syndicat d'inclure une responsabilité civile dans le contrat multirisque de la copropriété.
- l'art 9-1 de la loi de 1965 oblige tous les copropriétaires à souscrire une

assurance responsabilité civile pour les parties privatives.

- cette obligation existait déjà dans le Code des assurances, art. L. 112-1.
- le syndic ou le directeur, lui-même, doit justifier pour exercer sa fonction, d'une garantie financière des sommes gérées et une responsabilité civile conformément à la loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970, auprès d'un établissement mentionné à l'art. L. 518-1 du code monétaire et financier.
- enfin, la loi ALUR donne pour mission au conseil syndical de contrôler les actions du syndic sous la responsabilité individuelle de chaque membre, ce qui implique l'adhésion à une assurance respon-

sabilité civile des actes de gestion, aux frais du syndicat.

Étant donné la multiplicité des assurances, il est devenu indispensable de les différencier, (I) afin d'éviter les doublons et de garantir (II) seulement les risques utiles au syndicat et aux copropriétaires.

### **I. LA COUVERTURE D'ASSURANCE DU SYNDICAT OU DE L'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE**

La loi Hoguet n° 70-9 du 2 janvier 1970 art. 3-2 modifiée par la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 impose au syndic de produire lors de son élection la preuve d'une garantie financière et d'une responsabilité civile.



# Dossier



Cette obligation se matérialise par l'indication sur la première page du contrat-type de syndic du nom de l'assureur et des numéros de contrats pour la garantie financière et la responsabilité civile.

## A. GARANTIE FINANCIÈRE DU SYNDIC

Cette garantie vient compenser la perte de la trésorerie du syndicat (C. cass 11 avril 2018 n° 17.11525) à la condition que les fonds aient transité sur un vrai compte séparé.

L'art. 49 du décret du 17 mars 1967 indique la sanction prévue en cas de non-justification ou de retrait de la garantie financière.

L'absence ou la perte de garantie financière est une cause d'empêchement du mandat de syndic, et permet aux copropriétaires soit de s'auto-convoquer pour élire un nouveau syndic assuré, soit de saisir le président du tribunal de grande instance

du lieu de situation de l'immeuble d'une demande de désignation d'un administrateur judiciaire.

La non-vérification de l'existence d'un compte séparé condamne les copropriétaires à la perte du bénéfice de la garantie financière.

Qu'en est-il si les copropriétaires ne vérifient pas la perte de l'assurance ?

La mise en jeu de cette garantie suppose que le syndicat est en mesure de prouver l'existence du solde de trésorerie par des documents comptables opposables adoptés par l'assemblée. (CA Paris 4<sup>e</sup> Pôle 2<sup>e</sup> Chb du 24 janvier 2018 n° 12.16410).

Elle peut être appelée par le syndicat pour rembourser les sommes manquantes.

Les copropriétaires devront donc mettre à l'ordre du jour une résolution donnant mandat au président du

conseil syndical de saisir la garantie financière en lieu et place du syndic.

L'organisme se comporte comme une caution en cas de perte des fonds.

Cette garantie cesse lors :

- de la publication de cette cessation conformément aux art. 44, 45 et 46 du décret du 20 juillet 1972 ou lors de la fin du mandat,
- en cas de redressement ou de liquidation financière du syndic, le syndicat doit déclarer sa créance auprès de l'administrateur,
- Le syndicat étant représenté par le syndic, soit celui-ci accepte de faire une déclaration de sinistre, soit le syndicat mandate par une résolution le président du conseil syndical pour effectuer cette déclaration de sinistre, soit le syndicat sera dans l'obligation de changer de syndic afin de faire établir la déclaration par le nouveau syndic.

Il reste des questions non résolues :

Comment les copropriétaires sont-ils informés de la liquidation du syndic ?

Lors du décès du syndic, quid des sommes perdues après le décès ?

Pour les professions réglementées, la situation est claire, un administrateur est désigné au sein de l'ordre pour clôturer les dossiers et gère donc la situation jusqu'à la désignation d'un nouveau syndic.



# Dossier

Qu'en est-il des syndicats non professionnels réglementés ?

## **B. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDIC**

Conformément à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 art. 3-2 et 3-3 modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et l'urbanisme rénové, impose au syndic de mettre à l'ordre du jour le vote d'une assurance responsabilité civile.

Cependant, cette obligation est préalable à son élection, puisque le syndic doit disposer de cette responsabilité pour obtenir sa carte professionnelle.

Cette modification ne pourrait donc s'appliquer que si le syndic perdait sa couverture responsabilité civile en cours de mandat.

Le syndic ayant perdu son assurance du fait d'une sinistralité importante perdrait de fait et de droit son mandat, laissant la copropriété ou l'ASL sans représentant légal.

Reste la question de savoir comment les copropriétaires ou colotis sont tenus informés par l'assureur de cette résiliation...

## **C. L'ASSURANCE MULTIRISQUE DU SYNDICAT OU DE L'ASL**

Article 9-1 de la loi de 1965, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

*« Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non occupant.*

*Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques*

*de responsabilité civile dont il doit répondre. »*

Le syndic est chargé de mettre le choix du contrat d'assurance à l'ordre du jour de la première assemblée, et en cas de refus est autorisé à contracter l'assurance de son choix auprès de toute compagnie en vertu de l'art. L. 112-1 du Code des assurances.

*« L'assurance peut être contractée en vertu d'un mandat général ou spécial ou même sans mandat, pour le compte d'une personne déterminée. Dans ce dernier cas, l'assurance profite à la personne pour le compte de laquelle elle a été conclue, alors même que la ratification n'aurait lieu qu'après le sinistre. »*

## **D. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DU SYNDICAT**

La responsabilité civile du syndicat ou de l'ASL, c'est-à-dire de l'ensemble des copropriétaires ou colotis, se trouve engagée à l'égard des tiers et de chaque copropriétaire ou coloti

en cas de sinistre provoqué par :

- les bâtiments (chute d'une tuile sur un passant, glissade d'un locataire sur une marche d'escalier usée...) ; il est utile que le contrat mentionne l'existence d'un ascenseur ou d'installations extérieures (antenne, clôture, jardin) ;
- les personnes affectées au service de l'immeuble.





# Dossier

## E. ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE DES BÉNÉVOLES POUR DES ACTES DE GESTION

L'art. 25-a de la loi de 1965 modifiée par la loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 – art. 212 stipule que :

« a) *Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;* »

Les assurances multirisques du syndicat ne couvrent pas toujours tous les actes de gestion, et leur mise en jeu risque d'être compliquée si le syndic en est le gestionnaire.

En cas de partage de responsabilité entre le syndic et le conseil syndical sur la réception de travaux, qui effectuera la déclaration de sinistre, et sur quelle base ?

La souscription d'une assurance responsabilité des membres du conseil syndical auprès d'un assureur différent de celui de la copropriété évitera les conflits d'intérêts potentiels.

Dans ce cadre, l'adhésion à l'ANCC inclut une assurance responsabilité civile des bénévoles de la copropriété et de l'ASL pour tous les actes de gestion qui pourraient engager leur responsabilité personnelle.

À noter que l'assignation doit être uniquement dirigée contre le membre du conseil syndical à titre nominatif, et non contre le syndicat.

## F. PROTECTION JURIDIQUE DU SYNDICAT OU DE L'ASL PERSONNE MORALE

Cette assurance prend en charge les frais engagés par la copropriété ou l'ASL pour récupérer le montant d'un préjudice subi du fait d'autrui. Elle garantit également la défense de la copropriété auprès des tribunaux, si un tiers met en cause sa responsabilité pénale ou civile en dehors des cas relevant de la garantie responsabilité civile/défense et recours.

Elle ne peut en aucun cas servir contre un copropriétaire ou un coloti membre du syndicat ou de l'ASL.

## G. L'ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

La loi n° 78-12 du 4 janvier 1978 relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, dite loi Spinetta, impose une assurance dommages-ouvrage dans les copropriétés et ASL.

Si l'immeuble est construit depuis moins de dix ans, le copropriétaire

bénéficie de l'assurance obligatoire dommages-ouvrage souscrite par le constructeur ou le promoteur pour le compte des futurs propriétaires.

Ne pas confondre la garantie décennale et la dommages-ouvrage.

L'article 1792 et suivants du Code civil disposent que le promoteur est assujéti à une obligation d'assurance de responsabilité décennale pour couvrir la garantie décennale qu'il doit à son client, le maître d'ouvrage ;

Une assurance obligatoire doit également être souscrite par le maître d'ouvrage, dite assurance de dommages (« dommages-ouvrage »). L'assurance dommages-ouvrage permet de financer les honoraires d'avocat, d'expert et les travaux sans attendre le résultat de la procédure judiciaire.

Après les 10 ans de la construction, la réalisation de travaux de bâtiment importants peut nécessiter la souscription d'une assurance dommages-ouvrage par le syndic.

Rappelons que si la loi impose une assurance dommages-ouvrage, l'assemblée générale reste souveraine pour l'accepter ou y renoncer.

## II. COUVERTURE ET MODALITÉS DE SAISINE

Que le syndicat ou l'ASL dispose déjà d'une assurance ou qu'il souhaite assurer pour la première fois le bien



# Dossier

immobilier, il est important de vérifier la couverture avant d'avoir un sinistre.

## A. L'ASSURANCE PROTÉGEANT LES PARTIES COMMUNES

Le syndicat doit être assuré à plusieurs titres, d'une part la multirisque responsabilité civile, la protection juridique et la dommages-ouvrage dans certains cas.

### 1. Multirisque

Les événements généralement couverts par le contrat d'assurance de la copropriété sont :

- L'incendie, la foudre, l'explosion, y compris les dommages provoqués par la fumée et les pompiers.
- Les dégâts des eaux : ruptures, débordements, fuites accidentelles de canalisations non souterraines ou d'appareils à effet d'eau, infiltrations à travers les toitures, gel des

canalisations intérieures, débordements ou versements de récipients.

- La tempête, la grêle et la neige sur les toitures : assurée contre l'incendie, la copropriété bénéficie automatiquement d'une garantie contre la tempête.
- Les catastrophes naturelles (inondation, tremblement de terre, avalanche...) et actes de terrorisme. Tous les contrats d'assurance de biens couvrent obligatoirement les dommages matériels dus à ces événements.
- Les catastrophes technologiques : les dommages aux biens immobiliers à usage d'habitation sont obligatoirement indemnisés dès lors qu'un arrêté de catastrophe technologique est pris.
- Le vol : les détériorations immobilières causées par les cambrioleurs et, parfois, les conséquences du vol

des clés confiées au gardien par un copropriétaire.

- Le bris de glaces : vitres, glaces des parties communes de l'immeuble, parois vitrées qui servent de séparation entre les balcons mitoyens...

Il convient d'y ajouter les options suivantes souvent utiles en copropriété ou ASL :

- Le paiement des honoraires de l'expert choisi par l'assuré (généralement à concurrence d'un pourcentage, indiqué dans le contrat, du montant des dommages) ;
- Les dommages électriques causés aux appareils par une surtension (si l'installation est aux normes) ;
- Les frais de déblai des décombres ;
- Les frais de recherche de fuites d'eau ;
- Les frais de relogement.

Une vérification devra être faite concernant la nature des parties couvertes : parties communes et certaines parties privatives.

### 2. Plafonds de couverture

L'assurance peut prévoir diverses modalités de remboursement en cas de perte de l'immeuble.

La reconstruction pour une somme fixée d'avance et indexée.





# Dossier

Les montants peuvent paraître très élevés, soit plusieurs millions d'euros, mais ils s'avèrent souvent insuffisants pour garantir une reconstruction complète, laissant alors aux copropriétaires un reste à payer qu'ils seront dans l'impossibilité de verser.

La plupart des assurances d'immeubles sont indexées ; le syndic doit, périodiquement, vérifier le montant des garanties et, le cas échéant, le faire évoluer.

Il est préférable de souscrire une garantie de reconstruction « valeur à neuf » et « pertes indirectes ».

**La valeur à neuf** permet d'être indemnisé pour la valeur réelle de reconstruction vétusté déduite, à laquelle on ajoute un pourcentage précisé dans le contrat (ne dépassant pas généralement 25 % de la valeur de reconstruction), sous condition de reconstruire au même endroit dans un délai de deux ans.

**La garantie des pertes indirectes** permet à la copropriété d'être indemnisée sur justificatifs des frais et pertes restant à sa charge, à la suite d'un sinistre garanti par exemple (loyers perdus, frais d'hôtel, etc.).

### 3. Options franchise

Pour les raisons développées plus haut, il est déconseillé d'approuver des seuils de franchise qui resteront à la charge des copropriétaires à un moment où ils sont déjà en difficulté.

## B. L'ASSURANCE PROTÉGEANT LES PARTIES PRIVATIVES

L'assurance syndicat ou ASL ne couvre que le gros œuvre parties communes, les parties privatives doivent, elles, être couvertes par une assurance prise par chaque copropriétaire.

### 1. Responsabilité civile des parties privatives occupées par le copropriétaire ou coloti

L'assurance multirisque-appartement couvre principalement :

- les dommages aux biens : bâtiments appartenant à l'assuré pour tous les copropriétaires occupants ou non occupants et leurs contenus (meubles et objets) pour les occupants ;
- la responsabilité civile vie privée pour tous les occupants (la responsabilité

civile vie privée des copropriétaires non occupants étant généralement accordée sur le contrat d'assurance multirisque habitation du logement qu'ils occupent) ;

- la responsabilité civile de l'assuré en tant que propriétaire de l'habitation pour tous les copropriétaires occupants ou non occupants.

### 2. Responsabilité civile des parties privatives louées

Le locataire porte la responsabilité des dommages causés au logement pendant la durée de la location.

La loi l'oblige d'ailleurs à assurer cette responsabilité et à justifier de l'assurance lors de la remise des clés, puis chaque année à la demande du bailleur.

Cette obligation ne s'applique ni aux locations saisonnières, ni aux meublés, ni aux logements de fonction, ni aux logements foyers.





# Dossier

C'est pourquoi le copropriétaire est en droit d'insérer dans son contrat de location une clause de résiliation pour défaut d'assurance.

Il a également la possibilité de souscrire, à certaines conditions, une assurance pour le compte de son locataire pour la responsabilité civile des risques locatifs récupérable auprès de celui-ci.

### 3. Responsabilité civile des parties privatives non occupées

Depuis l'entrée en vigueur de la loi Alur, article 9-1, créé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 :

« *Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de **copropriétaire non-occupant**...* »

Le copropriétaire non-occupant peut voir sa responsabilité engagée :

- par ses locataires du fait du bâtiment loué, c'est-à-dire en cas de vice de construction ou de défaut d'entretien ;
- par un colocataire causant des troubles de jouissance. Il s'agit ici des garanties recours des locataires et troubles de jouissance ;
- par les voisins et les tiers ;
- par le syndicat ou l'ASL.

Le syndicat a également la possibilité de souscrire, à certaines conditions, une assurance pour le compte du copropriétaire non-occupant concer-

nant la responsabilité civile des parties privatives.

De plus, la nouvelle convention IRSI donne une place claire et définie à l'assurance propriétaire non-occupant. Bien entendu, cette convention n'est pas opposable aux copropriétaires, mais c'est souvent la solution la plus rapide face à une procédure judiciaire devant les tribunaux dans une majorité de cas.

### 4. Fonds de garantie

Le Fonds de Garantie des Assurances Obligatoires de dommages (FGAO).

Le FGAO est chargé de financer, en lieu et place de l'entreprise d'assurance mise en liquidation judiciaire, l'indemnisation des victimes dans le cadre des assurances obligatoires, ce qui ne l'empêchera pas de se retourner contre les auteurs pour en obtenir le remboursement.

### 5. Le droit de rétractation est applicable au copropriétaire et au locataire, mais pas au syndicat

Transposant dans notre droit les dispositions de la directive n° 2011/83/UE du 25 octobre 2011, la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation, dite « loi Hamon », a modernisé et simplifié nos anciens droits du « démarchage à domicile » et de la « vente à distance », respectivement remplacés par le droit des contrats conclus « hors établissement » et des « contrats conclus à distance ».

Pendant, toutes les personnes morales, quel que soit leur statut (une société, une SCI même familiale, une association, un syndicat des copropriétaires, une collectivité locale, etc.), sont exclues du dispositif.

### C. LA MISE EN JEU DE L'ASSURANCE

Désormais, en cas de dégâts chez un copropriétaire, son assureur sera désigné pilote de la procédure, sous réserve du respect des conditions de mise en jeu.

#### 1. Convention IRSI depuis le 1<sup>er</sup> juin 2018

La convention IRSI est la convention d'Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeuble, et remplace la convention CID-COP et CIDRE.

Elle a été mise en place par la Fédération Française de l'Assurance afin de simplifier et d'accélérer la gestion et le règlement des sinistres dégâts des eaux et incendie dans un immeuble occupé, notamment organisé en copropriété.

Cette convention sert à désigner un assureur gestionnaire chargé de la gestion du sinistre, à organiser les modalités de recherche de fuite, à simplifier l'évaluation du dommage avec la mise en place d'une expertise pour compte commun, à désigner l'assureur prenant en charge les dommages et à encadrer les recours entre assureurs.

Comme la convention CID-COP qu'elle remplace, elle reste inopposable aux victimes, assurés ou tiers.



# Dossier

## 2. Les conditions de mise en jeu sont les suivantes :

- a) les dégâts des eaux et incendie ;
- b) deux sociétés d'assurances adhérentes à la convention dans l'immeuble ou dans un immeuble mitoyen ou voisin ;
- c) extension à tous dommages : inférieurs ou égaux à 5 000 € HT par local sinistré ;
- d) sauf dégâts immatériels ;
- e) un assureur gestionnaire sinistré est chargé de contrôler la matérialité des faits, de répertorier les assureurs concernés, de déterminer l'assiette conventionnelle et le montant des dommages. Il effectue également, si nécessaire, la recherche de fuite, et invite la partie concernée à procéder à la réparation de la cause.
- f) pas d'expertise contradictoire ;
- g) l'assurance de l'immeuble n'intervient qu'en cas de défaillance des deux précédents assureurs (à titre subsidiaire), et pour les parties communes : l'assureur de l'immeuble.

## 3. Déclaration de sinistre

La déclaration de sinistre doit être effectuée dans les plus brefs délais à compter de la prise de connaissance :

- sous 5 jours lorsqu'il s'agit d'un bris de glace ou d'un incendie,
- sous 10 jours suite à une catastrophe naturelle.

Par le syndic ou le directeur auprès de l'assurance de la copropriété ou de l'ASL, et par le copropriétaire, le

coloti ou le locataire auprès de son assurance privée.

## D. RÉSILIATION

Les contrats peuvent être résiliés par l'assureur ou le syndic représenté par son syndic.

### 1. Résiliation par l'assureur

L'assureur peut résilier à échéance sans motivation dans les cas suivants :

- **non** - de la cotisation, (**manque un mot**)
- non-déclaration d'un nouveau risque (installation d'un ascenseur par exemple)
- aggravation des risques (nombre de sinistres important) non intentionnel
- aggravation cachée intentionnellement par le syndic (art L113-8 du code des assurances) les primes versées peuvent être restituées.

### 2. Résiliation par l'assuré

En application de l'art L.136-1 du code de la consommation introduit par la

loi Chatel du 3 janvier 2008 le syndic ou l'ASL peuvent résilier sans motivation dans les cas suivants :

- deux mois minimum avant l'échéance par courrier recommandé avec accusé de réception (à titre conservatoire, ce qui permet d'avoir une opportunité de négocier le contrat en cours)
- 20 jours après réception de l'avis d'échéance envoyé moins de 15 jours avant l'échéance (loi Chatel du 28 janvier 2005)
- à défaut d'avis d'échéance, le contrat peut être résilié à tout moment sans pénalité mais la cotisation sera due au prorata de la durée de garantie.
- en cas d'augmentation de la prime au-delà de l'indice prévu au contrat, le conseil syndical peut refuser dans les 15 jours de la réception de l'avis d'échéance. La résiliation prendra effet un mois après la notification à l'assureur par courrier recommandé avec accusé de réception.





# Dossier

## MODÈLE DE RÉSILIATION

Nom Prénom  
Adresse  
Code postal / Ville  
N° Tél  
N° Client ou N° de contrat

Assurance X  
Courtier Y  
Adresse  
Code postal / Ville

Fait à (Ville), le (Date).

Lettre recommandée avec accusé de réception  
Objet : Résiliation du contrat d'assurance du syndicat ou de l'ASL

(Madame, Monsieur),

Je vous adresse ce présent courrier pour vous informer de la décision de l'assemblée générale de mettre fin à votre contrat d'assurance n° XXXX (indiquer le numéro du contrat d'assurance concerné par la résiliation) portant sur (la responsabilité civile, la protection juridique, etc.), et souscrit auprès de vos services à la date du (indiquer la date de début du contrat).

Conformément aux conditions de résiliation mentionnées par la loi Chatel du 28 janvier 2005, je vous prie de bien vouloir prendre acte de cette décision, le contrat concerné par cette résiliation ayant été souscrit il y a plus d'un an.

Le contrat n° XXXXX (indiquer le numéro du contrat) prendra donc fin (1 ou 2 mois en fonction des cas précités) après la réception de cette lettre.

Je vous prie également de bien vouloir me faire parvenir, simultanément à la confirmation de cette résiliation de la part de vos services, la facture de clôture de mon contrat d'assurance avec la mention de la date effective de cette résiliation.

Dans l'attente de votre retour, veuillez agréer, (Madame, Monsieur), l'expression de mes salutations les plus distinguées.

Signature



## Actualité Juridique

### Application des arrêtés du 3 août 2018 sur les installations de combustion des copropriétés applicable depuis le 20 décembre 2018

Pour les installations existantes, le délai de mise en conformité est de 2 mois après la mise en vigueur de l'arrêté, y compris pour les modifications de la déclaration préalable art. 512-54 du C. environnement.

La transposition de la directive européenne 2015/2193 du 25 novembre 2015 relative à la limitation des émissions de certains polluants dans l'atmosphère en provenance des installations de combustion moyennes, d'une puissance thermique nominale égale ou supérieure à 1 MW et inférieure à 50 MW (dite directive MCP, pour medium combustion plants), a conduit l'État français à prendre plusieurs arrêtés le 3 août 2018, avec application à compter du 20 décembre 2018.

Le décret du 3 août 2018 modifie la rubrique 2910 de la nomenclature des installations classées relative aux installations de combustion afin qu'elle puisse prendre en compte toutes les installations entrant dans le champ d'application de la directive.

Les installations de combustion de puissance comprise entre 1 et 2 mégawatts (MW) seront dorénavant classées pour la protection de l'environnement.

En parallèle, cinq arrêtés de la même date fixent de nouvelles prescriptions à ces installations, avec notamment un renforcement de certaines valeurs limites d'émission permettant une diminution des rejets atmosphériques des installations de combustion.

- **Passage du régime de l'autorisation à celui de l'enregistrement pour les installations** de combustion consommant exclusivement, seuls ou en mélange, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés, du biométhane (nouveau), du fioul domestique, du charbon, des fiouls lourds, de la

biomasse, des produits connexes de scierie et des chutes du travail mécanique de bois brut (nouveau) ou du biogaz provenant d'installations classées sous la rubrique 2781-1 (nouveau), classées au titre de la rubrique 2910-A si la puissance thermique nominale est supérieure ou égale à 20 MW mais inférieure à 50 MW ;

- **abaissement du seuil de classement de 2 MW à 1 MW** pour les installations de combustion consommant exclusivement, seuls ou en mélange, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés, du biométhane (nouveau), du fioul domestique, du charbon, des fiouls lourds, de la biomasse, des produits connexes de scierie et des chutes du travail mécanique de bois brut (nouveau) ou du biogaz provenant d'installations classées sous la rubrique 2781-1 (nouveau) sont soumises à déclaration au titre de la rubrique 2910-A ;

- **suppression du double classement 2910/3110** : le classement en 3110 exclut de fait un classement en 2910 distinction des installations relevant de la directive MCP (de 1 à 50 MW) de celles relevant de la directive IED (au-dessus de 50 MW).

- **exclusion des activités visées par la rubrique 2931** (moteurs à explosion, à combustion interne ou à réaction, turbines à combustion) ;

- **exclusion des installations de combustion** classées au titre d'autres rubriques de la nomenclature ICPE pour lesquelles les gaz de combustion sont en mélange avec des matières entrantes (fours des verriers, des cimentiers, séchoirs déjà classés par ailleurs...) : ces installations sont exclues du champ d'application de la directive MCP et du chapitre III de la directive IED ;

- **passage à une puissance thermique nominale inférieure à 50 MW** au lieu

de 20 MW pour les installations classées soumises à autorisation et enregistrement en 2910-B ;

- **suppression de la rubrique 2910-C** concernant les installations consommant exclusivement du biogaz pour la fusionner au sein de la rubrique 2910-A. Les installations correspondantes seront désormais classées en fonction de leur puissance dans d'autres sous-rubriques, et leurs prescriptions seront fixées par un arrêté spécifique.

Le Code de l'environnement prévoit que les installations qui, après avoir été régulièrement mises en service, deviennent soumises à autorisation, à enregistrement ou à déclaration en vertu d'un décret relatif à la nomenclature des installations classées, peuvent continuer à fonctionner sans cette autorisation, cet enregistrement ou cette déclaration, à la seule condition que l'exploitant se soit déjà fait connaître du préfet ou se fasse connaître de lui dans l'année suivant l'entrée en vigueur du décret (C. envir., art. L. 513-1).

**La déclaration (formulaire Cerfa n° 15274\*02) doit être faite dans l'année à compter de la date du 20 décembre 2018 pour les installations d'une puissance thermique nominale entre 1 MW et 2 MW classées au titre de la rubrique 2910-A.**

Pour les installations existantes, le délai de mise en conformité est de 2 mois après la mise en vigueur de l'arrêté ; y compris pour les modifications de la déclaration préalable art. 512-54 du C. environnement.

**Publication de nouveaux arrêtés de prescriptions**

Nouvelles prescriptions applicables au 20 décembre 2018



## Actualité Juridique

Cinq nouveaux arrêtés du 3 août 2018 vont fixer les prescriptions applicables aux installations de combustion classées au titre des rubriques 2781-1, 2910, 2931 et 3110 :

- arrêté du 3 août 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration au titre de la rubrique 2910 (NOR : TREP1726498A) ;
- arrêté du 3 août 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre de la rubrique 2910 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement (NOR : TREP1726510A) ;
- arrêté du 3 août 2018 relatif aux installations de combustion d'une puissance thermique nominale totale inférieure à 50 MW soumises à autorisation au titre des rubriques 2910, 2931 ou 3110 (NOR : TREP1726534A) ;
- arrêté du 3 août 2018 relatif aux installations de combustion d'une puissance thermique nominale totale supérieure ou égale à 50 MW soumises à autorisation au titre de la rubrique 3110 (NOR : TREP1726535A) ;
- arrêté du 3 août 2018 relatif aux prescriptions générales applicables aux appareils de combustion, consommant du biogaz produit par des installations de méthanisation classées sous la rubrique no 2781-1, inclus dans une installation de combustion classée pour la protection de l'environnement soumise à déclaration sous la rubrique 2910 (NOR : TREP1726505A).

**Les prescriptions portent sur la conformité de l'installation**, les règles de prévention de la pollution atmosphérique, les rejets, la gestion des déchets, les nuisances sonores, ainsi que sur l'efficacité énergétique.

**De nouvelles valeurs limites d'émissions plus contraignantes** sont notamment fixées en application de la

directive MCP et seront applicables dans le respect du calendrier qu'elle fixe, à savoir **à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025 pour les installations existantes de puissance supérieure à 5 MW** et à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2030 pour les installations existantes de puissance inférieure à 5 MW.

pour les installations classées qui rejettent des gaz à effet de serre dans l'atmosphère (C. envir., art. L. 229-5 et L. 229-6), la description des :

- matières premières, combustibles et auxiliaires susceptibles d'émettre des gaz à effet de serre, et des différentes sources d'émissions de gaz à effet de serre de l'installation (comme pour la demande d'autorisation),
- mesures prises pour quantifier les émissions de gaz à effet de serre grâce à un plan de surveillance,
- et un résumé non technique pour ces informations.

pour les installations d'une puissance thermique supérieure à 20 MW générant de la chaleur fatale non valorisée à un niveau de température utile ou celles faisant partie d'un réseau de chaleur ou de froid : **une analyse coûts-avantages** afin d'évaluer l'opportunité de valoriser de la chaleur fatale notamment à travers un réseau de chaleur ou de froid.

L'arrêté du 9 décembre 2014 précise le contenu de l'analyse coûts-avantages pour évaluer l'opportunité de valoriser de la chaleur fatale à travers un réseau de chaleur ou de froid est modifié afin de s'appliquer également aux installations d'une puissance thermique nominale totale supérieure à 20 MW soumises à enregistrement.

Adaptation du contenu de la demande d'autorisation pour prendre en compte certains éléments concernant les quotas de GES.

Le décret modifiant la nomenclature des ICPE a également mis à jour le contenu de la demande d'autorisation environnementale depuis le 6 août 2018 (C. envir., art. D. 181-15-2).

- **la description concerne désormais les matières premières**, combustibles et auxiliaires susceptibles d'émettre des gaz à effet de serre et des différentes sources d'émissions de gaz à effet de serre de l'installation et non plus les émissions du seul dioxyde de carbone.

- entre désormais dans la demande d'autorisation (et non plus juridiquement dans le champ de l'étude d'impact) une analyse coûts-avantages afin d'évaluer l'opportunité de valoriser de la chaleur fatale notamment à travers un réseau de chaleur ou de froid pour les installations d'une puissance thermique supérieure à 20 MW générant de la chaleur fatale non valorisée à un niveau de température utile, ou celles faisant partie d'un réseau de chaleur ou de froid.

- la demande doit également désormais contenir une description des mesures prises pour limiter la consommation d'énergie de l'installation pour les installations de combustion de puissance thermique supérieure ou égale à 20 MW.

**Concernant les délais de déclaration et de contrôle, il n'y a pas de modification des articles 512-57 du Code de l'environnement**

- 1) Déclaration préalable à la mise en service
- 2) Contrôle dans les 6 mois pour les nouvelles installations
- 3) Contrôle tous les 5 ans pour les autres, ou 10 ans si l'installation est certifiée conforme à la norme ISO 14001
- 4) Si vous entrez dans la catégorie des mises aux normes, vous pouvez invoquer le bilan coût-avantage pour ne pas effectuer celle-ci

Pour les installations existantes, le délai de mise en conformité est de 2 mois après la mise en vigueur de l'arrêté, y compris pour les modifications de la déclaration préalable art. 512-54 du C. environnement.



Tribune  
libre

## MÉDIATIONS ET COPROPRIÉTÉS

**Les causes de conflit dans une copropriété sont nombreuses : gestion financière, conduite de travaux, respect des règles communes, entretien de l'immeuble, problème avec syndic, etc. Le règlement de litiges est souvent chronophage, dépensier, il distend les relations dans la copropriété, réduit son efficacité, peut entraîner des surcoûts de gestion et également impacter son image. Dans ces situations, le facteur humain est généralement sous-évalué, et difficile à traiter par les seuls copropriétaires et/ou le syndic.**

**Le traitement de ces conflits par la procédure judiciaire est trop souvent la voie retenue pour les dénouer, mais il est source de dépense de temps et d'argent, sans que la décision elle-même soit satisfaisante. L'appel à un tiers, le médiateur, spécialiste de la relation et de la gestion amiable des conflits, apparaît alors comme le seul mode de règlement possible des conflits.**

Voici un exemple de médiation qui illustre bien cette démarche :

« L'histoire se passe dans une copropriété de taille moyenne d'environ 30 appartements dans une petite ville savoyarde. Les copropriétaires, dont 3 étaient en profession libérale, souhaitaient un contrôle d'accès à l'immeuble. Le système retenu à l'origine était constitué d'un premier visiophone avant la porte d'entrée principale, puis d'un clavier à code dans le hall d'entrée. Dès sa mise en service, le système cristallise les mécontentements : pour une partie significative des copropriétaires, le système ne convient pas. Le syndic ne veut en aucun cas assumer la responsabilité du dysfonctionnement, qu'il rejette sur le conseil syndical. L'affaire prend de l'ampleur et se termine par une assignation du syndic devant le TGI. Au bout de 2 ans de procédures, qui ne donnent satisfaction à aucune des parties, une médiation est ordonnée par le tribunal. Le conseil syndical, 2 membres de la copropriété et le syndic participent à cette médiation. Au terme de 2 réunions d'environ 3 heures, un accord est trouvé sur les fonctionnalités du système et le choix d'une entreprise pour les mettre en œuvre. Ce choix donnera satisfaction à l'ensemble des copropriétaires et sera validé par une assemblée générale extraordinaire quelques semaines plus tard. L'ensemble des actions entreprises aura mis moins de 4 mois, alors que la poursuite de la voie judiciaire (appel, voire cassation) aurait pu se prolonger pendant plusieurs années sans trouver une solution satisfaisante. La médiation aura aussi permis de renouer et préserver le dialogue entre les copropriétaires et le syndic pour un coût global inférieur à deux mille euros. »

Dans l'exemple ci-dessus, la médiation prend ainsi tout son sens et sa place comme alternative à la tentation de recourir à de longues et coûteuses procédures portées devant les différentes juridictions. Elle permet ainsi de préserver une relation durable entre les parties en favorisant entre eux, avec pragmatisme, une confrontation franche et un dialogue constructif.

### **Qu'est-ce que la médiation ? Que peut-elle apporter et sur quel principe se fonde-t-elle ?**

La médiation est « un processus structuré, ni juridique, ni technique, dans lequel deux ou plusieurs parties tentent par elles-mêmes de parvenir à un accord sur la résolution de leur litige à l'aide d'un médiateur ». La mission du médiateur est de rétablir la communication entre les parties et de faciliter leurs échanges grâce à l'écoute et à la compréhension réciproques. Ce processus, engagé par les parties, suggéré ou ordonné par une juridiction, offre aux parties des solutions mutuellement acceptables et conformes au droit.



### La recherche du dialogue : la boussole du médiateur

Le cadre de la médiation s'appuie sur 4 piliers, que sont :

- la liberté : la démarche est volontaire et chacun peut décider d'arrêter la médiation quand il le souhaite.
- la confidentialité : les propos tenus lors de la médiation sont confidentiels, sauf accord de toutes les parties.
- l'impartialité : le médiateur est multi-partial : il n'est pas là pour juger, donner un avis, prendre position, mais pour accompagner chacune des parties dans le retour au dialogue.
- la neutralité : le médiateur n'est pas intéressé à l'issue de la médiation. L'élaboration de l'accord relève des parties. Le médiateur doit cependant s'assurer que l'accord est envisagé de bonne foi, qu'il reflète la volonté des parties en pleine connaissance de leurs droits et qu'il ne heurte pas manifestement l'ordre public.

Une posture pragmatique et humaine, à la fois « douce et ferme », pour aider ainsi à sortir honorablement des conflits, rapidement, efficacement, d'une manière économique et durable.



[contact@confluencemediation.org](mailto:contact@confluencemediation.org)

## Fiche synthétique issue du registre de copropriété

Conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, article 8-2, le syndic est tenu de réaliser une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété.

Résumé du carnet d'entretien elle doit comporter les éléments suivants :

- le nom d'usage, s'il y a lieu, et l'adresse(s) du syndicat de copropriétaires,
- l'adresse(s) du ou des immeubles (si différente de celle du syndicat),
- le numéro d'immatriculation de la copropriété et la date de sa dernière mise à jour,
- la date d'établissement du règlement de copropriété et le numéro identifiant d'établissement (Siret) du syndicat,
- les nom, prénom et adresse du représentant légal de la copropriété (syndic ou administrateur provisoire) et le numéro identifiant d'établissement (Siret) du représentant légal,
- le cadre d'intervention du représentant légal (mandat de syndic ou mission d'administration provisoire),
- la nature du syndicat (principal/secondaire) ou résidence-services,

s'il s'agit d'un syndicat secondaire, numéro d'immatriculation au registre national des copropriétés du syndicat

principal du syndicat de copropriétaires,

- le nombre total de lots inscrits dans le règlement de copropriété,
- le nombre total de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux inscrits dans le règlement de copropriété,
- le nombre de bâtiments,
- la période de construction des bâtiments,
- le type de chauffage et, pour un chauffage collectif (partiel ou total) non urbain, le type d'énergie utilisée,
- le nombre d'ascenseurs.
- En cas de 1<sup>er</sup> exercice comptable (comptes non encore approuvés en assemblée générale)
- En cas d'exercice comptable clos dont les comptes ont été approuvés par l'assemblée générale

La fiche synthétique est réalisée par le syndic (ou à défaut par l'administrateur provisoire), elle doit être datée et comporter le nom et la signature de la personne qui l'a délivrée (syndic ou administrateur provisoire), accompagnés de son cachet.

Le syndic doit mettre à jour la fiche synthétique tous les ans.

Les données correspondantes doivent être établies dans un délai de 2 mois qui suivent la notification du procès-verbal de l'assemblée générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

La fiche synthétique peut être consultée par un copropriétaire. La

demande doit être formulée au syndic par tous moyens.

Lors de la vente d'un lot de copropriété, une copie de la fiche synthétique doit être annexée à la promesse de vente, ou, à défaut, à l'acte de vente.

Le syndic qui ne respecte pas son obligation de réaliser une fiche synthétique peut être révoqué.

Les contrats de syndic doivent prévoir une pénalité financière forfaitaire chaque fois que le syndic ne transmet pas à un copropriétaire la fiche synthétique dans les 15 jours de sa demande. Cette pénalité est déduite de la rémunération du syndic lors du dernier appel de charges de l'exercice.

Depuis le 31 décembre 2018, cette fiche est obligatoire dans toutes les copropriétés quel que soit le nombre de lots, et est issue du registre des copropriétés.

### Exemple de Fiche synthétique issue du registre de copropriété

# LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD7-966-989

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 18/11/2018



**10 bd jean jaures  
92110 Clichy**

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>SDC 10 BD JEAN JAURES 92110 CLICHY</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>10 bd jean jaures 92110 Clichy</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>Sans objet</b>	
Date d'immatriculation	<b>18/11/2018</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AD7-966-989</b>
Date du règlement de copropriété	<b>19/03/1951</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>03885339690035</b>

## IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>Madame Emilie ALLAIN</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>10 BLD JEAN JAURES Clichy 92110 CLICHY</b>
Numéro de téléphone	<b>0685111023</b>

## ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat principal</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>Sans objet</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	<b>14</b>
	<b>14</b>
Nombre de bâtiments	<b>1</b>
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>Avant 1949</b> <b>1930</b>

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	<b>0</b>

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	<b>01/01/2016</b>
Date de fin de l'exercice clos	<b>31/12/2016</b>
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	<b>12/12/2017</b>
Charges pour opérations courantes	<b>12 050 €</b>
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	<b>152 000 €</b>
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	<b>1 522 €</b>
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	<b>2 639,86 €</b>
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	<b>6</b>
Montant du fonds de travaux	<b>23 488 €</b>
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<b>Non</b>

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés**  
**le 20/11/2018,**  
**sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



## Le courrier des lecteurs



**Nous souhaitons répartir le ravalement et l'isolation par bâtiment, est-ce légal ?**

Conformément à votre demande, je vous confirme que le ravalement et l'isolation d'un ensemble d'immeuble se répartissent au tantième de tous les copropriétaires et non par clé spéciale par bâtiment, excepté lorsque les bâtiments sont de tailles différentes ou ne nécessitent pas d'isolation.

En effet, il s'agit de préserver une harmonie d'ensemble qui profite à tous et qui est garantie par le règlement de copropriété.

Dans le cas contraire, les travaux peuvent être votés par immeuble s'il existe une clé spéciale en application de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 et si les conditions d'isolation sont différentes par bâtiment.

« Article 24 :

...

*III.-Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »*



**Des professions libérales viennent de s'installer dans notre copropriété ; pouvons-nous augmenter leurs charges afin de compenser les désagréments des allées et venues de leurs clients dans les parties communes ?**

La loi donne la possibilité, pour le syndicat, de modifier la répartition des charges du fait du changement d'usage d'un lot avec respect de la destination de l'immeuble (art. 25 alinéa e de la loi du 10 juillet 1965).

L'augmentation de charges est admise pour deux natures de charges, à savoir :

- les équipements collectifs (ascenseur)
- les charges communes générales (ménage, dispositif de fermeture, éclairage, etc.)
- gros œuvre des parties communes (escalier)

La revalorisation a pris la forme d'une surcote des tantièmes et non de l'établissement d'une nouvelle grille de tantièmes ; ce qui n'implique pas de modification du règlement. Cette surcote ne peut dépasser 100 % des tantièmes de base.

Mais la nouvelle grille devra être déposée au bureau des hypothèques pour la rendre opposable par publication (Cass. 3<sup>e</sup> civ. 21 juin 2006, n<sup>o</sup> 05-4441).

Lorsque la surcote relève d'une modification de l'usage des parties privatives, la majorité applicable relève de l'art. 26, soit les 2/3 des tantièmes (CA de Toulouse, 20 mars 2006, n<sup>o</sup> 04/05106).







# VIE DE L'ASSOCIATION

## NOS REVUES

N° revue	Thème du dossier principal	Adhérent	Non-adhérent
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	5 €	8 €
97	La loi ALUR	5 €	8 €
98	Les ascenseurs	5 €	8 €
99	Les parties communes	5 €	8 €
100	La centième	5 €	8 €
101	Les accès aux parties privatives	5 €	8 €
102	Les ASL	5 €	8 €
103	Résoudre les conflits à l'amiable	5 €	8 €
104	La mise en concurrence des syndicats	5 €	8 €
105	La mise en concurrence des marchés	5 €	8 €
106	La rénovation énergétique	5 €	8 €
107	La loi ALUR	5 €	8 €
108	Le compte séparé	5 €	8 €
109	Le dégât des eaux	5 €	8 €
110	Le stationnement en copropriété	5 €	8 €
111	Les impayés	5 €	8 €
112	La procédure d'alerte	5 €	8 €
113	L'administrateur provisoire	5 €	8 €
114	Réussir son assemblée générale	5 €	8 €

### POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS :

Adressez votre commande à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris, **ou par** courriel à [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr).  
Nota : de 1 à 2 revues, prévoir 3,04 € de frais de port.



# VIE DE L'ASSOCIATION

## FORMATION DES SYNDICS

### BÉNÉVOLES, PROFESSIONNELS ET DU PERSONNEL

#### RÉALISÉE PAR :

- une juriste notaire de formation,
- une juriste spécialisée en convention collective des gardiens concierges,
- une juriste expérimentée en ASL et
- une avocate.

Actualisation des connaissances de la loi ALUR et de ses décrets.



- Actualité jurisprudentielle
- Assemblées générales et réunions du conseil syndical
- Vérification des comptes par le conseil syndical et les copropriétaires
- Répartition des charges et appels de charges
- Travaux : cahier des charges, vote, suivi, réception et clôture
- Responsabilité du syndicat de copropriété
- Responsabilité du conseil syndical
- Responsabilité des copropriétaires



#### Formations gratuites\* :

1<sup>er</sup> semestre 2019

Objet de la formation	Date	Lieu
<b>L'administrateur judiciaire</b>	Lundi 1 <sup>er</sup> avril 2019	Marseille
	Mardi 2 avril 2019	Toulouse
	Jeudi 4 avril 2019	Rennes
	Lundi 8 avril 2019	Paris
	Mardi 9 avril 2019	Épinay-sur-Seine
	Jeudi 11 avril 2019	Le Mans + Lille
	Lundi 15 avril 2019	Chambéry + Lyon
	Mardi 16 avril 2019	Grenoble
	Vendredi 19 avril 2019	Nice
	Lundi 22 avril 2019	Bordeaux
<b>Le rôle du conseil syndical</b>	Lundi 6 mai 2019	Rennes
	Mardi 7 mai 2019	Marseille
	Jeudi 9 mai 2019	Toulouse + Lille
	Lundi 13 mai 2019	Le Mans
	Mardi 14 mai 2019	Paris
	Jeudi 16 mai 2019	Épinay-sur-Seine
	Vendredi 17 mai 2019	Nice
	Lundi 20 mai 2019	Chambéry + Lyon
	Mardi 21 mai 2019	Grenoble
Lundi 27 mai 2019	Bordeaux	
<b>Le contrôle des comptes</b>	Lundi 3 juin 2019	Marseille
	Mardi 4 juin 2019	Toulouse
	Jeudi 6 juin 2019	Rennes + Paris
	Lundi 10 juin 2019	Épinay-sur-Seine
	Jeudi 13 juin 2019	Le Mans
	Vendredi 14 juin 2019	Chambéry
	Lundi 17 juin 2019	Grenoble + Lyon
	Mardi 18 juin 2019	Nice
	Lundi 24 juin 2019	Bordeaux

Tarif : gratuit pour les adhérents, 30 € pour les non-adhérents.  
Inscription par mail à [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr), ou par tél : 01 42 22 14 14



# VIE DE L'ASSOCIATION

## NOS PERMANENCES EN RÉGION

<b>BORDEAUX</b>	Une permanence se tient chaque 4 <sup>e</sup> lundi du mois de 14h à 16h, à Athénée - Place St-Christoly - Salle Médoc - 33045 Bordeaux
<b>LILLE</b>	Une permanence se tient chaque 2 <sup>e</sup> jeudi du mois de 17h à 18h, Maison des Associations - 74 rue Royale - 59000 Lille
<b>ANNEMASSE</b>	Bientôt, une ouverture de permanence sur Annemasse
<b>CHAMBÉRY</b>	Une permanence se tient chaque 3 <sup>e</sup> lundi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 67 rue St-François de Sales - 73000 Chambéry
<b>ÉPINAY-SUR-SEINE</b>	Une permanence se tient chaque 2 <sup>e</sup> mardi du mois de 18h à 20h, au 7 rue Mulot - 93800 Épinay-sur-Seine
<b>GRENOBLE</b>	Une permanence se tient chaque 3 <sup>e</sup> mardi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 6 rue Berthe de Boissieux - 38000 Grenoble
<b>LE MANS</b>	Une permanence se tient chaque 2 <sup>e</sup> jeudi du mois de 14h à 18h, à la Maison des Associations - rue d'Arcole - 72000 Le Mans
<b>LYON</b>	Une permanence se tient chaque 3 <sup>e</sup> lundi du mois de 18h à 20h, à la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69004 Lyon 4 <sup>e</sup>
<b>MARSEILLE</b>	Une permanence se tient chaque 1 <sup>er</sup> lundi du mois de 14h à 17h, à la Cité des Associations - 93 la Canabière - 13001 Marseille
<b>NICE</b>	Une permanence se tient chaque 3 <sup>e</sup> vendredi du mois de 14h à 17h, à la Maison des Associations - 50 bd St-Roch - 06300 Nice
<b>RENNES</b>	Une permanence se tient chaque 1 <sup>er</sup> jeudi du mois de 15h à 18h, au 6 cours des Alliés - 35000 Rennes
<b>TOULOUSE</b>	Une permanence se tient chaque 1 <sup>er</sup> mardi du mois de 14h à 16h, au 3 place Guy Hersant, salle 0.1 - 31031 Toulouse

Les prochaines dates des permanences en région sont indiquées sur notre site Internet : [www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)

### LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

#### NOUS ÉLARGISSONS NOS SERVICES !

Devis et facturation sur demande au siège de l'ANCCS à adresser exclusivement à :

[ancc-allain@orange.fr](mailto:ancc-allain@orange.fr)

ou par courrier

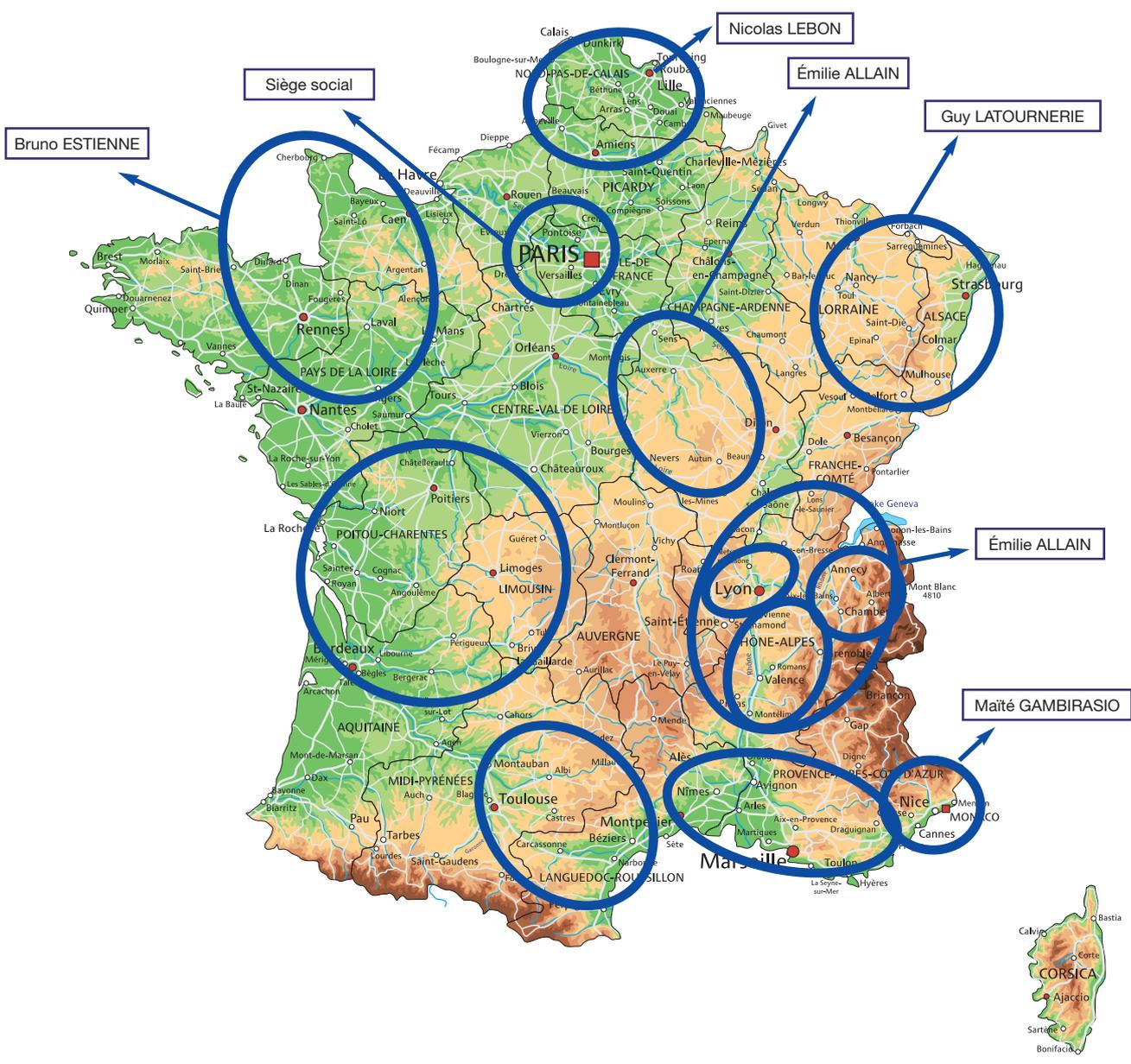
au 5, rue Firmin Gémier - 75018 PARIS

Étude de dossiers	Forfait 180 € HT <i>Sur devis si sup. à 3h</i>
Aide à l'établissement de l'ordre du jour de l'AG et de la trame de PV	Forfait 180 € HT
Assistance aux assemblées générales, aux réunions du conseil syndical (selon disponibilité)	Forfait 300 € HT
Audit et mise à jour des statuts des associations syndicales libres (délai 1 mois mini)	Forfait 200 € HT
Récupération des statuts à partir d'un fichier pdf	Forfait 60 € HT
Participation à des formations juridiques (1) et comptables (2)	Gratuit
Logiciel comptable	180 € HT
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	100 € HT/h
Aide à la clôture des comptes	200 € HT
Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée	200 € HT
Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)	60 € HT/ lot / an
Audit contrat syndic	200 € HT/ contrat



# VIE DE L'ASSOCIATION

## L'ANCC EN RÉGIONS - NOS DÉLÉGUÉS



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28	escleyne.gerard@orange.fr
Bruno ESTIENNE	06 74 96 57 57	estiennebrunorene@gmail.com
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82	mt.gambirasio@gmail.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 / 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr
Nicolas LEBON	06 58 29 10 00	nicolas.lebon@avocat-conseil.fr



# VIE DE L'ASSOCIATION

## LISTE DES NOUVEAUX ADMINISTRATEURS DE L'ANCC ET DU BUREAU, ÉLUS LE 20 OCTOBRE 2018

Présidente : ALLAIN Émilie

1<sup>er</sup> vice-président : STAROPOLI René

2<sup>e</sup> vice-président : PEIRANI Renaud

1<sup>er</sup> secrétaire : ESTIENNE Bruno

2<sup>e</sup> secrétaire : FALQUE Pauline

3<sup>e</sup> secrétaire : EYENGA Thérèse

Administrateurs :

ALLAIN Émilie

BOURGET Sylvie

BROS Christian

DALLEU Catherine

DENISART Michel

ESTIENNE Bruno

EYENGA ANGO Thérèse

FALQUE Pauline

PENOT Alain

PEIRANI Renaud

STAROPOLI René

ZRANE Attia

BIFFAUD François

PAREDES Fernando

FAUVEAU Lionel

COUFFY Jérôme

CABANNE Régine

OUNOUNA Fatma

KAPRON Anne-Marie

BLANC François (suppléant)

# INFOS ÉCONOMIQUES

## CHIFFRES DU TRIMESTRE

### Taux des prêts immobiliers aux particuliers

Dans le champ d'application des articles L. 312-1 à L. 312-36 du Code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif pratiqué au 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 par les établissements de crédit (%)	<b>2,22 %</b>	<b>1,84 %</b>	<b>2,4 %</b>
Seuil de l'usure applicable au 1 <sup>er</sup> trimestre 2019 (%)	<b>2,96 %</b>	<b>2,45 %</b>	<b>3,2 %</b>

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

### Droits de mutation

	Communes	Département	État
Droits de mutation perçus par les notaires	<b>1,20 %</b>	<b>3,8 à 4,5 %</b>	<b>2,37 %</b> du montant du droit départemental

Source : <http://www.frais-de-notaire.fr>

### Indice de référence des loyers

	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>e</sup> trimestre		3 <sup>e</sup> trimestre		4 <sup>e</sup> trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
2015	125,19	0,15	125,25	0,08	125,26	0,02	125,28	-0,01
2016	125,26	0,06	125,25	0,00	125,25	0,00	125,50	1,20
2017	125,90	0,51	126,19	0,75	126,46	0,90	126,82	1,50
2018	127,22	1,05	127,77	1,25	128,45	1,57	129,03	1,74
2019	129,38	1,70						

Source : [http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice\\_loyer.asp](http://www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/indice_loyer.asp)

### Taux d'intérêt légal

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016		2017		2018		2019
									1 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>e</sup> semestre	1 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>e</sup> semestre	1 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>e</sup> semestre	1 <sup>er</sup> semestre
Créances des particuliers	3,99 %	3,79 %	0,65 %	0,38 %	0,71 %	0,04 %	0,04 %	0,06 %	4,54 %	4,35 %	4,16 %	4,16 %	3,70 %	3,60 %	3,40 %
Créances des personnes morales									1,01 %	0,93 %	0,90 %	0,90 %	0,89 %	0,88 %	0,86 %

### Taux d'inflation en glissement annuel

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
0,9 %	0,5 %	0 %	0,2 %	1,0 %	2,2 %	1,1 %

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

# INFOS ÉCONOMIQUES

## LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

### Salaire de la copropriété

(Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles)

Catégorie	Base	Niveaux	1	2	3	4	5	6
		coefficients	235	255	275	340	395	410
Employés d'immeuble	151,67 heures	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	1 457,00	1 477,00	1 497,00	1 517,00	1 647,00	1 707,00
Gardiens, concierges Service complet	10 000 U.V.	Salaire minimum brut mensuel conventionnel	Ce niveau ne s'applique pas aux salariés de cette catégorie	1 632,00	1 657,00	1 682,00	1 832,00	1 892,00

Avenant 85 du 1<sup>er</sup> oct. 2014

### Autres données du salaire :

Logement (avenant 92 du 17 octobre 2016) :

« 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 de tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de juin 2017. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.

**RAPPEL** : en 2017, les valeurs au mètre carré sont pour :

la catégorie 1 : 3,090 €,

la catégorie 2 : 2,439 €,

la catégorie 3 : 1,801 €.

**À titre d'exemple :**

cat. 1, valeur 2017 : 3,090 €, IRL annuel au 1<sup>er</sup> trim. 2017 : 0,51 %, valeur 2017 : 3,60 €

Électricité : 0,1491 €/kWh.

Astreinte de nuit : 15 € (avenant 95 du 6 oct. 2017).

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

Plafond mensuel de sécurité sociale : 3 311 € au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

### Application des avenants d'extension 86, 88 et 92 (arrêté du 04/05/2017 paru au JO le 06/05/2017)

Tous les salaires à partir de juin 2017 devront être calculés selon la nouvelle classification :

Le salaire minimum conventionnel sera égal à :

- catégorie A : 735 + (pesée du poste x 1,2777)

- catégorie B : 735 + (pesée du poste x 1,4993)

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 ».



5, rue Firmin Gémier - 75018 Paris  
Tél. : 01 42 22 14 14  
[www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)

Réception des adhérents sur RDV uniquement  
du lundi au samedi de 9h00 à 18h00

**COURRIEL POUR NOUS JOINDRE**  
[contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr)