

COPROPRIÉTÉ



L'accès aux parties privatives

JURIDIQUE

Le contrat type
de Syndic p.25

BON À SAVOIR

La suppression des
vide ordures p.23

DIMANCHE

6 SEPTEMBRE 2015

PARC BORÉLY / de 10h à 19h

découvrir

bouger

partager



vivacité

LE FESTIVAL DES ASSOCIATIONS DE MARSEILLE

ENTRÉE GRATUITE

Allo Mairie
0810 813 813



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 8 h à 18 h

COURRIELS POUR NOUS JOINDRE

> contact@ancc.fr

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

Directeur de la publication :
Émilie ALLAIN

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

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

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

L'accès aux parties privatives – Nathalie Painnot 7



Bon à savoir

La suppression des vide ordures – Isabelle Bérenger 23

Actualité juridique

Le contrat type de Syndic – Nathalie Figuière..... 25

Vie de l'association

Les délégués de l'ANCC 28

Revues 29

Formations 30

Tribune Libre

Le droit de jouissance privatif perpétuel sur une partie commune

Kévin Moya..... 31

Courriers des lecteurs

Courrier des lecteurs Nathalie Figuière 32

Informations économiques

Informations économiques 33

Depuis novembre 2014, l'ANCC propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

regroupant 5 livres sur les grands thèmes de la copropriété.

Il est mis à jour à chaque réédition !

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

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

**EXCLUSIVITÉ
ANCC**

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

Nom : Prénom :

Adresse :

Code Postal : Ville :

Portable :

Fait à

Le, /

Signature précédée de la mention « lu et approuvé » :

SOMMES-NOUS TOUJOURS PROPRIÉTAIRES DE NOS PARTIES PRIVATIVES ?

Les obligations imposées aux copropriétaires, notamment dans les parties privatives, sont de plus en plus importantes.

La loi ALUR a introduit des dispositifs qui pourraient bien anéantir le droit de propriété sur nos parties privatives, voire le statut de la copropriété lui-même dans une sorte de déni de celui-ci.

C'est ainsi que nous avons vu apparaître, certes à titre expérimental pendant dix ans, le droit d'expropriation des parties communes lorsqu'une copropriété présentait des difficultés financières. A priori, rien de bien alarmant, si ce n'est que sans parties communes il n'y a plus d'indivision et donc a fortiori plus d'application du statut de la copropriété.

En effet, l'article 1^{er} de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 stipule :

« La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes. »

Comme l'indiquait Maître Lebatteux lors de la conférence sur l'avenir de la copropriété organisée par le Conseil Supérieur du Notariat le 8 juillet dernier, il est déjà difficile de cerner la définition d'un groupe d'immeubles ou d'un ensemble, mais que dire en l'absence de quote-part de parties communes ?

En effet, la collectivité territoriale devient ainsi gratuitement propriétaire de l'espace commun pouvant comprendre : l'entrée, la cour, les voies, les espaces verts, la toiture, l'accès aux caves et aux greniers. Il n'y aurait plus de parties communes, mais uniquement des parties privatives avec servitude de passage contre participation fixée en conseil municipal ou intercommunal.

Si l'intention de lutter contre l'habitat dégradé était louable, la solution s'avère plus problématique pour les copropriétaires que nous sommes. C'est pourquoi, il est important de ne pas réduire

les budgets en présence d'excédents, mais de convenir en assemblée générale de dédier les soldes positifs annuels à une avance pour travaux.

Cette procédure évitera l'expropriation des parties communes et aura pour mérite de faciliter la prise de décision lors de travaux importants, tout en permettant à chaque copropriétaire de récupérer cette avance lors de la vente du lot.

De plus, afin d'anticiper l'exigence de travaux récurrents, il convient de faire établir un diagnostic simplifié en se rapprochant des points info énergie de votre région afin de déterminer la nature et l'urgence des prochains travaux.

Si la copropriété est le pire système de gestion après tous les autres, elle reste encore le meilleur moyen de résider en ville. Il est donc nécessaire de protéger notre modèle de gestion et pour cela je compte sur votre participation dès le mois de septembre pour réactiver la signature d'une pétition réclamant la mise en place d'un protocole de recouvrement des impayés commençant par l'intervention préalable d'un médiateur et l'utilisation systématique du tribunal d'instance avant toute saisine du tribunal de grande instance.

En attendant, bonnes vacances à tous.



Émilie ALLAIN

Présidente de l'ANCC

Copropriétaire-syndic - Avocate de formation

ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale.

CS, conseil syndical.

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

DTG, diagnostic technique global.

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

LRAR, lettre recommandée avec avis de réception.

ODJ, ordre du jour.

PC, parties communes.

PP, parties privatives.

P-V, procès-verbal.

RCP, règlement de copropriété.

SDC, syndicat de copropriétaires.

TGI, tribunal de grande instance.

TI, tribunal d'instance.



Nathalie Painnot

DOSSIER

L'ACCÈS AUX PARTIES PRIVATIVES

Selon l'article 544 du Code civil, « La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ». Le droit de propriété a même été érigé en un « droit inviolable et sacré » par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789.



Le législateur a entendu transporter ce droit absolu de propriété au sein des copropriétés. En effet, aux termes de l'alinéa 2 de l'article 2 de la loi de 1965, « Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire ». Et l'article 9, alinéa 1^{er}, de cette même loi d'ajouter que : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ». En d'autres termes, chaque copropriétaire a le droit de disposer, d'user et de jouir de son bien comme bon lui semble, notamment d'y réaliser des travaux, de le louer ou de le vendre à la personne de son choix, à la

condition toutefois « de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble¹ ».

Selon la même logique, tout copropriétaire est en principe également en droit d'interdire à quiconque (autre copropriétaire, SDC ou tiers) de pénétrer chez lui sans son accord. Cependant, et parce que ce droit de propriété s'exerce dans le cadre d'une copropriété où l'intérêt collectif doit parfois primer sur l'intérêt individuel, des limites peuvent lui être apportées par la loi. C'est le cas lorsque la copropriété doit effec-

tuer des travaux sur des parties communes (y compris des parties communes avec jouissance exclusive) ou des éléments d'équipement commun situés dans des parties privatives.

En effet, une copropriété se caractérise par la coexistence entre d'une part, des parties privatives qui sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire (appartement, cave, box, etc.) et d'autre part, des parties communes ou éléments d'équipement commun qui appartiennent en indivision à tous les copropriétaires (par exemple, hall d'entrée de l'im-



meuble, toiture, canalisations du chauffage collectif ou d'alimentation en eau, etc.) et qui doivent être entretenus à frais communs². En principe, les parties privatives et les parties communes ou éléments d'équipement commun apparaissent de manière bien distincte sur le plan de l'immeuble et ne sont pas situées dans les mêmes périmètres.

Mais en réalité, les choses ne peuvent être aussi simples car la vie en collectivité suppose nécessairement une imbrication entre certaines parties privatives et parties communes ou éléments d'équipement commun, les premières dépendant souvent des second(e)s.

En effet, pour être alimenté en eau par exemple, un appartement doit être raccordé à la canalisation commune de la copropriété sur laquelle viennent également se raccorder tous les autres logements. Il arrive fréquemment que le raccordement entre cette canalisation commune et la canalisation privée s'opère au niveau de l'appartement. Une portion de la canalisation commune est donc présente dans l'appartement. Or,

lorsque cette canalisation nécessite d'être changée ou réparée, il paraît logique que le copropriétaire concerné laisse l'entreprise mandatée par la copropriété accéder à son appartement afin de pouvoir lui permettre de réaliser les travaux. Toutefois, et dans la pratique, il peut arriver qu'un copropriétaire interdise l'accès à ses parties privatives en estimant qu'il est chez lui et qu'à ce titre, il est libre de permettre ou non à la copropriété de pénétrer dans son lot.

Pour éviter ce problème épineux, le législateur a dû trouver une solution qui devait respecter le droit de propriété des copropriétaires sur leurs parties privatives et préserver en même temps l'intérêt collectif de la copropriété. Cette solution figure aux alinéas 2 à 6 de l'article 9 de la loi de 1965 : « *Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses*

parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. »

Comme ce texte l'indique, la copropriété ne détient pas un pouvoir absolu d'exiger d'un copropriétaire l'accès à ses parties privatives et elle ne peut pas non plus l'exercer de n'importe quelle manière. Par ailleurs, en cas de préjudice subi par le copropriétaire, une indemnité est due.

Il est à noter que les prescriptions de l'article 9 de la loi de 1965 s'appliquent également aux ayants droit des copropriétaires,



comme peut l'être un locataire par exemple.

I/ LE CHAMP D'APPLICATION

En application de l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965, un copropriétaire est tenu de laisser un accès à ses parties privatives si les quatre conditions cumulatives suivantes sont remplies :

- la réalisation de certains travaux,
- les travaux décidés par une AG,
- des circonstances qui exigent lesdits travaux ;
- l'absence d'altération de manière durable de l'affectation, de la consistance ou de la jouissance des parties privatives.

A/ Première condition : la nature des travaux

Il ne suffit pas qu'une partie commune ou un élément d'équipement commun soit situé dans une partie privative pour qu'un copropriétaire soit contraint d'y laisser un accès pour la réalisation de travaux. Encore faut-il que lesdits travaux correspondent à la liste limitative donnée par l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965, à savoir :

- « *Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physiques des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux*³ ». À titre d'illustration, on peut citer la pose de

combinés d'interphone dans les appartements. Certains praticiens considèrent que cette nouvelle catégorie de travaux, insérée dans l'article 9 par la loi ALUR, exclurait toujours du champ d'application de cet article les travaux d'entretien, de réparation ou de réfection des parties communes ou éléments d'équipement commun. En effet, dans sa version antérieure à la loi ALUR, l'article 9 de la loi de 1965 ne faisait pas référence à de tels travaux. De ce fait, il avait été jugé, par exemple, que le syndic ne pouvait se prévaloir de cet article pour exiger des copropriétaires qu'ils laissent un accès à leurs parties privatives en vue du changement de la colonne d'évacuation des eaux-vannes et de la

Accès aux parties privatives pour des travaux non prévus par l'article 9 de la loi de 1965

Si une copropriété a besoin d'accéder à des parties privatives pour réaliser des travaux votés en AG mais ne figurant pas dans la liste donnée par l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965, tout recours contre le copropriétaire refusant l'accès à ses parties privatives n'est pas exclu. Dans une telle hypothèse, il est reconnu au syndic, après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception, le droit de saisir le juge des référés (dans ce cas, une autorisation d'AG n'est pas nécessaire, art. 55 du décret de 1967) en invoquant la nécessité et/ou l'urgence d'effectuer des travaux sur des parties communes ou éléments d'équipement commun, le SDC ayant « pour objet la conservation de l'immeuble » (art. 14, al. 3, de la loi de 1965). Ainsi, un copropriétaire a-t-il été condamné à laisser l'accès à son appartement situé au dernier étage de l'immeuble afin que l'entreprise

en charge de l'entretien de l'antenne parabolique puisse monter sur le toit pour vérifier le bon fonctionnement de celle-ci (CA Aix-en-Provence, 1^{er} ch. C, 8 janv. 2007, *Loyers et copr.* 2007, comm. 112). De même, il a été jugé qu'un SDC peut demander en référé l'autorisation d'accéder à l'appartement d'un copropriétaire



pour y effectuer des travaux de vérification de l'installation de chauffage collectif suite à l'absence de circulation de chauffage dans le radiateur de l'appartement situé au-dessous (CA Aix-en-Provence, 1^{er} ch. C, 16 janv. 2007, *Loyers et copr. juin 2007*, comm. 135), ou pour procéder au remplacement des colonnes générales d'évacuation des eaux-vannes traversant tous les appartements suite à d'importants dégâts des eaux (CA Paris, 14^e ch. B, 12 septembre 2008, *Loyers et copr. mars 2009*, comm. 73).

Le syndic peut également fonder son action sur le respect du RCP qui contient généralement une clause rappelant à chaque copropriétaire l'obligation de laisser un libre accès à ses parties privatives en cas de travaux d'entretien ou de réparation devant s'effectuer sur des parties communes ou éléments d'équipement commun s'y trouvant.

NP

Accès aux parties privatives pour la réalisation de travaux d'économie d'énergie

À compter du 1^{er} janvier 2017, les ASDC devront se prononcer sur la réalisation d'un diagnostic technique global de l'immeuble (DTG). Dans l'attente, ils doivent procéder à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique (voir la revue 100). Suite à la réalisation de ces diagnostics, l'AG peut être amenée à valider la réalisation de travaux d'économie d'énergie. Parfois, les travaux devront être réalisés sur les parties privatives.

En application de l'article 25 f de la loi du 10 juillet 1965 « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant : f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copro-

priétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. »

Pour pouvoir mettre en œuvre cet article, le législateur a prévu l'obligation pour les copropriétaires de laisser l'accès à leurs PP (art. 9, al. 2, de la loi de 1965).

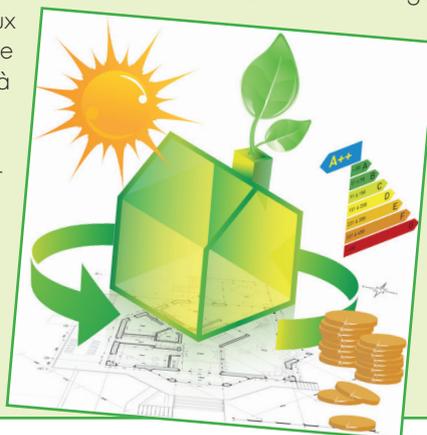
Les travaux d'intérêt collectifs sont ceux visés à l'article R138-2 du CCH, à savoir :

- des travaux d'isolation thermique des parois vitrées donnant sur l'extérieur comprenant, le cas échéant, l'installation de systèmes d'occul-

tation extérieurs ;

- la pose ou le remplacement d'organes de régulation ou d'équilibrage sur les émetteurs de chaleur ou de froid ;
- l'équilibrage des émetteurs de chaleur ou de froid ;
- la mise en place d'équipements de comptage des quantités d'énergies consommées.

Si la décision n'est pas contestée dans les délais légaux (en application de l'article 42, al. 2, de la loi de 1965, soit dans un délai de deux mois à compter de la notification de procès-verbal), le copropriétaire n'aura que peu de moyens pour refuser l'accès à ses PP. IB



colonne d'alimentation d'eau traversant leurs appartements⁵, ou en vue d'assurer le bon entretien de l'antenne collective⁶.

L'ANCC considère au contraire que le recours à l'article 9 de la loi de 1965 est dorénavant autorisé pour des travaux de simple entretien ou de réparation car ils sont liés à la « conservation de l'immeuble » (notion expressément intégrée à l'article 9 par la loi Alur) ;

• « Les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1^{er} de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat⁸, comme par exemple

la réparation de la VMC ;

• « Les travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic⁹ : exemple, le remplacement de canalisations en plomb, le ravalement de l'immeuble imposé par mairie ou préfecture, l'installation d'appareils de comptage de chaleur en présence d'un chauffage collectif, etc. ;

• « Les travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre¹⁰ » : par exemple, l'isolation de la toiture de l'immeuble ;

• « La suppression des vide-or-

dures pour des impératifs d'hygiène¹¹ » (voir le Bon à savoir de la présente revue) ;

• « La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau¹² » : par exemple, la pose de compteurs individuels dans chaque appartement ;

• les travaux dits d'amélioration impliquant « la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux¹³ » : par exemple, l'abandon du service collectif d'eau chaude au profit de ballons individuels installés dans chaque appartement pour des raisons techniques et financières¹⁴.



B/ Deuxième condition : la décision d'assemblée générale

Seuls les travaux « régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale » peuvent obliger un copropriétaire à laisser un accès à ses parties privatives. Cette seconde condition soulève deux problèmes.

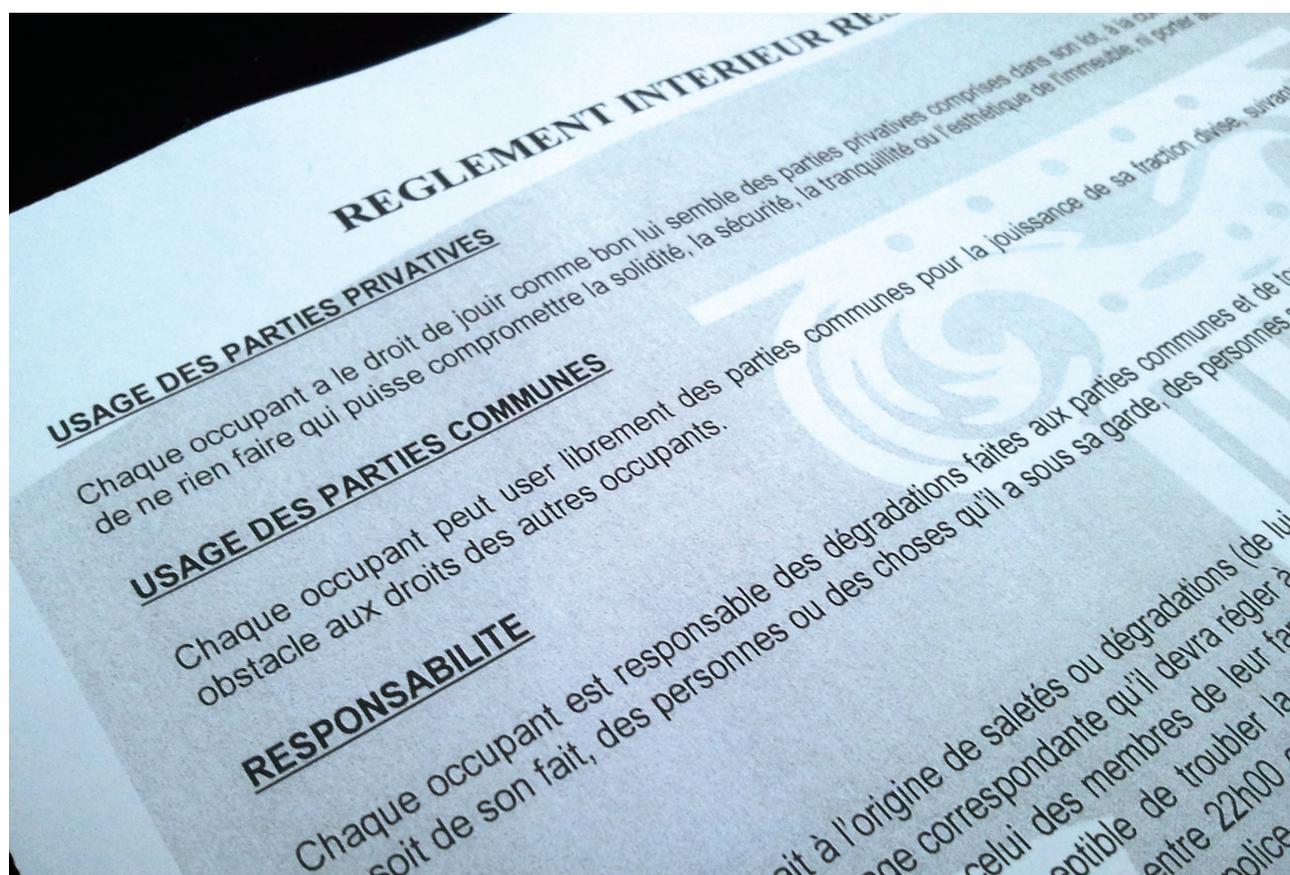
La première difficulté concerne les travaux urgents que le syndic peut (et doit) faire réaliser de sa propre initiative sans décision préalable de l'AG¹⁵. Ces travaux doivent s'avérer nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble¹⁶. Il en est ainsi pour des travaux de réparation et de consolidation de solives et de voûtes d'un bâtiment¹⁷, de remise en état d'une canalisation brusquement percée¹⁸, des travaux d'étaie consécutifs à l'effondrement du

plafond d'un appartement¹⁹, ou du remplacement d'une canalisation générale des eaux usées qui s'est rompue²⁰. Si ces travaux nécessitent l'accès à des parties privatives, le syndic ne peut donc pas s'appuyer sur l'article 9, alinéa 2, de la loi de 1965 pour contraindre les copropriétaires à laisser s'effectuer les travaux dans leurs lots puisqu'ils n'ont pas été préalablement décidés par une AG.

Il pourra néanmoins obtenir cet accès, mais sur la base d'un autre fondement : les articles 808²¹ et 809²² du Code de procédure civile (CPC).

En effet, il est possible, pour un syndic, après l'envoi d'une mise en demeure par LRAR, d'obtenir du juge des référés l'autorisation de pénétrer dans les parties privatives des copropriétaires car

ces derniers doivent y laisser un accès pour l'exécution de travaux décidés par le syndic en cas d'urgence. Ainsi, a-t-il été reconnu au syndic d'une copropriété neuve le pouvoir d'engager une action en référé contre le syndic bénévole d'une copropriété voisine afin d'obliger ce dernier à laisser accéder à l'immeuble relevant de sa gestion en vue de permettre l'alimentation en eau du premier immeuble, laquelle ne pouvait se réaliser que par un branchement sur les canalisations situées en sous-sol du second immeuble²³. Cela étant, ce principe peut être tempéré car d'une part, le syndic a l'obligation de faire ratifier les travaux entrepris par une AG « convoquée immédiatement²⁴ » (la loi ne précise pas le délai qui doit s'écouler entre la commande des travaux et leur ratification





DOSSIER

par une AG, mais il doit s'agir de quelques semaines au plus). Il y aura donc bien une décision d'AG. D'autre part, la loi ALUR ayant ajouté à la liste des travaux pouvant exiger un accès aux parties privatives, tous les travaux « nécessaires à la conservation de l'immeuble, ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants » (voir ci-dessus), les travaux urgents entrepris par le syndic pour la sauvegarde de l'immeuble pourraient une fois ratifiés par une AG, faire partie de cette catégorie de travaux.

Le second problème concerne les décisions d'AG (ou l'AG en son entier) qui font l'objet d'une contestation en justice par un copropriétaire. Rappelons qu'aux termes de l'alinéa 2 de l'article 42 de la loi de 1965, les copropriétaires opposants ou défaillants (absents non représentés) peuvent contester en justice

la validité d'une décision d'AG ou l'AG elle-même dans les deux mois suivant la notification du PV. Dans une telle hypothèse, le copropriétaire qui a engagé la procédure peut-il empêcher l'accès à ses parties privatives en opposant au syndic le fait que la condition exigée par l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965 (« des travaux régulièrement décidés par l'assemblée générale ») n'est pas remplie ?

La réponse est négative à double titre : en premier lieu une jurisprudence constante considère qu'une décision d'assemblée générale reste valable tant qu'elle n'a pas été annulée par un juge²⁵ (l'introduction d'une action en justice n'a pas d'effet suspensif sur l'application d'une décision d'AG) ; en second lieu, sauf urgence, seuls les travaux visés aux articles 25 et 26 de la loi de 1965 doivent attendre l'expiration du délai de contestation de deux mois avant

d'être exécutés²⁶. Mais pour les travaux relevant de la majorité de l'article 24 de la loi de 1965, ils peuvent être immédiatement réalisés.

Par conséquent, et selon la nature des travaux votés, l'accès aux parties privatives pourra être exigé immédiatement après la tenue de l'AG, ou à l'issue du délai de contestation de deux mois.

C/ Troisième condition : les circonstances justifiant les travaux

Un copropriétaire est obligé de laisser les travaux décidés par l'AG s'effectuer dans ses parties privatives si « les circonstances l'exigent²⁷ ».

Cette notion n'ayant pas été définie par le législateur, ce sont donc les tribunaux qui ont précisé ce que ces termes recouvraient. La copropriété ne peut exiger un accès aux parties privatives des copropriétaires qu'à condition qu'il n'y ait pas d'autre solution pour effectuer les travaux votés. Il

Dératiser – désinsectiser : une problématique collective

Dans le cadre de l'article 18 de la loi de 1965, le syndic a notamment pour mission la conservation de l'immeuble. À ce titre, il doit procéder à la dératisation ou à la désinsectisation des PC des immeubles en copropriété qu'il est chargé de gérer, au besoin après avoir eu l'avis du CS (en application de l'article 21 de la loi de 1965 qui indique qu'il revient à l'AG de fixer le montant des contrats et marchés à partir duquel l'avis du CS est rendu obligatoire et en application de l'article 37 du décret de 1967 en cas d'urgence). S'il n'y a pas d'urgence à intervenir, le syndic doit prévoir d'inscrire cette question à l'ordre du jour de la prochaine AG afin notamment de budgétiser la somme nécessaire et de prévoir éventuellement la date de l'intervention. Mais une action dans les PC peut

s'avérer insuffisante. En effet, si seules quelques zones sont traitées, les nuisibles risquent de se reloger ailleurs dans les parties non traitées, les PP notamment.

Une action d'ensemble s'avère dès lors nécessaire. Cependant, pour pouvoir agir à l'intérieur des PP, une décision préalable d'AG est nécessaire. Si la décision n'est pas contestée en application de l'article 42, al.2, de la loi de 1965, les copropriétaires devront laisser libre accès aux PP (voir le présent dossier) pour le processus de notification aux copropriétaires concernés).

Certaines copropriétés sont également confrontées à des nuisibles d'un autre type : les pigeons. Souvent nourris par un occupant, il n'existe pas en

tant que tel de traitement, mais seulement des dispositifs d'éloignement. Les nuisances liées à la présence des pigeons pourront être traitées comme des troubles de voisinage (cf. revue n° 93) et, si l'occupant qui les nourrit est un locataire, le syndicat pourrait demander une résiliation du bail à défaut d'actions entreprises par le bailleur (cf. revue n° 87).

Il est à noter que certains règlements sanitaires municipaux font obligation à chaque occupant et/ou propriétaire de mettre en place toute mesure nécessaire pour éviter la prolifération des nuisibles (par exemple : article annexe art. 119 et suivant du règlement sanitaire de la ville de Paris du 23 novembre 1979).



IB



s'avère donc impératif de rechercher si les travaux ne peuvent être réalisés autrement qu'en passant par les parties privatives des copropriétaires, un tel accès devant rester exceptionnel.

Plusieurs arrêts rendus en la matière permettent de mieux comprendre cette notion qui doit être entendue de manière stricte. Notamment, il a été jugé qu'un copropriétaire habitant un appartement au dernier étage d'un immeuble dont la toiture avait été partiellement détruite suite à un incendie n'avait pas eu un comportement fautif en refusant l'accès à ses parties privatives et ne pouvait être tenu responsable du retard pris dans l'exécution des travaux de réparation de la toiture, alors qu'il était démontré que ces travaux pouvaient se réaliser autrement qu'en passant par son appartement²⁸.

De la même manière, dans un immeuble où des travaux de rénovation avaient été votés incluant la mise en place par EDF d'un transformateur, un copropriétaire a pu légitimement refuser que le raccordement de l'installation électrique de son appartement au transformateur s'effectue en passant par ses parties privatives alors qu'une expertise démontrait qu'il existait une autre solution de branchement entre le transformateur et l'appartement consistant à passer par des parties communes (en l'occurrence une cage d'escalier), même si cette solution était plus onéreuse pour la copropriété et techniquement plus compliquée²⁹.

D/ Quatrième condition : l'absence d'altération durable de l'affectation, de la consistance

et de la jouissance des parties privatives

Lorsqu'une copropriété vote des travaux qui, selon elle, nécessitent un accès à des parties privatives, elle doit prendre toutes les précautions pour que ces travaux occasionnent le moins de gêne possible aux copropriétaires concernés et n'altèrent pas de manière durable l'affectation, la consistance et la jouissance de leurs lots³⁰. Cela signifie qu'une fois les travaux réalisés, les copropriétaires doivent pouvoir retrouver l'usage de leurs parties privatives, comme à l'origine.

Dans une affaire où GDF exigeait l'implantation d'un nouveau réseau à une copropriété impliquant le passage de nombreuses canalisations sur la terrasse d'un copropriétaire, les juges de la Cour de cassation ont considéré qu'il n'y avait pas altération de l'affectation, de la consistance et de la jouissance des parties privatives de ce copropriétaire³¹. Tout en constatant que les travaux entraînaient une occupation partielle de l'espace de la terrasse, les juges ont retenu que le réseau mis en place « *constituait le complément du réseau implanté depuis l'édification de l'immeuble sur la terrasse* » et s'avéraient nécessaires au bon fonctionnement de la copropriété et à sa sécurité. En outre, il était démontré que la copropriété avait effectué toutes les recherches nécessaires pour assurer l'implantation du nouveau réseau en réduisant les contraintes imposées au copropriétaire qui pouvait continuer d'utiliser sa terrasse pendant et à l'issue des travaux.

Il a également été retenu qu'il n'y avait pas atteinte à l'affectation,



à la consistance ou à la jouissance des parties privatives d'un copropriétaire lorsqu'une copropriété exige l'accès à ces dernières pour effectuer le remplacement des canalisations vétustes d'eaux usées s'y trouvant, par des canalisations neuves³². Dans le cas d'espèce, ces canalisations communes passaient par les caves des copropriétaires situées au sous-sol de l'immeuble. Or, l'entreprise en charge des travaux s'était trouvée dans l'impossibilité d'accéder à la cave d'un copropriétaire qui en avait muré la porte sans autorisation préalable de l'AG. Cette cave était accessible uniquement par une trappe depuis le local commercial du rez-de-chaussée, appartenant au copropriétaire. Le passage des ouvriers et des nouvelles canalisations par cette trappe n'étant pas possible, les juges de la cour d'appel ont condamné le copropriétaire à recréer une porte à sa cave afin que les travaux puissent s'effectuer depuis le sous-sol.

Conclusion : si un copropriétaire

Attribution d'émetteurs

Droit à la remise d'un système individualisé d'ouverture

Chaque copropriétaire est en droit de recevoir un système d'accès individuel aux parties communes (CA Paris, 14^e ch., B, 27 sept. 2002, n°2002/07740). Mais le SDC pourrait refuser d'en remettre à des personnes extérieures à la copropriété (ni propriétaires, ni locataires, Cass. 3^e civ., 10 déc. 2003, n° 02-12.921). Si le règlement de copropriété le prévoit, lorsque l'accès à des emplacements de stationnement peut se faire par un passage distinct de celui qui permet d'accéder dans la copropriété, les copropriétaires qui en sont titulaires peuvent être les seuls à recevoir un système d'accès (Cass. 3^e civ., 10 déc. 2003, déjà cité).

Nombre d'émetteurs à attribuer

À défaut de précisions du RCP, une AG peut, sans abus, limiter le nombre d'émetteurs à remettre par lot (CA Paris, 23^e ch., B, 26 sept. 2002, n°2002/04222, en l'espèce les juges ont considéré que l'octroi de deux émetteurs à chaque coproprié-

taire suffisait à permettre au bénéficiaire d'accéder au parking et en conséquence de jouir de ses parties privatives).

Sans limitation du nombre d'émetteurs à attribuer par le RCP ou l'AG, un copropriétaire peut demander à en recevoir un deuxième, sans porter atteinte aux dispositions d'ordre public de l'article 9, alinéa 1^{er}, de la loi de 1965 (liberté d'user et de jouir des parties privatives et des parties communes sous réserve de ne pas porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble, CA Paris, 19^{ème} ch., A, 8 oct. 2003, n° 2002/12502).

Frais de délivrance des systèmes individualisés d'ouverture

La jurisprudence a considéré qu'un portail automatique à l'entrée de garages souterrains constitue un élément d'équipement commun. Elle en a déduit que les frais afférents devaient être répartis en fonction du critère de l'utilité, en application de l'article 10, al. 1^{er}, de la loi de 1965.

Dans la continuité de ce raisonnement, on pourrait considérer que les

frais de délivrance de systèmes individualisés d'ouverture devraient être répartis en fonction du critère de l'utilité procurée à chaque lot.

Or, l'article 10, al. 1^{er}, n'apportant aucune précision sur la méthode de calcul à suivre pour déterminer l'utilité, et ce critère paraissant difficile à appliquer dans la mesure où le système offrira la même utilité à chaque copropriétaire, à défaut de précisions dans le RCP, les juges de la Haute juridiction ont considéré qu'une répartition « entre tous les copropriétaires en fonction de la quote-part de parties communes afférentes à chaque lot » était valable (cf. Formule : « Modalités de l'accès d'un immeuble en copropriété (L. art. 25 n et 26 e) », Loyers et Copr., nov. 2011, p. 32, et Cass. 3^e civ., 23 sept. 2014, n°13-19.282).

Les juges ont également pu considérer que la fermeture des garages souterrains garantissant la sécurité de l'ensemble de l'immeuble, les charges devaient être réparties selon les tantièmes généraux (CA Paris, 23^e ch. B, 4 déc. 2003 et 15 janv. 2004).

NF

estime, avant le début des travaux, que l'une des quatre conditions ci-dessus n'est pas remplie, il peut refuser l'accès à ses parties privatives.

Tel est le cas lorsqu'un syndic ordonne aux copropriétaires de débarrasser leur cave des objets entreposés alors que cette demande ne repose sur aucune décision d'AG, mais seulement sur une lettre annexée au PV d'une AG qui invite les propriétaires de caves à enlever urgentement les objets s'y trouvant suite à des incendies qui se sont déclarés à l'intérieur des caves et des poubelles situées au sous-sol. Les conditions exigées par l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965 n'étant pas réunies, les juges ont

pu rejeter la demande du SDC d'obtenir le remboursement des frais liés à l'enlèvement par ses soins des objets entreposés dans la cave d'un copropriétaire qui avait refusé d'y procéder³³.

II/ CONDITIONS DE MISE EN ŒUVRE

A/ Délai de prévenance

1/ Principe : délai de huit jours

La loi de 1965 exige que « Les travaux entraînant un accès aux parties privatives soient notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens³⁴ ». Concrètement, dès que le syndic aura été informé par l'entreprise choisie par l'AG de la date d'exé-

cution des travaux, il devra en avvertir les copropriétaires concernés en leur demandant de laisser accéder les ouvriers à leurs parties privatives. Cette information, qui équivaut à une mise en demeure, doit s'effectuer obligatoirement par écrit, soit par LRAR ou par télécopie avec récépissé³⁵, soit par voie électronique³⁶. Il est conseillé de doubler cet envoi par une lettre simple.

L'information doit parvenir aux copropriétaires au moins huit jours avant le début des travaux, ce qui signifie que le syndic peut parfaitement prévenir les copropriétaires bien avant, notamment dès qu'il aura eu connaissance de la date du début du chantier



(le délai de huit jours étant un minimum).

Ce délai aura pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la LRAR au domicile du copropriétaire par le préposé des Postes ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le copropriétaire³⁷. En cas d'envoi par voie électronique, le législateur n'a pas encore précisé le point de départ des différents délais pouvant s'appliquer en copropriété³⁸. C'est pourquoi, il n'est pas recommandé aujourd'hui d'utiliser ce mode de notification.

Ce délai de prévenance de huit jours pourrait être jugé trop court par les copropriétaires des parties privatives concernées pour prendre leur précaution et s'organiser (par exemple, être présent tous les jours pendant la durée des travaux, trouver à se loger dans un autre endroit si les travaux sont trop importants et ne permettent pas de dormir sur place pendant quelques temps, etc.). Cela étant, « on peut également considérer que le copropriétaire concerné n'est pas pris



au dépourvu : en effet, ce n'est pas à compter du jour de la notification qu'il est informé des travaux, mais à compter du jour de l'assemblée générale qui a voté lesdits travaux. La notification ne doit donc pas être pour lui une surprise, mais une formalité qu'il n'aura pas attendue pour prendre toutes dispositions pratiques³⁹.

Si le syndic ne respecte pas cette formalité (forme ou délai), un copropriétaire peut légitimement refuser l'accès à ses parties privatives.

2/ Exception : l'urgence

Le délai de prévenance de huit jours exigé par l'alinéa 4 de l'article 9 de la loi de 1965 n'a plus à être respecté en cas « d'impératif de sécurité ou de conservation des biens⁴⁰ ». Cette notion vague, non définie par le législateur, fait reposer sur le syndic la responsabilité de déterminer les situations qui caractérisent une urgence de sécurité ou de conservation des biens, comme pourrait l'être par exemple, une menace d'incendie, d'explosion, d'inondations ou d'effondrement. Mais dès lors qu'une notion est floue, un copropriétaire peut également avoir sa propre interprétation et considérer de son côté qu'il n'y a pas d'urgence justifiant l'absence de respect du délai de prévenance de huit jours minimum (il pourrait alors s'opposer à l'accès à ses parties privatives). C'est ainsi qu'il a été jugé que des travaux d'étaiement à réaliser au niveau du sous-sol d'un immeuble qui menaçait de s'effondrer relèvent d'un impératif de sécurité ou de conservation des biens puisqu'ils avaient pour but de « prévenir un dommage imminent⁴¹ ». Le copro-

propriétaire du local commercial situé au-dessus de ce sous-sol ne pouvait, dans de telles conditions, refuser l'accès à son lot pour permettre la réalisation des travaux de confortement du plancher de ce dernier, en invoquant le fait que le syndic ne l'a pas prévenu au moins huit jours avant la date d'intervention de l'entreprise. Les juges ont retenu dans cette affaire que ce copropriétaire était « depuis de nombreux mois informé de la nature des travaux urgents nécessaires ».

La question se pose ainsi de savoir si le texte permet au syndic d'être dispensé de tout délai de prévenance ou s'il doit en respecter un, mais inférieur à huit jours. Sauf à ce que le copropriétaire de la partie privative concernée par les travaux soit présent le jour du passage du syndic et de l'entreprise et accepte facilement une intervention immédiate, on voit mal comment un copropriétaire pourrait se montrer conciliant en acceptant que l'on pénètre à l'improviste dans ses parties privatives s'il n'a pas a minima été prévenu à l'avance.

Les arrêts rendus en la matière semblent d'ailleurs aller dans ce sens. Sans autre précision, tout moyen devrait pouvoir être utilisé pour prévenir rapidement les copropriétaires concernés par les travaux : téléphone, sms, courriel, avertissement par un membre du CS habitant dans l'immeuble, etc.

Pour pallier tout contentieux futur, l'ANCC conseille vivement aux syndicats de préciser, dans la mesure du possible, lors de l'AG qui vote les travaux, que ceux-ci ont un caractère urgent (en le mentionnant dans le PV), et d'alerter

les copropriétaires dont l'accès aux parties privatives est requis sur la nécessité de prendre leurs dispositions afin de permettre une intervention rapide des entreprises (par exemple, être présents ou laisser leurs clés).

B/ Actions contre un copropriétaire récalcitrant ou absent

Lorsqu'un copropriétaire entrave l'accès à ses parties privatives pour la réalisation de travaux votés par l'AG et figurant dans la liste de l'article 9, alinéa 2, de la loi de 1965, le syndic n'a pas d'autre choix, pour l'y contraindre, que de saisir la justice au nom du SDC qu'il représente.

1/ Absence d'urgence

En l'absence « *d'impératif de sécurité ou de conservation des biens* », le syndic doit engager une action en référé⁴² pour obtenir, dans un délai moyen d'un mois, une décision de justice (appelée ordonnance) condamnant le copropriétaire récalcitrant à laisser un accès à ses parties privatives (bien que non obligatoire,

l'assistance d'un avocat est fortement recommandée). Une telle action en justice ne nécessite pas d'autorisation préalable de l'AG avant d'assigner le copropriétaire⁴³. Le juge devra vérifier que toutes les conditions exigées par l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965 sont réunies avant de se prononcer et de déclarer que la résistance du copropriétaire est injustifiée⁴⁴. Ainsi un SDC s'est-il vu autorisé par le juge à rouvrir la porte d'une cave privative que son propriétaire avait murée sans aucun accord de l'AG et ce, afin de permettre à une entreprise d'y pénétrer afin d'effectuer la réfection des canalisations communes d'eaux usées s'y trouvant⁴⁵. De même, un copropriétaire a été contraint par le juge à laisser s'effectuer des travaux de réfection de l'étanchéité du balcon attenant à son appartement, peu importe que ces travaux nécessitaient la dépose d'un carrelage posé par ses soins⁴⁶.

Dans l'éventualité où, malgré la décision de justice rendue à son encontre, un copropriétaire

refuserait l'accès à ses parties privatives, le juge peut également, dans le cadre de la même ordonnance, autoriser par avance le syndic à pénétrer de force chez lui avec l'aide d'un serrurier et d'un huissier de justice⁴⁷, voire de la force publique (les frais inhérents à cette intervention sont avancés dans un premier temps par le SDC avant une demande de remboursement adressée au copropriétaire).

2/ Urgence ou absence d'un copropriétaire

En présence d'une urgence caractérisée par un « *impératif de sécurité ou de conservation des biens* », le syndic doit introduire une action en référé, dite « *d'heure à heure*⁴⁸ », pour obliger un copropriétaire récalcitrant à laisser accéder à ses parties privatives. Cette action est également conseillée lorsqu'un copropriétaire est injoignable ou absent le jour où les travaux prévus et votés en AG doivent se réaliser et qu'il n'a pas pris soin de confier ses clés à un autre copropriétaire ou à un tiers.

Pénétrer chez un copropriétaire en cas de fuite d'eau

Que l'on soit syndic ou copropriétaire, quelle attitude adopter lorsque l'on constate que l'eau coule à flot d'un appartement et que son occupant n'est pas là ? Le réflexe consiste souvent à appeler les pompiers. Mais ces derniers refusent souvent de se déplacer, sauf si la fuite risque de causer un court-circuit électrique dans l'immeuble ou un effondrement du plancher de l'appartement en cause. À défaut, ils n'accepteront d'intervenir que si le commissariat le leur demande. Il faut donc alerter en

premier lieu le commissariat afin qu'un policier vienne sur place constater la gravité de la fuite et tente de joindre le propriétaire ou le locataire. En cas de démarche infructueuse, le commissariat autorisera l'entrée dans l'appartement. Les pompiers passent le plus souvent par l'extérieur en cassant une fenêtre afin de minimiser l'ampleur des dégâts occasionnés. Les frais de réparation sont normalement pris en charge par l'assurance de l'occupant de l'appartement (voir notre revue n° 81). NP





Il est possible dans ce cadre d'obtenir, après avoir respecté certaines conditions⁴⁹, une décision de justice dans un délai moyen de 96 heures.

3/ Astreinte, dommages et intérêts

La décision rendue par le juge des référés à l'encontre du copropriétaire récalcitrant ou absent est souvent assortie de l'obligation de laisser accéder aux parties privatives, sous astreinte - qu'il y ait urgence ou non - afin d'être la plus efficace possible⁵⁰. Le copropriétaire se voit aussi généralement condamné au paiement d'une certaine somme d'argent au titre de l'article 700 du CPC (honoraires d'avocats, frais de déplacement ou de correspondances, etc.), ainsi qu'aux dépens (honoraires des experts ou des huissiers de justice par exemple)⁵¹.

Toutefois, les pouvoirs du juge des référés sont limités car il ne peut pas condamner le copropriétaire qui s'est opposé sans motif valable à l'accès à ses parties privatives au paiement de dommages et intérêts au profit du SDC⁵². En effet, le juge des référés ne peut se prononcer sur le caractère fautif du comportement d'un copropriétaire. En conséquence, si un SDC estime que le copropriétaire qui a refusé l'accès à ses parties privatives lui a causé un préjudice, il devra engager une action au fond devant un autre juge (en l'occurrence devant le TI ou le TGI selon que le montant du préjudice est inférieur ou supérieur à 10 000€). À titre d'exemple, un copropriétaire, qui avait refusé par deux fois qu'une entreprise pénètre dans son local commercial situé au rez-de-chaus-



sée pour effectuer des travaux de renforcement du plancher de l'immeuble qui menaçait de faire écrouler le sous-sol, s'est vu condamné à rembourser à la copropriété le coût des factures de cette entreprise pour ses déplacements infructueux⁵³. De même, un copropriétaire qui avait refusé l'accès au balcon appartenant à son appartement pour permettre à l'entreprise en charge du ravalement de l'immeuble d'accomplir sa mission, a été condamné à rembourser à la copropriété une partie du coût lié au maintien de l'échafaudage pendant plusieurs mois supplémentaires⁵⁴.

III/ INDEMNISATION POSSIBLE

Le législateur a prévu que les copropriétaires qui ont dû laisser un accès à leurs parties privatives pour permettre au SDC de réaliser des travaux sur des parties communes ou des éléments d'équipement commun s'y trouvant, aient la possibilité d'obtenir une indemnité s'ils « subissent un préjudice (...) en raison soit d'une diminution définitive de la valeur

de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations⁵⁵».

Il s'agit d'un droit auquel ne peut faire échec une clause de RCP qui prévoirait l'obligation de souffrir l'exécution de tels travaux sans indemnité. En effet, une telle clause serait réputée non écrite et pourrait ainsi être annulée par un juge⁵⁶.

A/ Préjudice indemnisable

Trois types de préjudices sont visés par la loi de 1965 pour donner droit à réparation.

- La « diminution définitive de la valeur du lot » est par exemple reconnue lorsqu'à l'issue des travaux réalisés par le SDC dans les parties privatives d'un copropriétaire, il en résulte une perte définitive d'ensoleillement, de tranquillité, de luminosité, etc..
- « Un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire » peut aussi être invoqué. La gravité est alors appréciée au cas par cas par les juges du fond.

Il a été notamment jugé que ne pouvait donner droit à la perception d'une indemnité en l'absence de gravité, un trouble de jouissance ayant consisté, suite à la réalisation de travaux votés par la copropriété, à obliger un local commercial à fermer pendant seize jours, ce trouble ne s'étant accompagné d'aucune dégradation dans le local et n'ayant entraîné aucune perte de sa valeur⁵⁷. À l'inverse, la gravité a été reconnue pour un trouble de jouissance résultant de la réalisation de travaux confortatifs dans

l'appartement d'un copropriétaire suite à l'effondrement du plancher de l'appartement du dessus, ces travaux ayant été jugés excessifs par un expert et ayant eu pour conséquence d'aggraver les désordres chez le copropriétaire⁵⁸. La jurisprudence tend également à accorder une indemnité, même lorsque les travaux réalisés sur les parties communes n'ont pas nécessité un réel accès aux parties privatives. Ainsi, suite à des travaux réalisés dans la cage d'escalier de l'immeuble par le SDC, les juges ont considéré

qu'il s'agissait d'un trouble de jouissance suffisamment grave, même s'il a été de courte durée, l'empoussièrément considérable du sol, des meubles, appareils, ustensiles, vêtements et literie d'un appartement⁵⁹.

Lorsque le trouble de jouissance ne revêt plus un caractère temporaire, mais définitif, il y a alors diminution définitive de la valeur du lot et le préjudice est indemnisable sur ce fondement (voir ci-dessus le premier cas).

- L'existence de « dégradations »

Indemnité en cas de surélévation de l'immeuble

La surélévation d'un immeuble en copropriété ne fait pas partie des travaux visés à l'alinéa 2 de l'article 9 de la loi de 1965 et ne devrait donc pas donner lieu à une demande d'indemnisation. Toutefois, une telle demande est rendue possible par l'article 36 de la loi de 1965 (qui renvoie à l'article 9) : « *Les copropriétaires qui subissent, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9, ont droit à une indemnité.* »

Ainsi, dès lors que des copropriétaires sont en mesure de démontrer que, suite à la surélévation de l'immeuble, ils ont subi un préjudice se caractérisant par une diminution définitive de la valeur de leur lot ou un trouble de jouissance grave mais temporaire ou encore des dégradations, ils sont en droit d'exiger le paiement d'une indemnité au SDC. Ici encore, la loi n'a pas précisé comment déterminer le montant de cette indemnité. Il est seulement fait référence à la manière dont cette dernière devra être répartie, à savoir « *selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes* » (c'est-à-dire selon les tantièmes existants avant la surélévation).

L'article 36 de la loi de 1965 précise

que l'indemnité doit être payée par « *l'ensemble des copropriétaires* ». Cependant, il semblerait logique de distinguer les deux cas de figures décrits par l'article 35 de la loi : la surélévation de l'immeuble à l'initiative et aux frais de la copropriété afin de créer de nouveaux lots à usage privatif et la surélévation de l'immeuble à l'initiative et aux frais d'un copropriétaire ou d'un tiers après avoir acheté ce droit de surélever au SDC.

Dans la première hypothèse, l'indemnité devrait être réglée par tous les copropriétaires, tandis que dans la

seconde hypothèse, elle ne devrait être réglée que par le ou les copropriétaires à l'origine du projet de surélévation.

Pour autant, il a été jugé que lorsque l'AG autorise un copropriétaire à effectuer des travaux de surélévation de l'immeuble et que ces travaux engendrent pour un autre copropriétaire une diminution définitive de la valeur de son lot (perte d'ensoleillement et existence de troubles phoniques), c'est bien le SDC qui doit être condamné à indemniser ce préjudice (voir notre revue n° 81). NP





peut également donner lieu à indemnisation. À défaut de précision, cette formule vague laisse supposer que toute dégradation dans les parties privatives d'un copropriétaire, même la plus légère, ouvre droit à indemnité, ce qui paraît d'ailleurs évident.

Toutefois, certaines dégradations sont exclues du processus d'indemnisation lorsqu'elles sont liées au comportement fautif du copropriétaire.

Il arrive très souvent que des copropriétaires dissimulent, pour des raisons esthétiques, les canalisations traversant leur salle de bains, WC ou cuisine, derrière des coffrages. Or, lorsque ces canalisations sont communes et que l'AG décide de réaliser sur ces dernières des travaux (entretien, réparation, changement, mise aux normes, etc.), l'accès à ces canalisations nécessite la dépose du coffrage. S'il est amovible, il n'y a pas de problème. Mais dès lors qu'il ne l'est pas, la question se pose de savoir si la copropriété doit prendre en charge les frais de dépose et de repose du coffrage qui a été cassé. La jurisprudence répond par la négative en relevant que lorsque des canalisations communes des eaux usées et des eaux-vannes traversent des appartements, et plus particulièrement une salle de bains, le copropriétaire a commis une faute en coffrant sa baignoire, rendant ainsi inaccessibles ces canalisations. De ce fait, il doit supporter l'intégralité des frais de dépose et de repose du coffrage⁶⁰.

Un raisonnement similaire doit être tenu lorsque le SDC vote des travaux devant s'effectuer sur le toit-terrasse de l'immeuble (par exemple, la réfection de l'étanchéité), partie commune,



mais dont les copropriétaires du dernier étage ont la jouissance exclusive. La copropriété n'a pas à prendre en charge le coût de dépose et repose des aménagements privés réalisés par ces copropriétaires (avec ou sans autorisation de l'AG) qui n'existaient pas dès l'origine⁶¹.

Il faut enfin préciser que le préjudice n'est indemnisable que s'il est subi uniquement et exclusivement par le copropriétaire qui en demande réparation. À titre d'exemple, dans une affaire où la copropriété avait voté la réfection complète de l'étanchéité du sous-sol de l'immeuble suite à des problèmes d'infiltrations d'eau provenant d'une remontée de la nappe phréatique, les juges, tout en reconnaissant que le propriétaire de dix huit places de parking situées dans ce sous-sol avait subi un trouble de jouissance grave et temporaire en ne pouvant les louer pendant neuf mois, lui ont néanmoins dénié le droit d'être indemnisé de ce préjudice au motif qu'il avait « *atteint indifféremment tous les copropriétaires* » qui possédaient des emplacements de stationnement dans le sous-sol de l'immeuble⁶² ».

En d'autres termes, si les travaux

effectués par le SDC ont causé un préjudice identique à tous les copropriétaires (ou seulement à certains d'entre eux), aucune indemnisation ne peut être demandée.

B/ Personne pouvant demander l'indemnisation

Aux termes de l'alinéa 5 de l'article 9 de la loi de 1965, seuls « *les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, (...), ont droit à une indemnité* ». Par conséquent, le locataire qui subit un préjudice suite à des travaux réalisés par la copropriété dans les parties privatives qu'il occupe, ne peut se prévaloir de ce texte pour obtenir une indemnité de la part du SDC. La seule solution pour lui est d'engager une action contre son bailleur qui peut être condamné pour n'avoir pas permis une jouissance paisible des lieux⁶³. Mais afin d'éviter une condamnation injuste, puisqu'il n'est pas l'auteur des travaux, le bailleur pourra appeler en garantie le SDC⁶⁴. Le bailleur subit un préjudice personnel dont il est en droit de demander réparation sur le seul fondement de l'alinéa 5 de l'article 9 de la loi de 1965⁶⁵ (il n'est plus nécessaire, comme par le passé, d'invoquer la responsa-

La remise des clés aux gardiens

Le salarié a un lien de subordination avec le SDC (art. 1^{er} de la Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles - CCN - du 11 décembre 1979, brochure n° 3144, ICC n° 1043.). Mais pris individuellement, les copropriétaires et les occupants n'ont aucun pouvoir hiérarchique sur le salarié. Ils ne peuvent donc pas lui imposer l'exécution de certaines tâches, même si c'est l'ensemble des copropriétaires (occupants ou non) qui règle les charges relatives aux salaires du gardien, concierge ou employé d'immeuble.

Il revient au syndic d'être le représentant du syndicat et d'exécuter le rôle de responsable des ressources humaines (art. 31 du décret de 1967 et art. 1^{er}, al. 5, de la CCN). Le salarié est engagé pour l'entretien, la sur-

veillance, etc., des PC de l'immeuble. L'article 20, alinéa 2, de la CCN prévoit que « *Le gardien n'est pas tenu de recevoir les clés des occupants de l'immeuble sauf accord des parties.* »

Or dans la pratique, certains salariés de la copropriété acceptent de rendre des services individuels aux occupants de l'immeuble, comme la garde d'un double des clés. Mais, ces services personnels ne sont pas pris en compte dans la CCN car le seul lien de subordination reconnu est entre le SDC et le salarié. Cela pose non seulement un problème au niveau de la rémunération (le syndicat ne devrait pas rémunérer le salarié pour des services individuels), mais aussi au niveau des assurances (en cas d'accident, par exemple). L'interven-

tion d'un gardien dans les PP pourrait en outre être considérée comme une faute notamment si elle était effectuée durant les heures de présence vigilante du salarié.

Par ailleurs, si la loge du salarié était cambriolée, l'assurance pourrait prendre en charge des frais de travaux et/ou des dédommagements pour des objets volés. Mais si les clés de différents appartements étaient également volées, les vols effectués sans effraction chez les occupants ne seraient probablement pas pris en charge par les assurances. La responsabilité du salarié risquerait alors d'être recherchée.

Pour aller plus loin dans la problématique des risques encourus par le salarié, au niveau de l'engagement de sa responsabilité, il faut signaler que si le salarié « supervise » l'intervention d'un tiers pour la réalisation de travaux dans un lot privatif et que des dégâts ont lieu (objet cassé, cadre qui tombe, etc.) ou que des biens viennent à disparaître, l'occupant des lieux pourrait préférer agir en premier à l'encontre du salarié (au motif d'une absence de surveillance, par exemple) plutôt que de se retourner contre le tiers intervenant.

Ainsi, confier ses clés au gardien reste une possibilité mais ne peut pas être imposé. Et, si une tierce personne dispose de vos clés, elles seront sous son entière responsabilité, notamment en cas d'intervention d'un tiers tel qu'une entreprise, les pompiers, etc.

IB



bilité du SDC sur le fondement de l'article 1384 du Code civil en sa qualité de gardien des parties communes ou sur le fondement de l'article 14 de la loi de 1965 qui présume la copropriété responsable des dommages causés aux copropriétaires ou au tiers en raison d'un vice de construction ou d'un défaut d'entretien des parties communes).

C/ Modalités de paiement de l'indemnité

Le dernier alinéa de l'article 9 de la loi de 1965 précise que l'indemnité qui peut être demandée par les copropriétaires « *est à la charge de l'ensemble des copropriétaires* » et « *est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24,*

des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux ».

Plus clairement, il sera demandé à chaque copropriétaire de participer financièrement au paiement de l'indemnité en fonction de ses tantièmes généraux (si la copropriété a effectué des travaux sur



des parties communes générales) ou spéciaux (si la copropriété a effectué des travaux sur des parties communes spéciales).

Une question pratique se pose : la loi faisant référence à tous les copropriétaires, le copropriétaire ayant subi le préjudice doit-il également payer une partie de l'indemnité qu'il percevra au prorata de ses tantièmes ? Certains praticiens le pensent⁶⁶.

D/ Montant de l'indemnité

Reste un problème de fond : la détermination du montant de l'indemnité. À défaut d'interdiction édictée par le législateur, il est parfaitement envisageable de permettre au SDC et au copropriétaire ayant subi un préjudice de fixer ce montant à l'amiable (un vote de l'AG s'avérera nécessaire). Ce n'est qu'en cas de désaccord que le recours à la justice s'imposera (la décision de l'AG devra alors être contestée dans les deux mois suivant la notification du PV).

¹ Art. 9, al. 1^{er}, de la loi de 1965.

² Voir le dossier de la revue 99 de l'ANCC.

³ Art. 24-II a, de la loi de 1965.

⁴ Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

⁵ CA Paris, 14^e ch. B, 12 sept. 2008, *Loyers et copr. mars 2009*, comm. 73.

⁶ CA Aix-en-Provence, 1^{er} ch. C, 8 janv. 2007, n° 06/11654, *Loyers et copr. 2007*, comm. 111.

⁷ CA Paris, 10 déc. 1979, D. 1981, *info. rap.* p. 101.

⁸ Art. 24-II a, de la loi de 1965.

⁹ Art. 24-II b, de la loi de 1965.

¹⁰ Art. 25 f, de la loi de 1965.

¹¹ Art. 25 g, de la loi de 1965.

¹² Art. 25 o, de la loi de 1965.

¹³ Art. 30, al. 1^{er}, de la loi de 1965.

¹⁴ CA Paris, 1^{er} ch. G, aud. sol. 16 juin 1999, *Loyers et copr. 1999*, comm. 303.

¹⁵ Art. 37, du décret de 1967.

¹⁶ Art. 37, al. 1^{er}, du décret de 1967.

¹⁷ TGI Seine, 13 janv. 1964, *Gaz. Pal.* 1964, 2, p. 89.

¹⁸ Cass. 3^e civ., 23 juin 1971, *Inf. rap. copr.* 1973, p. 15.

¹⁹ CA Versailles, 4^e ch., 4 mai 2012, *Loyers et copr. 2012*, comm. 277.

²⁰ TGI Marseille, 23 nov. 1978, *Revue Administrer mars 1980*, p. 37.

²¹ Art. 808 du CPC : « Dans les cas d'urgence, le président du tribunal de grande instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou qui justifient l'existence d'un différend. »

²² Art. 809 du CPC : « Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

²³ CA Paris, 14^e ch. B, 1^{er} fév. 2002, *Loyers et copr. 2002*, comm. 165.

²⁴ Art. 37, al. 1^{er}, du décret de 1967.

²⁵ Notamment, Cass. 3^e civ., 27 juin 2001, *Rev. loyers 2001*, p. 408.

²⁶ Art. 42, al. 2, de la loi de 1965.

²⁷ Art. 9, al. 2, de la loi de 1965.

²⁸ Cass. 3^e civ., 27 mars 1991, n° 89-21192.

²⁹ CA Rouen, aud. sol. 9 mai 2000, *Loyers et copr. 2000*, comm. 285.

³⁰ Art. 9, al. 2, de la loi de 1965.

³¹ Cass. 3^e civ., 30 juin 1998, n° 96-18488.

³² CA Paris, 14^e ch. B, 24 juin 2005, *Loyers et copr. 2005*, comm. 212.

³³ Cass. 3^e civ., 20 oct. 2010, n° 09-14.244, *Rev. Administrer février 2011*, p. 44.

³⁴ Art. 9, al. 4, de la loi de 1965.

³⁵ Art. 64, al. 1^{er}, du décret de 1967.

³⁶ Art. 42-1, de la loi de 1965. Ce texte exige un accord préalable de chaque copropriétaire pour permettre au syndic de recourir aux courriels. Pour l'instant, à l'ANCC nous déconseillons aux syndicats l'utilisation des courriels car le texte soulève de nombreuses zones d'ombre et rend donc difficile aujourd'hui son application ; d'autant que nous sommes dans l'attente de la parution d'un décret sur la question.

³⁷ Art. 64, al. 1^{er}, du décret de 1967.

³⁸ Art. 42-1, de la loi de 1965.

³⁹ Les travaux sur les parties communes nécessitant un accès aux parties privatives, D. Rocher, *Rev. Administrer août-sept. 2014*, p. 26.

⁴⁰ Art. 9, al. 4, de la loi de 1965.

⁴¹ Cass. 3^e civ., 21 janvier 2010, n° 08-15884.

⁴² Voir notes précitées n° 22 et 23.

⁴³ Art. 55, al. 2, du décret de 1967.

⁴⁴ CA Paris, 14^e ch. B, 12 oct. 2001, *Loyers et copr. mars 2002*, comm. 79.

⁴⁵ CA Paris, 14^e ch., sect. B, 24 juin 2005, n° 05/04434, *Loyers et copr. 2005*, comm. 212.

⁴⁶ CA Paris, 23^e ch. A, 19 janv. 2000, *Loyers et copr. 2000*, comm. 158. Mais dans cette affaire, le SDC s'est vu ordonné par le juge à reposer à ses frais le même carrelage ou un carrelage similaire dans les quinze jours maximum après la réalisation des travaux.

⁴⁷ CA Paris, 14^e ch. B, 12 sept. 2008, *Loyers et copr. mars 2009*, comm. 73.

⁴⁸ Art. 485, al. 2, du CPC : « Si, néanmoins, le cas requiert célérité, le juge des référés peut permettre d'assigner, à heure indiquée, même les jours fériés ou chômés. »

⁴⁹ Le SDC doit déposer, dans un premier temps, une requête auprès du juge des référés afin d'être autorisé à assigner d'heure à heure le copropriétaire en démontrant l'extrême urgence de la situation ou un péril imminent justifiant l'obtention rapide d'une décision de justice le condamnant à laisser un accès à ses parties privatives (l'assignation doit être jointe à la requête afin que le juge puisse vérifier que la copropriété est dans son bon droit d'exiger l'accès aux parties privatives). Si le juge donne son accord, il fixe alors une date d'audience (l'audience intervient généralement dans un délai moyen de 48h/72h à compter de l'autorisation du juge) qui est communiquée avec l'assignation au copropriétaire poursuivi.

⁵⁰ L'astreinte contraint une personne qui n'exécute pas une décision de justice à payer une somme d'argent par jour de retard.

⁵¹ Voir pour un exemple, CA Paris, 14^e ch. B, 24 juin 2005, *Loyers et copr. 2005*, comm. 212.

⁵² CA Paris, 14^e ch. B, 12 oct. 2001, *Loyers et copr. mars 2002*, comm. 79.

⁵³ Cass. 3^e civ., 21 janv. 2010, n° 08-15.884, *Loyers et copr. 2010*, comm. 84.

⁵⁴ CA Paris, pôle 4, 18 juin 2014, n° 12/21531, *Loyers et copr. nov. 2014*, comm. 284.

⁵⁵ Art. 9, al. 5, de la loi de 1965.

⁵⁶ CA Paris, 23^e ch. B, 28 mai 2009, n° 08/04519, *Loyers et copr. 2009*, comm. 269.

⁵⁷ Cass. 3^e civ., 22 juin 1994, n° 92-18962, *Loyers et copr. 1994*, comm. 447.

⁵⁸ CA Paris, pôle 4, 2^e ch., 20 février 2013, n° 10/20772, *Rev. Administrer mai 2013*, p. 46.

⁵⁹ CA Paris, 23^e ch., 26 avril 2000, n° 1999/06303, *Rev. Administrer août-sept. 2001*, p. 44.

⁶⁰ Cass. 3^e civ., 17 juin 2009, n° 08-16144, *Rev. Administrer 2009*, p. 66.

⁶¹ CA Paris, 23^e ch. B, 5 avr. 2007, *Rev. Administrer juillet 2007*, p. 33 : les frais de dépose et repose d'une véranda doivent rester à la charge du copropriétaire l'ayant installée ; voir également notre revue n°89.

⁶² CA Paris, 23^e ch. B, 11 février 1999, n° 1997/06059, *Loyers et copr. 1999*, comm. 200.

⁶³ Art. 1719 du Code civil.

⁶⁴ CA Paris, 23^e ch., 26 avril 2000, n° 1999/06303, *Rev. Administrer août-sept. 2001*, p. 44.

⁶⁵ Cass. 3^e civ., 14 janvier 2015, n° 13-28030, *Loyers et copr. mars 2015*, comm. 79.

⁶⁶ Code de la copropriété 2015, édition LexisNexis, comm. J. Lafond et J.-M. Roux, sous art. 36 de la loi de 1965, p. 432.



SUPPRESSION DES VIDE-ORDURES

Les vide-ordures sont des équipements communs souvent présents dans les copropriétés. Du fait même de leur objet, ces équipements doivent être entretenus de manière régulière pour éviter des nuisances olfactives, mais également la venue de nuisibles (rats, cafards, etc.).



1. L'entretien des vide-ordures

Il y a lieu de se référer à l'arrêté sanitaire local pour connaître les règles d'entretien des vide-ordures. Par exemple pour Paris, l'arrêté du 23 novembre 1979¹ (repris par de nombreux arrêtés locaux) prévoit que la désinfection et la désinsectisation des récipients et du local de remise doivent avoir lieu au moins une fois par an et autant de fois sup-

plémentaires que cela s'avère « nécessaire ».

Quant aux conduits, ils doivent être nettoyés et ramonés au moins deux fois par an.

2. La majorité applicable à la suppression des vide-ordures

Dans de nombreuses copropriétés, les vide-ordures ne sont plus utilisés ou très peu, et représen-

tent une charge financière que certains souhaitent supprimer. Mais pour ce faire, il faut que l'AG décide de fermer les vide-ordures. En fonction de la raison et des circonstances menant à leur suppression et de la technique utilisée, la règle de majorité applicable est différente.

Les majorités applicables aux décisions devant être prises en AG sont énumérées aux articles 24 à 26 de la loi du 10 juillet 1965. Depuis la réforme de la loi ALUR du 24 mars 2014, les cas de recours aux différentes majorités ont été largement modifiés.

- **La suppression des vide-ordures pour des raisons d'hygiène :**

L'article 25 g prévoit notamment que :

« Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :
g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène. »

Le recours à la passerelle de l'article 25-1 de la loi de 1965 (possibilité d'un second vote à la



majorité de l'article 24) est permis.

Le législateur ne précise pas si la raison d'hygiène invoquée doit être justifiée dès la convocation à l'AG (en effet, aucun document justificatif obligatoire ne semble devoir être fourni en application de l'article 11 du décret de 1967). Toutefois, il semblerait logique que les problématiques avérées puissent être démontrées. Or ces problématiques ne devraient pas, à notre sens, résulter de l'absence d'entretien des vide-ordures, autrement dit, le syndicat ne pourrait pas justifier des raisons d'hygiène s'il n'a pas pris toute diligence pour les éviter.

• La suppression des vide-ordures hors motif d'hygiène :

Deux règles de majorité pourraient être appliquées : l'unanimité (accord de tous les copropriétaires sans exception), ou la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires, soit

par exemple 501 voix sur 1000 voix).

La règle de l'unanimité² serait requise si les copropriétaires voient la suppression des vide-ordures comme une modification des modalités de jouissance de leur lot. Sinon, la règle de la majorité de l'article 25 serait suffisante³, s'agissant d'une « transformation d'un élément d'équipement commun ». Toutefois, dans ce cadre-là, il ne serait pas possible de recourir à la passerelle de l'article 25-1 de la loi de 1965.

Une réponse ministérielle⁴ est venue expliciter les cas d'application de la règle d'unanimité ou de la majorité de l'article 25 en fonction de la nature des travaux réalisés pour la suppression : « la suppression d'un équipement commun ne peut être décidée que par l'ensemble de tous les copropriétaires » (c'est-à-dire à l'unanimité) mais, « s'il s'agit de travaux de transformation d'un tel équipement, comme sa neu-

tralisation », la décision est alors prise à la majorité de l'article 25 de la loi de 1965 (depuis la loi ALUR).

3. Les travaux de suppression des vide-ordures

En application de l'article 9 de la loi de 1965, si les travaux ont nécessité le recours à la majorité de l'article 25 (pour une suppression pour motifs d'hygiène ou pour une simple neutralisation), les copropriétaires devront laisser accès à leurs PP afin que l'entreprise missionnée puisse procéder à la fermeture des conduits et des ouvertures existantes dans les PP. Cependant l'article 9 de la loi de 1965 ne prévoit pas cet accès pour les cas où la suppression serait votée à l'unanimité.

¹ Article Annexe Art. 79 « Entretien des récipients, de locaux de stockage et des conduits de chute des vide-ordures » de l'arrêté du 23 novembre 1979. Derniers alinéas de l'article 26 de la loi de 1965 : « L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. »

² Article 30, al. 1^{er}, de la loi de 1965 : « L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité prévue à l'article 25, peut, à condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de 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. »

³ Rép. min., ques. 4239, JO 17 fév. 2003, p. 1225.

⁴ Cf. dossier de la présente revue.



LE CONTRAT TYPE DE SYNDIC

«Toute partie tend à se réunir à son tout, pour échapper ainsi à sa propre imperfection.»

Léonard de Vinci, Prophéties

Depuis l'arrêté dit Novelli du 19 mars 2010, les syndicats de copropriétaires (SDC) sont censés respecter dans leurs contrats conclus avec les syndicats de copropriétaires (SDC) le principe d'une liste minimale de prestations de gestion courante « invariables » qui sont intégrées dans leur forfait réglé annuellement par les copropriétaires. Mais cette règle n'a été assortie d'aucune sanction.

Suite à plusieurs abus largement commentés, le législateur a annoncé dans la loi « ALUR » du 24 mars 2014 la parution par décret en Conseil d'Etat d'un futur contrat type de syndic.

Les choses paraissaient aller dans le bon sens puisqu'à l'inverse de la philosophie « Novelli », l'idée retenue cette fois était de mettre en place un contrat « tout sauf ». Le nouvel article 18-1 A, inséré dans la loi du 10 juillet 1965, nous apprend ainsi que la rémunération des syndicats serait déterminée forfaitairement, mais qu'une rémunération spécifique complémentaire pourrait être perçue à l'occasion de prestations particulières définies par décret en Conseil d'Etat.

Le contrat type a vu le jour avec le décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 (JO, 28 mars). En fait de grandes avancées très attendues par les professionnels, le contrat type s'inspire en réalité de l'arrêté Novelli et apporte seulement quelques relatives nouveautés.



Ce nouvel outil sera désormais inséré dans le décret d'application de la loi de 1965 relative à la copropriété (décret du 17 mars 1967) ce qui lui confèrera un caractère contraignant. Il sera intégré après le premier alinéa de l'article 29 et détaillé dans plusieurs annexes du décret (ce qui complique sensiblement son utilisation).

L'annexe 1 définit le contenu du contrat type¹. Mais elle laisse encore une grande marge de manœuvre à la négociation entre les parties car il est possible d'y inclure ou d'y exclure de multiples prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire et d'y indiquer les modalités de tarification d'un

nombre conséquent de prestations. L'annexe 1 comprend elle-même une annexe qui définit « la liste non limitative des prestations incluses dans le forfait ».

L'annexe 2, plus restreinte, pose la liste « limitative » des prestations particulières pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire². Cependant, il ne faut pas s'y méprendre, car le nombre de prestations particulières intégrées dans le contrat cadre et pouvant donner lieu à rémunération complémentaire est tel, que l'exception prévue à l'annexe 2 réduit le pouvoir réel d'action des SDC.

Les règles du contrat type seront applicables aux contrats de syndic conclus ou renouvelés après

le 1^{er} juillet 2015.

Le contrat type devrait être révisé lors d'une concertation bisannuelle organisée par le ministre chargé du logement et à laquelle le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilière (CNGTI) devrait notamment être associé (art. 18-1 A, al. 2, de la loi de 1965). Ceci offrira la possibilité de faire évoluer le contrat, mais pose la question de savoir comment seront appliqués dans le temps les contrats déjà signés en application de la dernière version en vigueur.

Nous avons déjà mis en ligne sur notre site (www.ancc.fr) une analyse détaillée du contrat type en mode linéaire ; nous choisissons ici de détailler quelques points qui nous sont apparus plus importants que d'autres à porter à votre connaissance.

1- Les parties concernées

Le contrat type est destiné à être appliqué entre un SDC et un syndic professionnel/bénévole/coopératif, qu'il soit personne physique ou personne morale, syndic professionnel soumis à la loi dite Hoguet du 2 janvier 1970, ou organisme d'habitation à loyer modéré.

Le syndic bénévole devra donc mettre en place un contrat type et l'envoyer en même temps que la convocation de l'AG chargée de le désigner afin qu'il soit approuvé par l'AG après une éventuelle négociation et signé par un représentant des copropriétaires désigné par l'AG.

La question se pose en cas de gestion coopérative où l'AG élit un CS qui se réunit ensuite de manière indépendante pour élire son président qui sera aussi le syndic de la copropriété. Com-

ment le contrat type pourra-t-il être régularisé ? Faudra-t-il que les copropriétaires décident que le président du bureau de l'AG signe le contrat type qui aura été joint à la convocation de l'AG avec le président-syndic une fois qu'il aura été élu ?

2- Remboursement et rémunération du syndic bénévole (point 8 du contrat type)

« Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat », le syndic « bénévole » et le syndic d'un syndicat coopératif ont désormais officiellement le droit de percevoir, outre le remboursement des frais qu'ils ont engagés, « une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété ». C'est une avancée³.

Il ne faudra pas cependant oublier dans ce cas de prévenir l'Urssaf afin de vérifier si des cotisations seront dues au titre d'une rémunération.

La détermination de la rémunération étant laissée à la libre appréciation des parties, on peut craindre certaines dérives.

3- Démission du syndic (point 4 du contrat type)

Depuis la loi ALUR, le syndic ne peut démissionner qu'en respectant au minimum un préavis de trois mois. Cette idée est bien reprise dans le contrat type avec la précision selon laquelle le syndic devra avertir à l'avance par LRAR le président du CS, ou à défaut, chaque copropriétaire, mais sans davantage d'indications quant aux modalités de la démission.

4- Les frais administratifs et de copies (point 7.1.1. du contrat type)

« Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire ». C'est une avancée, encore faut-il s'entendre sur la définition des frais administratifs.

5- La tenue de l'AG annuelle (point 7.1.2. du contrat type)

Le contrat type prévoit que les parties doivent fixer une plage horaire pour la tenue de l'AG et déterminer qui, du syndic ou d'un ou plusieurs préposés, la tiendra. Ceci peut paraître étonnant car ces facteurs peuvent évoluer avec le temps. Est-ce à dire également qu'une AG annuelle tenue dans ce cadre sera intégrée dans le forfait ?

6- Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires (point 9 du contrat type)

• La conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé (point 9.1. du contrat type)

Le phasage du recouvrement des impayés est précisé et la conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé est insérée après la mise en demeure par LRAR et la relance.

Cette nouvelle articulation ne devrait pas faire perdre de vue au syndic de recouvrer les impayés le plus rapidement possible afin de ne pas conduire la copropriété vers des difficultés financières. Il aurait peut-être mieux valu ici intégrer le protocole avant la mise en demeure.

• Frais et honoraires liés aux mutations (point 9.2. du contrat type)

Aucune référence n'est faite au « pré-état daté » qui a été mis en place par certains professionnels depuis la loi ALUR et sur lequel cer-

tains se fondaient pour facturer aux copropriétaires les frais de collecte des nouvelles informations à fournir avant la signature d'une promesse de vente⁴. L'ANCC s'était manifestée activement contre cette pratique, qui dérogeait à la loi ALUR et nous ne pouvons que saluer la cohérence du contrat type avec la loi.

7- Le compte bancaire séparé (annexe de l'annexe 1, III-8°)

Les frais d'ouverture d'un compte bancaire séparé ou, le cas échéant, d'un sous-compte individualisé en cas de dispense (suite à une décision d'AG pour les syndicats au plus de quinze lots) et d'ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les « appels » du fonds de travaux⁵ sont inclus dans le forfait⁶. Ceci met fin au débat de savoir si le syndic peut réclamer des frais différenciés ou non en vue d'ouvrir ces comptes. L'ANCC a été un fervent défenseur de cette intégration dans le forfait depuis de nombreuses années.

8- Succession de syndics - transmission des fonds et des archives (annexe de l'annexe 1)

La remise de l'état financier, de la totalité des fonds, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du SDC (III-11°) est officiellement intégrée dans le forfait de gestion courante.

9- Entretien courant (annexe de l'annexe 1)

Le contrat type prévoit que soient intégrés dans le forfait de gestion courante l'établissement et la présentation à l'AG, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des PC et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les

trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales. C'est une nouveauté à saluer qui contraindra le syndic à s'investir en proposant à chaque SDC dont il a la gestion, une planification adaptée au cas par cas qui permettra de mieux anticiper et hiérarchiser les travaux courants à réaliser ; cela permettra également de s'assurer que le syndic complète et met à jour régulièrement le carnet d'entretien. À noter que cette organisation sera distincte de celle concernant le fonds de travaux à créer qui vise des travaux qui sortiront du cadre du courant⁷.

¹Le contrat type comprend un préambule et douze articles visant : les missions, la durée du contrat, la révocation du syndic, la démission du syndic, la nouvelle désignation du syndic, la fiche synthétique de copropriété (pas encore en vigueur), les prestations et modalités de rémunération du syndic professionnel, le défraiement et la rémunération du syndic non professionnel, les frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires, la copropriété en difficulté, la reddition de compte, la compétence (en cas de litige).

²Il s'agit des prestations relatives : aux

réunions et visites supplémentaires, au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division, à la gestion administrative et matérielle relative aux sinistres, aux travaux et études techniques (hors budget prévisionnel), aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires), à d'autres prestations limitativement énumérées (concernant : les cessions de PC, la reprise de la comptabilité en cas de changement de syndic, la représentation du SDC aux AG d'une structure extérieure), l'emprunt collectif du SDC, les subventions au profit du SDC et l'immatriculation du SDC.

³On ne s'explique toutefois pas pourquoi le décret a distingué le syndic bénévole (qui relèverait d'une gestion classique de copropriété avec un CS élu par l'AG et un syndic, également élu par l'AG parmi les copropriétaires mais distinct des membres du CS) et le syndic d'un syndicat coopératif (qui est aussi bénévole, puisqu'élu au suffrage indirect parmi les membres du CS élus par l'AG).

⁴S'agissant de frais générés dans le cadre de l'information préalable à l'état daté, ces frais devront être facturés directement aux copropriétaires vendeurs et ne doivent pas transiter dans les comptes de copropriétés. Une précision en ce sens aurait été utile.

⁵Voir notre revue 100.

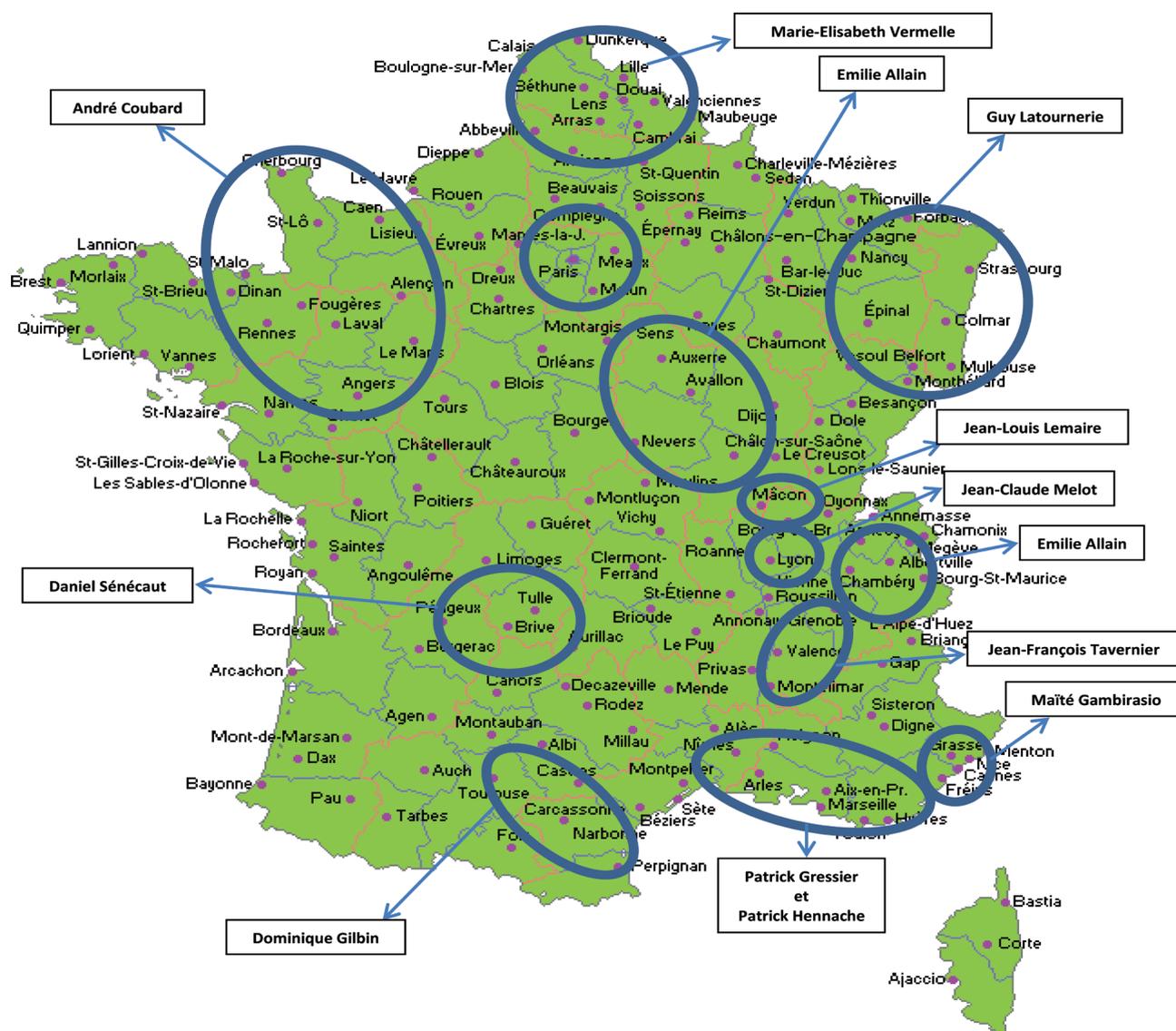
⁶En cas de dispense décidée par l'AG (voir la revue 100), la prestation n'est pas incluse dans le forfait.

⁷Voir notre revue 97.



Vie de l'ASSOCIATION

L'ANCC en régions - Nos délégués



Émilie ALLAIN	06 85 11 10 23	266 quai R. Chavet - 73000 Chambéry	allain@voila.fr
André COUBARD	07 86 42 98 34 - 02 43 76 81 04	41 rue de Tascher - 72000 Le Mans	capla72@aliceadsl.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28 - 05 90 91 66 83	16 anse des Rochers-Village 97118 St-François - GUADELOUPE	escleyne.gerard@orange.fr
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82 - 04 92 28 01 41	Résidences de Luynes, 14 av. Jean de Noailles - 06400 Cannes	mt.gambirasio@gmail.fr
Dominique GILBIN		ATAX - 166 rue E. Labiche 11210 Port la nouvelle	dominique.gilbin@laposte.net
Patrick GRESSIER	06 15 44 96 27	21 Parc Dromel - 13009 Marseille	gressierpatrick@sfr.fr
Patrick HENNACHE	06 75 78 58 58	18 rue Henri Auzias - 13003 Marseille	hennachepatrick@msn.com
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 - 03 88 64 11 41	8, rue de la Chapelle - 67640 Fegersheim	guylatournerie@free.fr
Jean-Louis LEMAIRE	06 62 39 40 23	«La Pierre» 155, Rue Pierre François Guillon 71570 Romaneche-Thorins	jl.lemaire71@gmail.com
Jean-Claude MELOT (ASP)	04 78 90 34 25	6 Square des Sapins - 69680 Chassieu	jeanclaudemelot@sfr.fr
Daniel SENECAUT	06 62 59 43 82	5 Bis av. P. Sépard - 19100 Brive-la-Gaillarde	ancc.ouest@yahoo.fr
Jean-François TAVERNIER	06 08 82 61 98	75 Avenue du Belvédère 83380 Les Issambres	jftavernier@yahoo.fr
Marie-Elisabeth VERMELLE	06 27 25 18 12	4-6-8 Rue de la Gaité - 59000 Lille	marie-elisabet.vermelle@orange.fr

Vie de l'ASSOCIATION

NOS REVUES

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

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

Vie de l'ASSOCIATION

FORMATIONS DU 2^E SEMESTRE 2015

	OBJET DE LA FORMATION	DATE	INTERVENANT
JURIDIQUE	Analyse et usage du règlement de copropriété*	Vendredi 4 septembre 14h-16h	N. Figuière
	Passer en gestion bénévole	Jeudi 17 septembre 14h-16h	N. Painnot
	Rôle, missions et contrat du syndic professionnel*	Mercredi 30 septembre 14h-17h	I. Bérenger
	Convocation et tenue de l'assemblée générale, élaboration et rôle du procès-verbal*	Vendredi 9 octobre 14h-16h	N. Figuière
	Comprendre les règles de majorité en AG de copropriété	Jeudi 19 novembre 14h-16h	N. Painnot
	Modification des contrats de travail suite à la modification de la classification des gardiens concierges et employés d'immeubles	Mercredi 25 novembre 14h-16h	I. Bérenger

*Tarif : 15€ pour les adhérents, 30€ pour les non-adhérents * partie du programme de formation « syndic non-professionnel »

COMPTABILITÉ			
	Comment vérifier les documents comptables de la copropriété ?	Tous les lundis À partir de 17h	E. Allain

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

NOS PERMANENCES EN RÉGION

MARSEILLE

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

GRENOBLE

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

Les prochaines dates seront diffusées sur notre site Internet dès la rentrée : www.ancc.fr

Une formation comptable peut être proposée sur inscription à chaque permanence.

Permanence sans rendez-vous,

Inscription aux formations par mail à contact@ancc.fr

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

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

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

TRIBUNE LIBRE

Kévin Moya – Étudiant en Master 2 Droit du Patrimoine spécialité « Construction, Urbanisme, Contrats » Université Paris I Panthéon-Sorbonne

Est-il encore possible de conférer un droit de jouissance privatif perpétuel sur une partie commune ?

L'octroi d'un droit réel a pour effet de grever le droit de propriété, c'est pourquoi il est par principe impératif de limiter dans le temps la durée un tel droit. Toutefois, la jurisprudence a reconnu que certains droits réels pouvaient être perpétuels, c'est notamment le cas pour le droit de jouissance exclusif et privatif sur une partie commune en copropriété. L'admission de la perpétuité du droit de jouissance privatif est justifiée par son caractère accessoire au droit de propriété du copropriétaire sur son lot¹. Mais la Cour de cassation est allée bien au-delà de ce raisonnement puisqu'elle a également admis la perpétuité d'un droit de jouissance privatif portant sur une partie commune alors même que celle-ci n'était pas rattachée à un lot², il s'agissait en l'espèce d'un emplacement de stationnement.

Toute cette construction prétorienne autour de l'admission du caractère perpétuel du droit de jouissance privatif pourrait bel et bien être remise en cause par un arrêt de la Cour de cassation rendu le 28 janvier 2015³. En effet, l'attendu conclusif de cet arrêt prévoit que « lorsque le propriétaire consent un droit réel, conférant le bénéfice d'une jouissance spéciale de son bien, ce droit, s'il n'est pas limité dans le temps par la volonté des parties, ne peut être perpétuel et s'éteint dans les conditions prévues par les articles 619 et 625 du code civil ». Les textes visés sont ceux relatifs à l'usufruit et au droit d'usage et d'habitation, qui prévoient notamment que lorsque ces droits sont consentis à une personne morale, ils ne peuvent excéder trente ans. Dans cette affaire, un syndicat avait consenti par convention un « droit d'usage » à EDF (personne morale) sur un lot (partie commune) composé d'un transformateur.

Il résulte de cet arrêt, tout d'abord une interdiction d'octroyer à perpétuité un droit réel de jouissance « spéciale », et ensuite une application du régime extinctif de l'usufruit lorsque les parties n'ont pas prévu de durée au sein de l'acte constitutif. Ainsi, l'intérêt du droit réel de jouissance spéciale réside en ce que les parties ont la possibilité d'établir librement sa durée, sous réserve qu'elle ne soit pas perpétuelle, contrairement aux droits réels légaux dont la limitation temporelle est prévue par des dispositions légales d'ordre public⁴.

L'analyse de cet arrêt conduirait donc à penser que le droit de jouissance privatif sur une partie commune non rattachée à un lot ne peut plus être perpétuel, contrairement à ce qui avait été retenu en 2009. En effet, ce droit de jouissance privatif devrait désormais être qualifié de droit réel de jouissance spéciale, nouvelle catégorie consacrée par la jurisprudence en 2012⁵. A contrario, s'il est rattaché à un lot, le droit de jouissance privatif sur une partie commune pourrait toujours être perpétuel pour les raisons exposées précédemment.

Voir le site www.ancc.fr pour une analyse approfondie de l'arrêt de la Cour de cassation, 3^e civ., 28 janv. 2015, n° 14-10013.

¹ Cass. 3^e civ., 4 mars 1992, n°90-13145 ; Cass. 3^e civ., 17 juin 1997, n°96-10506

² Cass. 3^e civ., 2 décembre 2009, n° 08-20310

³ Cass. 3^e civ., 28 janv. 2015, n° 14-10013

⁴ Cass. 3^e civ., 7 mars 2007, n° 06-12568

⁵ Cass. 3^e civ., 31 oct. 2012, n°11-16.304

COURRIER DES LECTEURS

Nathalie Figuière

En tant que syndic bénévole d'une copropriété, j'ai dû gérer un sinistre de dégât des eaux qui a pris naissance dans les parties communes et s'est infiltré dans des parties privatives. L'assureur de la copropriété m'indique qu'il va prendre en charge des réparations dans les parties privatives en application des conventions CIDRE et CIDE-COP, mais certains copropriétaires sont contre, car ils considèrent que c'est en dehors du champ de notre assurance. Que puis-je répondre ?

Une réponse ministérielle sur les conventions CIDRE et CIDE-COP (Rép. Min. n° 100462, JOAN Q, 16 août 2011, p. 8870) explique qu'elles sont applicables entre les assurances uniquement mais qu'elles ne sont « pas opposables » aux copropriétés assurées.

Ceci signifie en pratique que si l'assureur de la copropriété veut, en application d'une des conventions qu'il aurait signée avec un autre assureur qui assurerait les parties privatives d'un lot (par exemple, un appartement ou un garage), prendre en charge des dégâts qui ont eu lieu dans les parties privatives, le syndic peut indiquer qu'il n'est pas d'accord, car l'assureur de la copropriété n'assure que les seules parties communes.

En effet, le contrat d'assurance de la copropriété ne comprend généralement aucune clause d'acceptation par la copropriété des conventions CIDRE et CIDE-COP.

Par contre, si la copropriété est bien signataire de ces conventions (avec un renvoi à ces conventions dans le contrat d'assurance de la copropriété), elles doivent lui être applicables (il faudrait vérifier le contrat d'assurance, conditions générales et particulières de la copropriété pour le savoir).

Ici, tout l'enjeu réside dans l'augmentation éventuelle à terme de la prime, suite à la prise en charge par l'assurance de la copropriété de réparations plus ou moins importantes.

Je suis copropriétaire et mon syndic refuse de me communiquer la liste des copropriétaires. Peut-il légitimement le faire ?

Il peut s'avérer nécessaire d'obtenir la liste des copropriétaires pour les contacter ou vérifier qu'il font réellement partie de la copropriété, par exemple.

Les coordonnées personnelles font partie des données protégées par la loi dite « informatique, fichiers et libertés » du 6 janvier 1978 visant à protéger les données personnelles (il s'agit notamment d'interdire la vente de données collectées dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle ou non). En application de ce texte, de nombreux syndics refusent de communiquer la liste aux copropriétaires demandeurs. Il n'en reste pas moins que le syndic est chargé d'établir et de tenir à jour la liste des copropriétaires « avec l'indication des lots qui leur appartiennent », la mention de leur état civil et de leur domicile (art. 32 du décret de 1967).

Dans le silence des textes, le syndic pourrait refuser de délivrer cette liste à tout copropriétaire qui lui en ferait la demande. Par contre, il devrait le faire si le CS le sollicitait (en application de l'article 21 de la loi de 1965).

Je suis sur le point de signer un compromis de vente de mon lot de copropriété et j'ai demandé au syndic un certain nombre de renseignements pour répondre aux nouvelles obligations de la loi Alur. Ce dernier me répond qu'il me les fournira dans un pré-état daté qu'il me facturera. Est-il en droit de le faire ?

Le syndic vous demande des frais pour l'établissement d'un document « pré état daté » qui n'a aucune existence légale, ni en application de la loi Alur, ni en application du contrat de syndic type qui a été récemment publié (et qui sera applicable pour tous les contrats signés à compter du 2 juillet 2015).

Mais pour savoir si le syndic est en droit de vous réclamer cette somme, il faudrait vérifier si ces frais sont notés dans le contrat que la copropriété a accepté de signer avec lui à l'AG qui l'a élu. Si c'est le cas, alors il faudrait lui régler cette somme. À défaut, vous devriez refuser ce paiement. En tout état de cause, le copropriétaire n'étant pas directement signataire du contrat de syndic (qui est conclu entre le syndic et le syndicat des copropriétaires), vous pourriez également négocier le prix de cette prestation avec le syndic (cf. Cass. 3e civ., 30 janv. 2008, n° 07-10750, Code de la copropriété, éd. LexisNexis, p. 154).

LES CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers – Dans le champ d'application des articles L312-1 L312-36 du code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif moyen constaté au 1 ^{er} Trim 2015	3.37%	3.07%	3.55%
Seuils de l'usure s'appliquant au 2 ^{er} Trim 2015	4.49%	4.09%	4.73%

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

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

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

Source : www.frais-de-notaire.fr

Indice de référence des loyers								
	1 ^{er} trimestre		2 ^{ème} trimestre		3 ^{ème} trimestre		4 ^{ème} trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
2007	113,07	1,44	113,37	1,24	113,68	1,11	114,30	1,36
2008	115,12	1,81	116,07	2,38	117,03	2,95	117,54	2,83
2009	117,70	2,24	117,59	1,31	117,41	0,32	117,47	0,06
2010	117,81	0,09	118,26	0,57	118,7	1,1	119,17	1,45
2011	119,69	1,6	120,31	1,73	120,95	1,9	121,68	2,11
2012	122,37	2,24	122,96	2,2	123,55	2,15	123,97	1,88
2013	124.25	1.54	124.44	1.20	124.66	0.90	124.83	0.69
2014	125.00	0.60	125,15	0,57	125,24	0,47	125.29	0.37
2015	125.19	0.15	125.25	0.08				

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

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

	2015	
	1 ^{er} semestre	2 ^e semestre
Créances des particuliers	4,06%	4,29%
Créances des personnes morales	0,93%	0,99%

Indice mensuel des prix à la consommation - Ensemble des ménages (base 100: 1998)												
	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Sep	Oct	Nov	Déc
Hors tabac 2012	123,06	123,58	124,20	124,80	124,73	124,78	124,22	125,06	124,74	124,81	124,61	125,02
Hors tabac 2013	124,36	124,72	125,69	125,50	127,57	127,78	127,35	125,90	125,60	125,44	125,38	125,82
Hors tabac 2014	125,04	125,71	126,29	126,24	126,27	126,22	125,81	126,38	125,88	125,92	125,7	125,81
Hors tabac 2015	124,53	125,37	126,20	126,35	126,65	126,55	126,02					
Avec tabac 2012	124,65	125,16	126,20	126,37	126,3	126,35	125,79	126,63	126,31	126,55	126,35	126,76
Avec tabac 2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127,31	127,52	127,14	127,73	127,43	127,26	127,21	127,64
Avec tabac 2014	126,93	127,63	128,20	128,15	128,19	128,14	127,73	128,29	127,8	127,84	127,62	127,73
Avec tabac 2015	126,45	127,28	128,12	128,27	128,57	128,47	127,94					

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

Taux d'inflation							
2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
2,6 %	1,0 %	0,9 %	1,8 %	2,5 %	2 %	0,6 %	0,5 %

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

LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

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

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

Autres données du salaire :

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

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

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

Electricité : 0.1294 / Kwh.

Astreinte de nuit : 150 €.

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

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

Réalisons ou modernisons ensemble votre identité visuelle



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

06 50 96 79 72 - 06 68 37 73 20

contact@lacommunautedesgraphistes.com

www.lacommunautedesgraphistes.com

MAHI'net

Services et propreté

MAHI'net, le nettoyage et la propreté.

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

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



Tél : 01.34.60.96.12

e-mail : contact@mahinet.fr

Site Internet : www.mahinet.fr

ACCOMPAGNEMENT



ACCÈS
AU GAZ
NATUREL



QUELLE
ÉNERGIE



Valorisez la performance de vos réalisations avec le **gaz naturel.**

GrDF met toute son expertise à votre service pour vous accompagner dans vos projets de rénovation ou de construction.



PERFORMANCE

Avec vous,
en réseau

UN PROJET



www.grdf.fr

GrDF, premier distributeur de gaz naturel en Europe, met chaque jour toute son énergie au service de ses 11 millions de clients, partout en France.

L'énergie est notre avenir, économisons-la !