

# COPROPRIÉTÉ



## Les associations syndicales libres

*La réécriture des contrats  
de travail des salariés  
Vente de lot de copropriété  
- documents à fournir  
Colonnes montantes électriques*



Salon de la  
**COPROPRIÉTÉ**

**04 - 05 novembre 2015**

Paris Porte de Versailles - Pavillon 5.1



# 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](mailto: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](http://www.lacommunautedesgraphistes.com)

**Imprimeur :** Imprimerie de Champagne  
ISSN 2261-9828 • Dépôt légal

[www.ancc.fr](http://www.ancc.fr)

**Edito** - Emilie Allain..... **5**

**Les abréviations** ..... **6**

## Dossier

Les associations syndicales libres – *Isabelle Bérenger* ..... **7**

La réécriture des contrats de travail des salariés – *Isabelle Bérenger* ..... **14**



Documents à fournir en vue de la vente  
d'un lot de copropriété – *Nathalie Figuière* ..... **20**

Colonnes montantes électriques : le courant ne passe  
pas entre ERDF et les copropriétés – *Nathalie Painnot* ..... **23**

## Actualité juridique

Point sur les décrets d'application de la loi ALUR - *Nathalie Painnot*..... **27**

## Vie de l'association

Décès de Robert Bruno - *Daniel Baulon* ..... **34**

Les délégués de l'ANCC ..... **35**

Reuves ..... **36**

Formations, Permanences, Prestations complémentaires ..... **37**

## Courriers des lecteurs

Courrier des lecteurs *Isabelle Bérenger* ..... **38**

## Informations économiques

Informations économiques ..... **39**

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).



**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** » :

# LES ASL ENFIN LIBRES D'ÊTRE REPRÉSENTÉES

La loi du 21 juin 1865 instaurait un régime spécial de gestion de biens immobiliers dénommé Association Syndicale Libre (ASL) comme personne morale de droit privé.

L'imprécision de cette loi concernant le contenu des statuts avait posé de nombreux problèmes d'application, et le législateur voulant donner un cadre plus complet à lister un certains nombres d'articles comme devant figurer impérativement dans les statuts, fixant ainsi un semblant de statut type.

Dans l'art 7 de l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004 les éléments minimum devant contenir des statuts ont été listés

- \* son nom
- \* son objet
- \* son siège
- \* ses règles de fonctionnement
- \* la liste des immeubles compris dans le périmètre
- \* les modalités de financement
- \* le mode de recouvrement des cotisations

L'article 9 dispose que le syndicat de l'ASL règle par délibérations les affaires de l'association ce qui suppose une assemblée générale et l'élection au minimum du Président du syndicat qui représentera l'ASL

Cette même ordonnance fixait dans son art 60 un délai de mise à jour des statuts qui devait expirer le 6 mai 2008.

Pour les Association syndicales autorisées, le Préfet pouvait se substituer au Président de l'ASA pour effectuer d'office les modifications statutaires mais tel ne fût pas le cas des ASL

Depuis, 2004, la question se posait de savoir si les ASL n'ayant pas mis à jour leurs statuts et bien qu'ayant la personnalité juridique pouvaient ester en justice et qui pouvait les représenter dans le cadre des impayés, ou en matière de responsabilité, notamment dans le cas où le Président du syndicat n'avait pas été désigné.

La jurisprudence de la Cour de cassation a tou-

jours été constante en la matière en interdisant toute régularisation postérieure, privant ainsi les ASL concernées de représentation.

Pendant, des années, nous avons accompagné ces ASL en insistant pour effectuer tout de même cette régularisation même tardive auprès des Préfectures ou sous Préfectures. Dans certains cas, les Préfectures acceptaient dans d'autres elles refusaient créant ainsi une confusion et une discrimination territoriale.

La loi ALUR vient de régler le problème en autorisant cette régularisation avec effet immédiat y compris pour les procédures qui n'ont pas encore acquises le caractère de chose jugée, c'est à dire qui sont en cours et n'ont pas été jugées en dernier ressort.

Donc si vous êtes dans le cas d'un ASL qui a mis à jour tardivement et que vous n'êtes pas représenté dans une instance qui vous concerne, il vous faut rapidement vous signaler auprès du Tribunal d'instance, vous porter partie civile s'il s'agit d'un contentieux pénal ou assigner rapidement avec l'aide d'un avocat la partie adverse devant le tribunal de grande instance ou le tribunal administratif afin de faire reconnaître les droits de votre ASL.

Si vous n'avez pas encore effectué la mise à jour de vos statuts, il convient de vous rapprocher de nos juristes afin d'effectuer cette démarche dans les plus brefs délais.



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.



Isabelle Bérenger

**DOSSIER**

# LES ASSOCIATIONS SYNDICALES LIBRES (ASL)

Certains ensembles immobiliers sont régis en association syndicale de propriétaires (ASP). L'association syndicale libre (ASL) est une des formes d'ASP.



Chaque coloti est propriétaire de son foncier. L'ASL est ainsi un groupement de parcelles, partageant des parties communes (ex. : voirie, espaces verts, etc.) et/ou des éléments d'équipements communs (ex. : antenne collective, etc.). L'objet de l'ASL devra être déterminé par les statuts et peut porter sur :

« La construction, l'entretien ou la gestion d'ouvrages ou la réalisation de travaux, ainsi que les actions d'intérêt commun, en vue :

- a) De prévenir les risques naturels ou sanitaires, les pollutions et les nuisances ;
- b) De préserver, de restaurer ou

d'exploiter des ressources naturelles ;

c) D'aménager ou d'entretenir des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ;

d) De mettre en valeur des propriétés<sup>1</sup>».

Le présent dossier ne traite que des ASL créées en tant que lotissements et non pas avec un permis valant division.

## 1 - Quelles règles appliquer pour le fonctionnement d'une ASL ?

À ce jour, les ASL sont régies par peu de textes : l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004<sup>2</sup> et le décret du 3 mai 2006<sup>3</sup> (avant cela, il était fait application de la loi du 21 juin 1865<sup>4</sup>). En dehors de ce cadre, le fonctionnement de l'ASL est précisé par les documents particuliers à chacune d'entre elles :

Les propriétaires disposant d'une parcelle incluse dans le périmètre de l'ASL sont automatiquement membres de cette dernière. Les documents de l'ASL peuvent les nommer de différentes façons : colotis,

membres, propriétaires, etc.. Pour éviter la confusion avec le régime de la copropriété (cf. développement), il est conseillé de ne pas les appeler « copropriétaires ».

statuts, cahier des charges, et règlement intérieur. Ainsi, même si, dans la pratique, de nombreuses similitudes concernant l'organisation de l'ASL peuvent s'observer, leurs rédacteurs peuvent librement prévoir des règles adaptées à chaque cas.

### Quelques règles obligatoires, communes à l'ensemble des ASL :

- l'ASL est administrée par un « syndicat » (art. 9 de l'ordonnance de 2004), composé notamment d'un « président » (art. 4 de l'ordonnance de 2004),
- il revient au président de tenir à jour la liste des propriétaires (art. 4 de l'ordonnance de 2004),
- en cas d'usufruit, le nu-propriétaire est le seul membre de l'ASL (art. 3 de l'ordonnance de 2004),
- en matière de mutation d'un lot et de garantie, il y a application des articles 19 et 20 de la loi du 10 juillet 1965 (loi sur la copropriété). Il s'agit des seules règles de copropriété trouvant à s'appliquer aux ASL (art. 3 de l'ordonnance de 2004),
- les statuts doivent prévoir les modalités de distraction d'un lot (c'est-à-dire les modalités de sortie d'un lot de l'ASL) (art. 3 du décret de 2006).

### Quelques règles laissées à la discrétion du rédacteur des statuts :

- La composition du syndicat pour aider le président,
- Les modalités de convocation de l'AG,
- Les majorités à atteindre pour la prise des décisions,
- Les modalités de répartition des charges.

Les colotis peuvent librement, en AG, modifier les règles contenues dans les statuts non encadrées par les textes. Pour cela, l'AG se prononcera à la majorité prévue à cet effet dans les statuts (à défaut de majorité particulière, il y aurait lieu de recourir à l'unanimité car les statuts sont un document contractuel qui ne serait alors modifiable qu'avec l'accord de l'ensemble des co-contractants).

La modification du cahier des charges doit, quant à elle, être votée à la majorité indiquée à l'article L442-10 du Code de l'urbanisme tel qu'il a été modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014<sup>5</sup>.

À noter que la législation propre aux SDC n'est pas applicable aux ASL. Ainsi, les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et son décret d'application du 17 mars 1967 ne trouvent-elles pas à s'appliquer<sup>6</sup>.

## 2 - Les questions fréquentes en ASL

### La présence d'une copropriété dans le périmètre de l'ASL

Un SDC peut se situer dans le périmètre d'une ASL. Dans un tel cas, chacun des copropriétaires, pris individuellement, sera membre de l'ASL<sup>7</sup>.

- Convoquer les copropriétaires aux AG de l'ASL

Chaque copropriétaire doit être convoqué individuellement à l'AG de l'ASL, et est donc amené à participer à cette AG.

- La présence des copropriétaires en AG de l'ASL

Les statuts de l'ASL peuvent prévoir que le syndic de la copropriété sera le seul participant en tant que représentant du SDC.

Depuis la loi ALUR du 24 mars

2014 et la modification de l'article 22 de la loi de 1965, le syndicat pourra désigner le président du CS pour le représenter lors de l'AG de l'ASL. Ce nouveau texte est probablement en contradiction avec de nombreux statuts. Il reviendra, le cas échéant, à la jurisprudence de trancher les litiges qui pourront naître de l'application des clauses statutaires de l'ASL en contradiction avec la loi de 1965.

Le nouvel article 22-II et III prévoit en ce sens que : « Pour les décisions inscrites à l'ordre du jour de l'AG de l'ASL pour lesquelles les statuts de ladite ASL prévoient une majorité qualifiée, le mandataire (...) ne peut prendre part au vote s'il ne dispose d'une délibération de l'assemblée générale des copropriétaires le mandatant et se prononçant sur cette décision à la même majorité. » Le syndic ou le président du CS doit donc se faire indiquer au préalable les intentions de vote des copropriétaires sur les questions mises à l'ordre du jour de l'AG de l'ASL et requérant une « majorité qualifiée » pour être adoptées. Or, le législateur n'a pas défini « la majorité qualifiée ».

Même si le syndic (ou le président du CS) peut représenter le SDC dans le cadre de l'AG de l'ASL, il ne s'agit que d'un mandat spécial de représentation. Les copropriétaires ne sont pas déchus pour autant de leur qualité de membres de l'ASL et doivent, en plus de la convocation, recevoir notification du PV de l'AG de l'ASL (selon les modalités prévues par les statuts). Ce seront eux qui auront la faculté d'agir en contestation des décisions prises lors de cette AG (et non pas le syndic)<sup>8</sup>.





- Concernant les appels de charges auprès des copropriétaires membres :

là encore, chaque copropriétaire étant membre de l'ASL, le représentant de l'ASL doit faire parvenir les appels de fonds de manière individuelle, à chaque copropriétaire disposant d'un lot inclus dans le périmètre de ladite ASL<sup>9</sup>.

### Les procédures de recouvrement en matière de cotisations d'ASL

D'un point de vue procédural, les ASL peuvent recourir aux procédures dites « simplifiées » pour le recouvrement des cotisations (ou charges) : injonction de payer et déclaration au greffe devant la juridiction de proximité ou du tribunal d'instance<sup>10</sup>.

Certains statuts d'ASL donnent expressément compétence au président du TGI pour leur recouvrement par l'ASL. Cela n'est pas sans causer quelques difficultés car cette juridiction n'est compétente que pour les litiges dont le montant en jeu est supérieur à 10000 €. Ces clauses de statuts

peuvent ainsi rendre inopérantes toutes procédures menées devant une autre juridiction que le TGI pour des montants d'impayés inférieurs à 10000 €.

- Le recours à un syndic professionnel pour la gestion de l'ASL Cette problématique résulte, de nouveau, de la rédaction des statuts de l'ASL. En effet, les statuts prévoient généralement que le syndicat est composé de personnes élues parmi les membres de l'ASL (donc parmi les propriétaires). Dans ce cas, la possibilité d'élire un professionnel indépendant de l'ASL n'est pas autorisée. Rares sont en pratique les statuts prévoyant expressément cette possibilité.

Le gestionnaire professionnel (à ne pas nommer syndic de copropriété pour éviter les confusions) sera, dans la plupart des cas, investi des pouvoirs du président de l'ASL. Il y aura lieu de bien délimiter, dans son contrat, ses missions pour qu'il ne dépasse pas ses prérogatives. Certains statuts font référence au gestionnaire profes-

sionnel en tant que « directeur ».

Dans le cas où l'AG déciderait de recourir à la gestion par un professionnel, il est indispensable qu'il n'y ait pas de confusion entre les règles applicables à l'ASL (résultant des statuts et du cahier des charges) et celles de la copropriété, qu'un gestionnaire professionnel aura tendance à appliquer. Il faudra rester très vigilant sur ce point.

### La rétrocession des voiries

Pour connaître les règles de majorité applicables à la rétrocession des voiries (ou autres équipements de l'ASL), il est nécessaire de se référer aux statuts.

Dans certains cas particuliers, des modalités de transfert de propriété de biens et/ou équipements de l'ASL au profit de la municipalité sont prévues au sein du Code de l'urbanisme.

### 3- La mise à jour des statuts de l'ASL

L'article 60 de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juillet 2004 indiquait un délai précis pour que les ASL (et autres

## Le transfert de voies ouvertes à la circulation publique

Pour le transfert des voiries, l'article L318-3 du Code de l'urbanisme (alinéas 1 et 3) prévoit que : « La propriété des voies privées ouvertes à la circulation publique dans des ensembles d'habitations peut, après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale et réalisée conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, être transférée d'office sans indemnité dans le domaine public de la commune sur le territoire de laquelle ces voies sont situées. (...) [La décision de l'autorité administrative portant

transfert] est prise par délibération du conseil municipal.(...) ».

Les juges administratifs ont énoncé que « la procédure d'incorporation



d'office dans le domaine public d'une commune de voies ouvertes à la circulation publique dans un lotissement ne revêt qu'un caractère facultatif »<sup>11</sup>. De ce fait, seule une décision du conseil municipal peut valider le transfert à la commune.

En application de l'article R318-10 du Code de l'urbanisme le dossier pour la prise de décision du conseil municipal doit contenir la nomenclature des voies et des équipements annexes dont le transfert à la commune est envisagé, une note indiquant les caractéristiques techniques de l'état d'entretien de chacun, un plan de situation, un état parcellaire.

## La perte de la capacité à agir des ASL

La Cour de cassation a retenu, dans un arrêt du 5 juillet 2011 (Cass., 3<sup>e</sup> civ., 5 juill. 2011), que l'absence de mise en conformité des statuts fait perdre à l'ASL sa capacité juridique d'agir en justice (poursuivre par exemple un coloti débiteur). Pour bien comprendre le raisonnement des juges, il est nécessaire de rappeler qu'une ASL se crée par le consentement écrit et unanime de tous ses futurs membres<sup>15</sup>. C'est cette formalité qui donne à cette dernière une existence légale. Mais, pour pouvoir agir au quotidien comme toute personne morale, et être dotée de la capacité juridique, chaque ASL doit par ailleurs être pourvue de statuts dont le dépôt en préfecture et la publication sont obligatoires (dans un journal d'annonces légales avant l'ordonnance de 2004 ou au Journal officiel après 2004)<sup>15</sup>. C'est par conséquent lors de la création de l'ASL que toutes ces formalités administratives doivent être accomplies. Ainsi, et en toute

logique, toutes les ASL ayant respecté ces prescriptions sont dotées aujourd'hui de la capacité juridique.

Néanmoins, la Cour de cassation semble faire l'amalgame entre les formalités devant nécessairement être accomplies lors de la déclaration de création d'une ASL et celles devant être respectées lors de la mise à jour de ses statuts. En effet, et alors que

l'ordonnance de 2004 faisait simplement référence à l'obligation de mettre les statuts en conformité avec la nouvelle législation et de les publier au Journal officiel, les juges ont considéré au contraire que le respect de ces formalités équivalait à une sorte de « nouvelle déclaration de création » dont le défaut fait perdre la capacité d'agir en justice de l'ASL défaillante  
NP



ASP) mettent à jour leurs statuts (avant le 5 mai 2008, soit deux ans à compter de la publication du décret n° 2006-504 du 3 mai 2006).

Cet article ne prévoyant aucune sanction pour les ASL qui ne se conformeraient pas à cette exigence, de nombreuses ASL n'ont pas procédé à la mise à jour de leurs statuts. Contre toute attente, les juges de la Cour de cassation sont venus condamner une AFUL (ASP) qui n'avait pas procédé à la mise en jour en lui déniait définitivement la capacité à agir<sup>12</sup>. Face aux difficultés pratiques que cette décision de justice a fait naître, la jurisprudence tend de plus en plus à assouplir cette sanction. Par exemple, dans ce cas d'espèce récent, l'ASP ayant mis à jour ses statuts après l'expiration du délai, les juges ont considéré qu'il y

avait eu une régularisation de la situation, ce qui a permis à l'ASP de recouvrer son droit à agir<sup>13</sup>.

Le législateur, à travers la loi ALUR<sup>16</sup>, s'est saisi de cette problématique et a modifié l'article 60 de l'ordonnance :

« I. - Les associations syndicales de propriétaires constituées en vertu des lois des 12 et 20 août 1790, 14 floréal an XI, 16 septembre 1807, 21 juin 1865 et 8 avril 1898 sont régies par les dispositions de la présente ordonnance.

Toutefois, leurs statuts en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance demeurent applicables jusqu'à leur mise en conformité avec les dispositions de celle-ci. Cette mise en conformité doit intervenir dans un délai de deux ans à compter de la

publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62. A l'exception de celle des associations syndicales libres, la mise en conformité est approuvée par un acte de l'autorité administrative ou, à défaut d'approbation, et après mise en demeure adressée au président de l'association et restée sans effet à l'expiration d'un délai de trois mois, l'autorité administrative procède d'office aux modifications statutaires nécessaires.

Par dérogation au deuxième alinéa, les associations syndicales libres régies par le titre II de la présente ordonnance, qui ont mis leurs statuts en conformité avec les dispositions de celle-ci postérieurement au 5 mai 2008, recouvrent les droits mentionnés à l'article 5 de la présente ordonnance dès la publication de la



loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, sans toutefois que puissent être remises en cause les décisions passées en force de chose jugée.

« II. - Les dispositions du second alinéa du I sont applicables aux associations foncières mentionnées aux articles L322-1 du code de l'urbanisme et L131-1 du code rural.

Toutefois, les associations foncières de réorganisation foncière et les associations foncières de remembrement visées aux articles L132-1 et L133-1 du code rural, constituées pour des opérations d'aménagement foncier ordonnées avant le 1er janvier 2006, disposent d'un délai de cinq ans à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62 de la présente ordon-

nance pour adopter des statuts conformes aux dispositions de la présente ordonnance.

« III. - L'association départementale d'aménagement de l'Isère, du Drac et de la Romanche dispose d'un délai d'un an à compter de la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article 62 pour adopter des statuts conformes aux dispositions du chapitre IV du titre VI. Jusqu'à l'expiration de ce délai, elle reste régie par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date de publication de la présente ordonnance. »

Hélas, la nouvelle rédaction du troisième alinéa de l'article 60 n'est pas claire et est sujette à interprétations. Pour certains, une lecture stricte doit être faite, ce qui signifierait que seules les mises à

jour effectuées entre 2008 et la loi ALUR de 2014 permettraient aux associations syndicales concernées de retrouver leur capacité. Les ASP qui n'auraient pas encore mis à jour leurs statuts seraient sans capacité à agir. Pour d'autres, une interprétation plus libérale doit être faite : la mise à jour serait encore possible pour régulariser certaines situations.

Or, une réponse ministérielle va dans le sens d'une interprétation stricte de l'article 60<sup>17</sup>. Même si cette réponse n'a pas valeur juridique, il est à craindre que certains juges l'utilisent pour dénier le droit d'agir en justice aux ASP.

Il est à noter que certaines préfectures continuent aujourd'hui d'enregistrer des mises à jour de statuts sans limitation de délai ce



qui laisserait penser que la régularisation est possible.

*L'ANCC propose à ses adhérents la mise à jour des statuts d'ASL. Pour toute demande de devis, n'hésitez pas à contacter le siège de l'Association.*

#### 4- La problématique des règles d'urbanisme comprises dans les statuts de l'ASL

Le cahier des charges n'est plus, depuis le décret du 7 juillet 1977, un document dit « approuvé » (c'est-à-dire qu'il n'a plus à être validé par l'administration). Il est désormais considéré comme un document contractuel. Seul le règlement de lotissement conserve sa qualification de document approuvé.

Jusqu'à la loi ALUR du 24 mars 2014, et s'agissant de l'application des documents postérieurs au décret de 1977, les règles sui-

vantes s'appliquaient :

- Les règles d'urbanisme comprises dans le cahier des charges étaient applicables, sans délai ;
- Les règles d'urbanisme comprises dans le règlement de lotissement (document approuvé) ne sont applicables que si (cf. anc. art. L442-9 du Code de l'urbanisme) :
  - la commune est couverte par un plan local d'urbanisme (PLU) ou un document d'urbanisme en tenant lieu,
  - dans un délai de 10 ans à compter de l'autorisation de lotir, au moins 2/3 des propriétaires représentant au moins les 3/4 de la superficie du lotissement, ou les 3/4 des propriétaires représentant au moins les 2/3 de cette superficie ont fait une demande pour qu'une AG vote la continuité de l'application de ces règles,
  - le maire a accepté la de-

mande formulée par l'ASL pour la continuité de l'application des règles anciennes du règlement de lotissement ;

- Les règles ne relevant pas de l'urbanisme étaient, quant à elles, toujours applicables, quelle que soit la date du document.

La loi ALUR est venue modifier l'article L442-9 du Code de l'urbanisme :

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

« De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

« Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

« Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à





l'article L111-5-4.

« Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

« La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

« La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L442-10. »

Ainsi, trois délais sont mis en place pour rendre inopérantes les règles particulières insérées dans les documents des ASP, dans quatre cas de figures différents :

### Les documents approuvés de l'ASL (cahier des charges avant 1977, et règlement de lotissement)

- Les règles d'urbanisme deviennent caduques dans un délai de 10 ans après l'autorisation de lotir, en présence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.
- En cas de demande antérieure de maintien (réalisée selon les modalités de l'ancienne réglementation), la caducité

est immédiate (dès le 24 mars 2014), en présence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme.

### Le cahier des charges non approuvé de l'ASL

- Les clauses de nature réglementaire deviennent caduques dans un délai de 10 ans après l'autorisation de lotir, en présence d'un PLU ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.
- Les clauses de nature « non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble » du cahier des charges deviennent caduques dans un délai de 5 ans après la promulgation de la loi ALUR (soit le 27 mars 2019). Toutefois, dans ce cas seulement, l'ASL pourrait en demander le maintien en publiant le document auprès du bureau des hypothèques ou au livre foncier avant l'expiration du délai de 5 ans. Un décret (à paraître) précisera les

modalités de cette publication, notamment qui sera en charge de l'effectuer.

- La difficulté d'interprétation de ce nouvel article vient de l'alinéa 5 qui inclut notamment les restrictions de droit de construire dans la notion de « dispositions non réglementaires ».

<sup>1</sup> Art. 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> juill. 2004.

<sup>2</sup> Ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juill. 2004.

<sup>3</sup> Décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.

<sup>4</sup> Bulletin des lois, 11<sup>e</sup> S., B. 1300, n°13338.

<sup>5</sup> Art. L422-10 du Code de l'urbanisme : « Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers ou moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandeur ou l'accepteur, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable. Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements. Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »

<sup>6</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 8 fév. 1995, n° 92-16876.

<sup>7</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 déc. 1998, n° 97-12163.

<sup>8</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 13 fév. 2008, n° 07-10098.

<sup>9</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 9 déc. 1998, n° 97-12163.

<sup>10</sup> Pour la mise en œuvre de ces procédures, voir revue n° 96.

<sup>11</sup> CAA Paris, 8 juill. 2004, req. n° 00PA00332, constr. urb. 2004, n° 216.

<sup>12</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 5 juill. 2011, n° 10-15374 : l'association syndicale était dépourvue du droit d'agir en justice et ne pouvait, en l'état de la réglementation, pas régulariser cet oubli.

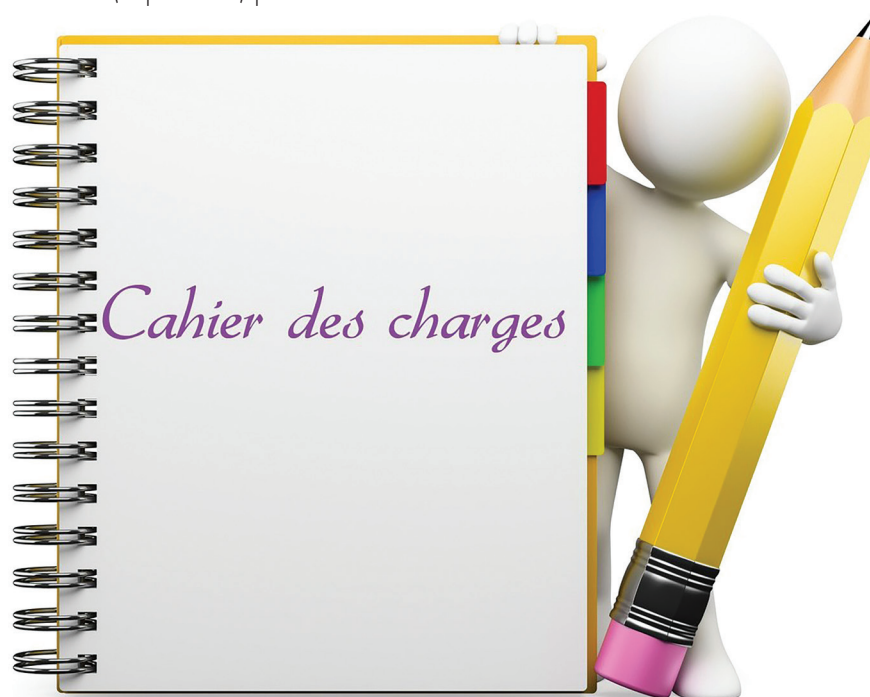
<sup>13</sup> Cass. 3<sup>e</sup> civ., 19 mai 2015, n° 14-11197.

<sup>14</sup> Art. 7 de l'ordonnance de 2004.

<sup>15</sup> Art. 8 de l'ordonnance de 2004.

<sup>16</sup> Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014.

<sup>17</sup> Ques. n° 39939 de M. Philippe Cochet (Les Républicains - Rhône), JO 5 août 2014, p. 6752.



# LA RÉÉCRITURE DES CONTRATS DE TRAVAIL DES SALARIÉS

Depuis plusieurs années, le COREGE (comité des organisations représentant les employeurs de gardiens, concierges et employés d'immeubles dont l'ANCC fait partie) et les organisations représentantes des salariés œuvrent pour revaloriser les métiers de la branche.



L'avenant n° 86 vient de modifier en ce sens l'article 21 de la convention collective nationale (CCN) en effectuant une refonte globale de la classification. On ne peut pas parler ici de « rafistolage » : c'est un véritable bouleversement !

**Les employeurs ont jusqu'au 1<sup>er</sup> mars 2016** pour modifier les contrats de travail des salariés en effectuant une pesée du poste. Il est donc indispensable de s'y préparer dès aujourd'hui ! (d'autres avenants venant modifier les articles de la CCN qui font référence à l'ancienne clas-

sification et l'avenant salaire venant préciser les modalités de calcul des salaires sont en cours de négociation).

La classification définit la nature du poste et non pas le salarié lui-même. Ainsi, l'employeur devra prendre en considération ce qui est nécessaire pour exercer le poste en question et non pas les tâches que le salarié exécute volontairement, en dehors de son contrat de travail. La pesée du poste doit rester la même indépendamment des compétences et qualifications propres au salarié. Elle serait éventuellement à

revoir dans le cas où le poste serait amené à évoluer (nouvelles attentes de l'employeur). Pour appliquer au mieux les critères de la classification à chacun des postes, le syndicat représentant le syndicat employeur pourrait préalablement à la pesée, définir la « fiche de poste ».

La classification de la CCN repose sur six critères : le relationnel, la technicité, l'administratif, la supervision, l'autonomie et le niveau de diplôme. Chacun de ces critères est défini de façon précise dans la classification. Pour chacun, plusieurs niveaux de compétences sont établis (ce sont



les échelons).  
Le passage d'un niveau à l'autre est défini de façon aussi pragmatique et précise que possible. Pour chaque poste existant, un niveau d'échelon par critère devra être défini par l'employeur en concertation avec le salarié

(c'est la « pesée »). La convention collective précise le nombre de points attribués à chaque niveau (la « valorisation »).

La somme des points des échelons des six critères permet de déduire la « pesée du poste ».

Afin de faciliter la lecture de la nouvelle grille de classification, les partenaires sociaux proposent un guide explicatif (disponible sur demande auprès de l'ANCC). Vous trouverez ci-après reproduits les critères classant et les différents échelons.

### 1- Le relationnel

Ce critère recouvre le lien relationnel des gardiens et employés d'immeuble avec les occupants de l'immeuble et les personnes de passage, extérieures à l'immeuble.

Le Relationnel		
Echelon	Description	Valorisation
A	Il n'est pas demandé d'échange professionnel particulier, simple convivialité	100
B	Echanges professionnels et/ou surveillance dans un ensemble sans complexité particulière	107
C	Echanges professionnels et/ou surveillance dans un ensemble avec complexité particulière, c'est-à-dire répondant au moins à un des critères suivants : I. ensemble de plus de 60 lots II. avec un rôle de relai en médiation sociale et/ou gestion de conflits III. résidence majoritairement à forte rotation des occupants	112
D	Echanges professionnels et/ou surveillance répondant au moins à un des critères suivants : IV. avec une responsabilité explicite en médiation sociale et/ou gestion de conflits V. ensemble situé dans un quartier classé par les pouvoirs publics en zone sensible au plan social et/ou sécuritaire	118
E	Echanges professionnels dans un ensemble de haut standing, faisant ainsi appel à la capacité d'initiative du salarié dans la réponse aux besoins variés des occupants, qui impliquent le recours à des prestataires extérieurs et leur suivi (conciergerie)	125

### 2- Les compétences techniques

Ce critère évalue le niveau de savoir-faire technique à détenir pour un poste donné.

Compétences techniques		
Echelon	Description	Valorisation
A	Aucune tâche technique n'est exigée	100
B	Réalisation de tâches d'entretien courant avec des produits, outils et machines ne nécessitant ni expérience, ni formation, ni habilitation spécifique en matière d'hygiène ou de sécurité, hormis celles nécessaires à une prise de poste standard.	103
C	Réalisation de tâches d'entretien courant avec des produits, outils ou machines nécessitant une expérience et/ou une formation et/ou une habilitation spécifique(s) en matière d'hygiène ou de sécurité Réalisation de travaux de maintenance de premier niveau (*) simples et courants	107
D	Réalisation de travaux de maintenance de second niveau (*)	
E	Réalisation de travaux de maintenance de troisième niveau (*)	125

\*Au sens de l'annexe IX de la présente convention collective

### 3- Les compétences administratives

Ce critère évalue l'ampleur des compétences administratives à détenir pour un poste donné.

Compétences administratives		
Echelon	Description	Valorisation
A	Il n'est pas demandé d'effectuer des tâches administratives	100
B	Transmission et distribution de documents aux résidents et/ou tenue d'un registre manuscrit et/ou rédaction de notes simples	103
C	Tâches de gestion administrative courantes impliquant l'usage de l'informatique et/ou gestion de fonds de caisse pour l'achat de consommables	107
D	Tâches de gestion administrative complexes : élaboration de documents, alimentation d'un système de remontée d'informations, réalisation d'états des lieux, rédaction de comptes rendus.	112
E	Responsabilités administratives : élaboration de budgets	120

### 4- La supervision

Ce critère recouvre le travail d'organisation, de suivi, voire d'évaluation des équipes internes et des prestataires externes intervenant sur les parties communes de l'immeuble.

Ainsi, il comprend deux sous-ensembles :

- La supervision d'autres salariés du même employeur
- La supervision de prestataires externes

NB : c'est le niveau le plus élevé qui sera retenu si les compétences nécessaires à un poste correspondent à des niveaux différents dans chacun de ces sous-axes.

Supervision			
Echelon	Supervision d'autres salariés du même employeur/gestionnaire	Supervision de prestataires externes	Valorisation
A	Il n'est pas demandé de superviser	Il n'est pas demandé de superviser	100
B	Vérification du travail fait, rapportée à l'employeur, à son représentant ou à l'un de leurs salariés	Vérification du travail fait, rapportée à l'employeur, à son représentant ou à l'un de leurs salariés	103
C	Organisation et suivi technique du travail, selon les instructions de l'employeur, de son représentant ou de l'un de leurs salariés, sans pouvoir hiérarchique	Déclenchement de prestations simples, organisation et suivi technique de son exécution, dans le cadre de procédures ou d'une délégation formalisées	107
D	Définition des tâches, de l'organisation et suivi technique du travail, avec responsabilité hiérarchique directe sur moins de 5 salariés	Déclenchement de prestations complexes, organisation et suivi technique de son exécution, dans le cadre de procédures ou d'une délégation formalisées	112
E	Définition des tâches, de l'organisation et suivi technique du travail, avec responsabilité hiérarchique directe sur 5 salariés ou plus		120





### 5- L'autonomie

Ce critère recouvre le niveau de latitude dans l'organisation du travail, l'initiative et la prise de décision.

Autonomie		
Echelon	Description	Valorisation
A	Il n'est pas demandé d'être autonome	100
B	Autonomie limitée par des instructions précises et détaillées des tâches, avec un contrôle fréquent par l'employeur, son représentant ou l'un de leurs salariés	103
C	Instructions précises et détaillées des activités, sans contrôle fréquent par l'employeur, son représentant ou l'un de leurs salariés	107
D	Instructions précises et détaillées des activités, sans contrôle fréquent par l'employeur, son représentant ou l'un de leurs salariés, et dont la réalisation fait appel à des compétences spécifiques en matière d'organisation et de planification.	112
E	Responsabilité globale de bon entretien et de fonctionnement de l'ensemble immobilier, faisant l'objet d'une évaluation d'ensemble	120



## 6- La formation

Ce critère recouvre le niveau général nécessaire pour exercer le poste dans de bonnes conditions (et non pas le niveau de la personne en elle-même).

Niveau de formation		
Echelon	Description	Valorisation
A	Poste n'exigeant pas de pré-requis	80
B	Poste exigeant une maîtrise des savoirs de base (lire, écrire, compter)	83
C	Poste exigeant un niveau correspondant a minima à un diplôme équivalent au niveau V de l'Education Nationale (CAP hors branche) ou à un CQP de la branche (niveau 1)	87
D	Poste exigeant un niveau correspondant a minima à un diplôme équivalent au niveau IV de l'Education Nationale (baccalauréat), au CAP de la branche ou à un CQP de la branche (niveau 2)	92
E	Poste exigeant un niveau correspondant a minima à un diplôme équivalent au niveau III de l'Education Nationale	100

Lorsqu'il sera demandé au salarié d'effectuer une formation, l'employeur devra modifier la classification du poste afin de prendre en compte l'évolution du poste consécutive à la formation réalisée. Cependant, lorsque la formation est faite à la demande du salarié et que les demandes de l'employeur n'ont pas évolué quant à la qualification demandée, alors il n'est pas nécessaire que la pesée du poste soit modifiée.

La loi du 5 mars 2014 et ses décrets d'application concernant la formation des salariés et des connaissances « socles » précisent que l'employeur sera responsable de l'acquisition des connaissances « de base » par le salarié. Ainsi, l'embauche d'un salarié à l'échelon « a » pourrait constituer une difficulté car l'employeur lui demandera de suivre une formation pour acquérir les connaissances de base, il sera semble-t-il nécessaire de rééva-

luer la classification du poste. Mais, si le salarié embauché à l'échelon « a » dispose déjà des connaissances de base, alors il pourra rester au même échelon. Pour éviter tout engagement de responsabilité future de l'employeur en matière de formation « socle », l'échelon « b » devrait être privilégié lors de la pesée du poste.

### Le salarié « agent de maîtrise »

Le salarié sera un « agent de maîtrise » dès lors qu'il occupera un poste dont la pesée nécessite le placement en échelon « e » sur au moins 3 critères sur les 6.

### Mise en place des nouveaux contrats : la concertation

Pour l'application de la nouvelle classification aux contrats en cours, une concertation entre l'employeur (représenté par le syndic) et le salarié aura lieu pour la pesée du poste (l'employeur

aura au préalable réfléchi à cette pesée et sera en mesure de faire une première proposition au salarié). Suite à cet entretien, l'employeur rédige un avenant qui sera signé par le salarié. Le salarié pourra, dans un délai de 15 jours calendaires suivant la signature de l'avenant, se rapprocher d'un représentant syndical. Sans contestation écrite du salarié dans ce même délai, l'avenant au contrat de travail entrera en vigueur.

Pour vous aider à la préparation de cet avenant en tant que syndic ou à comprendre le fonctionnement de cet avenant, l'ANCC met en place une session d'informations complémentaires le mercredi 25 novembre 2015 de 14h à 16h.

(Inscription par mail [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr) / tarif : 15 € pour les adhérents, 30 € pour les non-adhérents).

**NOUVEAUTÉ**

# MODÈLES et GRILLES de lecture

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

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

\*Documents relatifs à la copropriété

Adressez votre commande par voie postale à notre siège : 5, rue Firmin Gémier – 75018 Paris,

Ou par courriel à [contact@ancc.fr](mailto:contact@ancc.fr).

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

# DOCUMENTS À FOURNIR EN VUE DE LA VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ

L'information du futur acquéreur d'un lot en copropriété a été renforcée avec la loi Alur du 24 mars 2014 et simplifiée depuis par l'ordonnance du 27 août 2015<sup>1</sup>. Le vendeur de lots situés dans des immeubles à usage partiel ou total d'habitation doit être prêt à fournir un certain nombre de renseignements avant que l'acte définitif de vente puisse être signé.

Quels documents fournir, à quel moment ?	Qui recherche et délivre l'information ?
<b>Au moment de l'annonce</b>	
Le classement du lot au regard de sa performance énergétique <sup>2</sup> .	Le vendeur demande, à ses frais, à un diagnostiqueur d'établir un diagnostic de performance énergétique afin de pouvoir communiquer cette information.
L'information selon laquelle le bien est soumis au statut de la copropriété <sup>3</sup> .	Le vendeur peut seul communiquer cette indication dont il doit avoir connaissance depuis son acquisition.
Le nombre de lots de la copropriété <sup>4</sup> .	Ce nombre figure dans l'EDD-RCP et peut être communiqué par le vendeur. En cas de doute, il peut le demander au syndic car il se peut que l'EDD-RCP d'origine ne soit pas à jour de certaines modifications.
Le montant annuel de la quote-part du BP correspondant aux dépenses courantes de la copropriété, à la charge du vendeur <sup>5</sup> .	Le vendeur peut calculer ce montant à partir de ses appels de charges. Il peut aussi demander l'information au syndic.
Les procédures éventuelles à l'encontre du SDC en cas de copropriété en difficulté <sup>6</sup> .	Le vendeur a accès à ces informations dans les PV des AG.
<b>Avant la promesse de vente : documents et informations à communiquer par le vendeur afin de faire courir le délai de rétractation (art. L721-2<sup>7</sup> et L721-3 du CCH)</b>	
Le dossier de diagnostics techniques (DDT), dont le champ est élargi à une neuvième information concernant la présence d'un risque de mэрule lorsque la copropriété est située dans une zone préalablement délimitée par un arrêté préfectoral <sup>8</sup> .	Le vendeur demande, à ses frais, à un diagnostiqueur d'établir le DDT.
La fiche synthétique de la copropriété (nouvel article 8-2 de la loi de 1965) <sup>9</sup> .	Information à demander par le vendeur au syndic lorsque la fiche synthétique aura été officiellement mise en place.
Le RCP et l'EDD ainsi que leurs éventuels modificatifs s'ils ont été publiés <sup>10</sup> .	Le vendeur a dû recevoir l'EDD-RCP et ses modificatifs au moment de son acquisition ou, pour les modifications ultérieures à son acte d'achat, au fur et à mesure de la vie de la copropriété si le syndic les lui a envoyés. À défaut, il peut demander les copies au bureau des hypothèques ou au syndic (moyennant le règlement des frais de copie).



Les PV des 3 dernières AG, sauf si le vendeur n'a pas été en mesure d'obtenir ces documents auprès du syndic <sup>11</sup> .	Le vendeur a dû les recevoir du syndic, au fur et à mesure de la tenue des AG. Au vu de la rédaction du texte, le vendeur doit se réserver la preuve d'avoir réclamé les PV au syndic.
Le montant des charges courantes du budget prévisionnel (BP) et des charges hors BP payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente <sup>12</sup> . Ces informations doivent être à jour de celles soumises à l'AG annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente <sup>13</sup> .	Le vendeur peut calculer le montant à partir de ses appels de fonds et des PV d'AG. Il peut aussi demander l'information au syndic.
Les sommes qui seraient dues au SDC par l'acquéreur lorsqu'il deviendra copropriétaire <sup>14</sup> . Ces informations doivent être à jour de celles soumises à l'AG annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente <sup>15</sup> .	Le vendeur peut les calculer à partir de ses appels de fonds et des PV d'AG. Il peut aussi demander l'information au syndic. Cette information n'est cependant pas à fournir si le lot est dans une petite copropriété <sup>16</sup> .
L'état global des impayés de charges au sein du SDC et de la dette vis-à-vis des fournisseurs <sup>17</sup> . Ces informations doivent être à jour de celles soumises à l'AG annuelle chargée d'approuver les comptes précédant la signature de la promesse de vente <sup>18</sup> .	Si cette information ne figure pas dans les documents comptables joints à la dernière convocation d'AG, le vendeur doit la demander au syndic. Cette information n'est cependant pas à fournir si le lot est dans une petite copropriété <sup>19</sup> .
Si le SDC dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds rattachée au lot principal vendu (par exemple, un appartement si le copropriétaire vend un appartement et une cave) ainsi que le montant du dernier versement de fonds qu'il a effectué pour son lot <sup>20</sup> .	Le vendeur peut calculer ces montants à partir de ses appels de fonds. Il peut aussi demander l'information au syndic.
Le carnet d'entretien de l'immeuble <sup>21</sup> .	Une copie peut être demandée par le vendeur au syndic (ceci devrait relever de la gestion courante, hors frais supplémentaires à déboursier par le vendeur, au regard du contrat type issu du décret du 26 mars 2015).
La notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des « instances » du SDC (comprendre les organes : SDC, CS et syndic) <sup>22</sup> .	À demander par le vendeur au syndic lorsqu'un arrêté ministériel en aura fixé le contenu.
Le cas échéant, les conclusions du nouveau diagnostic technique global (DTG, art. L731-1 d. al. du CCH) <sup>23</sup> .	Ces informations seront à demander au syndic à partir du 1 <sup>er</sup> janvier 2017.

**Avant la signature de l'acte de vente :  
d'autres informations doivent être communiquées, recherchées ou recueillies  
une fois l'avant-contrat signé (et le délai de rétractation de l'acquéreur écoulé)**

1-Notification au syndic du nom du candidat acquéreur ou du nom des dirigeants et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que celui de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité, après que le titulaire du droit de préemption urbain ait, le cas échéant, renoncé à l'exercice de ce droit <sup>24</sup> .	À notifier par le notaire du vendeur au syndic.
2-Recherche d'une éventuelle condamnation pénale préalable du candidat acquéreur dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil <sup>25</sup> .	À faire par le notaire (du vendeur a priori). Si l'acquéreur a fait l'objet d'une condamnation définitive, l'acte authentique n'est pas signé et l'avant-contrat de vente signé antérieurement est réputé nul et non avenue, aux torts de l'acquéreur. L'acte authentique de vente peut cependant être signé si l'acquéreur atteste, dans l'acte de vente, que le bien est destiné à son occupation personnelle. Dans ce cas, l'acte de vente et l'attestation sont notifiés à l'administration fiscale par le notaire.

**3-Délivrance d'un certificat attestant :**

- Soit que le futur acquéreur (ou les personnes visées dans la notification, voir le 1- ci-dessus) n'est pas déjà copropriétaire dans l'immeuble,
- Soit, dans l'affirmative, qu'il n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de la part du syndic dans le cadre d'un recouvrement d'impayé, restée infructueuse pendant plus de 45 jours.

Si un avant-contrat a été signé avant la régularisation de l'acte authentique de vente, le futur acquéreur (ou les personnes visées dans la notification) a cependant la faculté, dans un délai de 30 jours à compter de la notification effectuée par le notaire, de s'acquitter de sa dette vis-à-vis du SDC<sup>26</sup>.

Ce certificat est distinct du certificat dit « de l'article 20 », visé au point 5- ci-après.

Le syndic établit et délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois, attestant que le futur acquéreur (ou les personnes visées dans la notification, voir le 1- ci-dessus) n'est pas en situation d'impayé.

- Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges (hypothèse de l'acquéreur qui aurait fait l'objet d'une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 45 jours), le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente (art. 20-II, al. 5, de la loi de 1965).

- Si aucun certificat n'est produit à l'issue du délai de 30 jours à compter de la notification faite par le notaire au syndic, l'avant-contrat signé antérieurement est réputé nul et non avenu, aux torts de l'acquéreur.

**4-Communication de l'état daté<sup>27</sup>.**

Envoi par le notaire du vendeur au syndic d'un formulaire à compléter et à lui retourner (contenant des informations financières - valables pendant un mois - et administratives, voir revue n° 96).  
Le coût d'établissement incombe au vendeur.

**5-Délivrance du certificat dit « de l'article 20 » si le vendeur est libre de ses obligations financières à l'égard du SDC<sup>28</sup>. Ce certificat est distinct de celui visé au point 3- ci-dessus et pourra être envoyé à un autre moment, peu de temps avant la vente.**

Le syndic adresse au notaire du vendeur un certificat dit « de l'article 20 » (durée de validité d'un mois) en même temps que l'état daté complété.

**6-Immatriculation de la copropriété<sup>29</sup>.**

Le notaire devra rechercher, le cas échéant auprès du syndic, le numéro d'immatriculation de la copropriété lorsque cette obligation entrera en vigueur (futur décret pris en Conseil d'État, voir revue n° 97).  
Il devra, dans certains cas, procéder d'office à l'immatriculation.

<sup>1</sup> Ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 relative à la simplification des modalités d'information des acquéreurs prévues aux articles L721-2 et L721-3 du code de la construction et de l'habitation.

<sup>2</sup> Art. L134-4-3 du CCH.

<sup>3</sup> Art. L721-1 du CCH.

<sup>4</sup> Art. L721-1 du CCH.

<sup>5</sup> Art. L721-1 du CCH.

<sup>6</sup> Art. L721-1 du CCH.

<sup>7</sup> « La remise des documents peut être effectuée sur tous supports et par tous moyens, y compris par un procédé dématérialisé sous réserve de l'acceptation expresse par l'acquéreur. L'acquéreur atteste de cette remise soit dans l'acte contenant la promesse de vente par sa simple signature lorsqu'il s'agit d'un acte authentique soit, lorsque l'acte est établi sous seing privé, dans un document qu'il signe et qu'il date de sa main » (art. L721-2 II d. al. du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015) ; voir pour le cas particulier où l'acte authentique n'est pas précédé d'une vente, le formalisme de communication de l'article L721-2 III du CCH modifié par l'ordonnance du 27 août 2015, et pour l'hypothèse d'une vente publique, celui de l'article L721-2 IV du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015.

<sup>8</sup> Art. L271-4 du CCH.

<sup>9</sup> Ce document n'est pas exigé si l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la copropriété (art. L721-2, al. 17 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>10</sup> Ce document n'est pas exigé si l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la copropriété (art. L721-2, al. 17 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>11</sup> Art L721-2 II 1° c du CCH modifié par l'ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015 ; ce document n'est pas exigé si l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la

copropriété (art. L721-2, al. 17 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015) ; ce document n'est pas non plus exigé en cas de vente d'un lot secondaire dans la copropriété, tel qu'un emplacement de stationnement, ou une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier (art. L721-2, al. 18 et 19 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>12</sup> Le contenu des informations financières sera précisé par arrêté du ministre chargé du logement (art. L721-2 II 2° avant dernier alinéa du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>13</sup> Art. L721-2 II 2° antépénultième alinéa du 2° du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015.

<sup>14</sup> Art L721-2 II 2° b du CCH, modifié par l'ordonnance n° 2015-1075 du 27 août 2015. Le contenu des informations financières sera précisé par arrêté du ministre chargé du logement (art. L721-2 II 2° avant dernier alinéa du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>15</sup> Art. L721-2 II 2° antépénultième alinéa du 2° du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015.

<sup>16</sup> Il s'agit des copropriétés de moins de dix lots et dont le BP moyen sur trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, art. 14-3 de la loi de 1965, art. L721-2 II 2° d. alinéa du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015.

<sup>17</sup> Le contenu des informations financières sera précisé par arrêté du ministre chargé du logement (art. L721-2 II 2° avant dernier alinéa du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>18</sup> Art. L721-2 II 2° antépénultième alinéa du 2° du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015.

<sup>19</sup> Il s'agit des copropriétés de moins de dix lots et dont le BP moyen sur trois exercices consécutifs est inférieur à 15 000 euros, art. 14-3 de la loi de 1965, art. L721-2 II 2° d. alinéa du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015.

<sup>20</sup> Le contenu des informations financières sera précisé par

arrêté du ministre chargé du logement (art. L721-2 II 2° avant dernier alinéa du CCH, modifié par l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>21</sup> Ce document n'est pas exigé si l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la copropriété (art. L721-2, al. 17 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015) ; ce document n'est pas non plus exigé en cas de vente d'un lot secondaire dans la copropriété, tel qu'un emplacement de stationnement, ou une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier (art. L721-2, al. 18 et 19 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>22</sup> Id.

<sup>23</sup> Art. L721-2 II 5° du CCH modifié par l'ordonnance du 27 août 2015 ; ce document n'est pas exigé si l'acquéreur est déjà propriétaire d'au moins un lot dans la copropriété (art. L721-2, al. 17 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015) ; ce document n'est pas non plus exigé en cas de vente d'un lot secondaire dans la copropriété, tel qu'un emplacement de stationnement, ou une cave, un grenier, un débarras, un placard, une remise, un garage ou un cellier (art. L721-2, al. 18 et 19 du II du CCH, en application de l'ordonnance du 27 août 2015).

<sup>24</sup> Art. 20II, al. 1<sup>er</sup>, de la loi de 1965 et L211-4 du Code de l'urbanisme.

<sup>25</sup> Art. L551-1 du CCH applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016.

<sup>26</sup> Art. 20II de la loi de 1965, reste à savoir comment l'acquéreur aura connaissance de cette notification pour pouvoir réagir à temps.

<sup>27</sup> Art. 20I, al. 1<sup>er</sup>, de la loi de 1965.

<sup>28</sup> Art. 20I, al. 1<sup>er</sup>, de la loi de 1965.

<sup>29</sup> Art. L711-5 du CCH.



Nathalie Painnot

**DOSSIER**

# COLONNES MONTANTES ÉLECTRIQUES : LE COURANT NE PASSE PAS ENTRE ERDF ET LES COPROPRIÉTÉS

*Depuis quelques années, un différend existe entre certains syndicats de copropriétaires et ERDF quant à la prise en charge financière des travaux de mise aux normes des colonnes montantes électriques situées dans les immeubles. Il nous a semblé nécessaire de faire le point sur ce problème épineux qui n'a pas encore, à ce jour, été tranché de manière claire et définitive.*

## Que se passe-t-il exactement ?

Depuis 1906, la majorité des réseaux de distribution d'électricité sont la propriété des collectivités locales (ou de syndicats intercommunaux)<sup>1</sup>. Elles confiaient jusque-là l'entretien, le développement et l'exploitation de ces réseaux à des gestionnaires privés dans le cadre d'un contrat de concession. La distribution publique d'électricité s'arrêtait à cette époque au pied des immeubles d'habitation. Aussi, les propriétaires de ces immeubles devaient-ils installer à leurs frais des colonnes montantes<sup>2</sup> pour assurer la desserte de leurs logements, lesquelles revêtaient donc un caractère privé.

Puis, la loi de nationalisation de l'électricité et du gaz du 8 avril 1946<sup>3</sup> a posé le principe d'une incorporation des colonnes montantes électriques de tous les immeubles d'habitation dans le domaine public avec pour seul gestionnaire national EDF (ERDF depuis 2008). Cette loi a été complétée par un décret du 8 novembre 1946<sup>4</sup> qui, en son article 1<sup>er</sup>, édicte que : « Dès sa



publication, sont incorporés aux réseaux de distribution d'électricité tous les ouvrages à usage collectif de transmission ou de transformation d'électricité établis sur une propriété privée, à l'exception de ceux de ces ouvrages appartenant au propriétaire de l'immeuble dans lequel ils sont établis, pour lequel celui-ci ne perçoit ou accepte de ne percevoir à l'avenir aucune redevance spéciale. Sont compris au nombre des ouvrages incorporés en vertu de l'alinéa précédent, les bran-

chements qui relient les ouvrages à usage collectif de transmission ou de transformation aux compteurs des abonnés. »

S'en est suivi un autre décret en date du 29 mars 1955<sup>5</sup> qui réaffirme le principe du transfert dans le domaine public des colonnes montantes électriques, sauf refus exprès des propriétaires des immeubles<sup>6</sup>.

Quelques années plus tard, un cahier des charges type pour la distribution publique de l'électricité a été créé<sup>7</sup>. Ce document

devait servir de modèle pour la conclusion des contrats de concession entre EDF et les collectivités locales (ou syndicats intercommunaux). Il comportait un article 12 qui stipulait que : « *La partie des branchements antérieurement dénommés branchements intérieurs, et notamment les colonnes montantes déjà existantes, qui appartient au propriétaire de l'immeuble continuera à être entretenue et renouvelée par celui-ci à moins qu'il ne fasse abandon de ses droits sur lesdites canalisations au concessionnaire qui devra alors en assurer la maintenance et le renouvellement.* »

De nouveaux modèles, issus d'une négociation entre EDF et la FNCCR<sup>8</sup>, furent mis en place en 1992, puis en 2007. Ces deux documents contiennent un article 15 dont la rédaction est similaire à celle de l'article 12 du cahier des charges type élaboré en 1960. En d'autres termes, cet article confirme que les colonnes montantes électriques restent la propriété des propriétaires des immeubles d'habitation, sauf s'ils décident d'abandonner cette propriété aux collectivités locales.

Partant de l'ensemble de ces textes, ERDF considère que seules les colonnes montantes électriques mises en service après 1992 font partie du réseau public. Pour les autres, c'est-à-dire celles mises en service avant 1992, ERDF prétend qu'elles sont toujours la propriété des copropriétés, sauf pour ces dernières à démontrer qu'elles ont utilisé leur droit d'abandon. Et si d'aventure une copropriété désire abandonner aujourd'hui la propriété des colonnes montantes électriques, ERDF n'accepte cet abandon gratuit à son profit qu'à la condition que la copropriété

Selon ERDF, il existerait aujourd'hui 1 550 000 colonnes montantes électriques, dont 48% seraient en concession et 52% appartiendraient encore à des propriétaires d'immeubles.

Sur ces 52% (cela représente environ 800 000 colonnes montantes), 500 000 seraient aux normes et 300 000 ne le seraient pas.

réalise au préalable à ses frais des travaux de mise aux normes desdites colonnes.

Mais cette exigence de mise aux normes est également opposée par ERDF aux copropriétés qui seraient, selon elle, toujours propriétaires des colonnes montantes et qui n'auraient pas à ce jour manifesté leur souhait d'en abandonner la propriété : ERDF les menace ainsi parfois de couper le courant tant que de tels travaux n'ont pas été effectués aux frais des copropriétaires !

### **Pourquoi ERDF prétend-elle que les travaux de mise aux normes incombent aux copropriétés ?**

La première raison est d'ordre financier puisque ERDF estime à 6 milliards d'euros le coût des travaux de mise aux normes des colonnes montantes électriques qui seraient, d'après son étude, toujours la propriété des copropriétés. Cette somme astronomique s'explique par le fait que de nombreuses colonnes sont très anciennes et abritent des câbles qui ne sont plus protégés, car mis à nu par l'usure du temps (une telle situation est génératrice de court-circuit et peut être la cause d'un incendie).

La seconde raison est d'ordre juridique, car ERDF se prévaut de plusieurs arrêts qui confirmeraient sa position. Tout d'abord, un arrêt rendu par la cour d'appel de Paris, en date du 15 février 2007<sup>9</sup>, selon lequel c'est au SDC qui demande à ERDF de procéder au remplacement de la colonne montante d'apporter la preuve que la rétrocession de la propriété de cette dernière dans le domaine public est intervenue, peu importe, dans cette affaire, qu'ERDF ait accepté de prendre en charge la moitié des travaux. Un jugement ultérieur du TGI de Toulouse du 16 mai 2013<sup>10</sup> confirme cette analyse en retenant que la copropriété est présumée restée propriétaire des colonnes montantes, sauf si elle apporte la preuve qu'elle aurait abandonné ses droits de propriété sur lesdites colonnes. Enfin une troisième décision de justice, issue de la cour d'appel de Toulouse et datant du 6 octobre 2014<sup>11</sup>, aboutit à la conclusion que les colonnes montantes électriques appartiennent aux SDC car elles sont assimilées à des parties communes au sens de l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965.

ERDF s'appuie également sur l'article 5 du décret précité du 29 mars 1955 pour justifier sa demande de mise aux normes préalable des colonnes montantes avant abandon par les copropriétés. Aux termes de celui-ci, « *Les colonnes montantes et autres ouvrages collectifs qui seront à l'avenir mis en service ne donneront lieu à l'application des dispositions du présent décret que s'ils sont établis conformément aux normes françaises en vigueur définies par l'Union technique*





de l'électricité » (pour rappel, le décret de 1955 pose le principe d'une intégration des colonnes montantes électriques dans le réseau public, sauf refus exprès du propriétaire).

### ERDF a-t-elle raison ?

La réponse est négative selon le médiateur national de l'énergie, M. Jean Gaubret, autorité administrative indépendante chargée de recommander des solutions aux litiges avec les fournisseurs ou les distributeurs d'électricité ou de gaz naturel et d'informer les consommateurs sur leurs droits. Ce dernier a une interprétation différente d'ERDF en ce qui concerne le champ d'application des textes susmentionnés. Il a plusieurs fois fait part de sa position à travers des recommandations<sup>12</sup> rendues à la suite de contentieux opposants des copropriétés à ERDF.

Le point d'achoppement porte sur la propriété des colonnes montantes électriques qui sont donc situées à la jonction du réseau public de distribution et des installations électriques privées de chaque logement. Pour ERDF, aucun doute : elles appartiennent aux copropriétés. Mais pour le médiateur, elles sont la continuité du réseau public, donc des ouvrages publics puisque, selon lui, « La volonté du législateur (...) a été, dès 1946, d'intégrer, dans l'intérêt des copropriétaires, les colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité<sup>13</sup> ». Il en déduit, dans des recommandations successives, qu'« Il existe, depuis 1946, une véritable présomption de transfert des colonnes montantes dans les concessions de distribution publique d'électricité, indépen-

damment de la date de signature de la concession localement applicable, et que c'est en conséquence à l'opérateur d'apporter la preuve que les propriétaires des immeubles concernés auraient expressément manifesté la volonté d'en conserver la propriété.<sup>14</sup> » Plus clairement, le médiateur national de l'énergie considère que toutes les colonnes montantes présentes dans les copropriétés, qu'elles aient été mises en service avant le décret précité de 1946 ou après, ont été d'office intégrées dans le réseau public et que c'est à ERDF d'apporter la preuve du contraire, c'est-à-dire que les copropriétés ont refusé expressément, comme les textes le leur permettaient, ce transfert de propriété. Cette analyse est partagée par certains auteurs, notamment par M. Sablière, administrateur de l'association française du droit de l'énergie : « Le décret du 8 novembre 1946, en posant le principe d'une incorporation immédiate aux réseaux publics de toutes les colonnes montantes d'électricité, sauf opposition formelle des propriétaires concernées, a institué une

présomption d'appartenance des dites colonnes aux réseaux publics, sauf pour le gestionnaire du réseau à apporter la preuve de l'opposition des propriétaires, opposition qui a dû alors être conservée par ses soins. Par ailleurs, les dispositions des cahiers des charges de concession ne peuvent pas, depuis 1946, tenir en échec celles de ce décret<sup>15</sup>. »

D'ailleurs, un arrêt de la cour d'appel de Toulouse en date du 30 mars 2009<sup>16</sup>, sur lequel s'appuie le médiateur, a débouté ERDF de sa demande de mise en conformité des colonnes montantes électriques à l'encontre d'une copropriété, faute d'avoir pu prouver que cette dernière en était restée propriétaire en refusant expressément leur transfert dans le domaine public.

Afin de tenir en échec l'argumentaire d'ERDF qui, comme nous l'avons vu précédemment, estime que c'est à la copropriété d'apporter la preuve qu'elle a usé de sa faculté légale d'abandonner la propriété des colonnes montantes électriques au profit du réseau pu-





## DOSSIER

blic de distribution, le médiateur conseille aux copropriétés qui se verraient tenir ce discours de faire confirmer cet abandon par une décision d'AG prise à la majorité de l'article 24 : « *Que, en cas de doute, cet abandon peut au besoin être confirmé par les propriétaires (par une décision de l'assemblée générale pour les copropriétés ; décision notifiée à l'opérateur par lettre recommandée avec accusé de réception), cette confirmation ne faisant que conforter un abandon déjà intervenu.*<sup>17</sup> »

Le médiateur a tenu également à donner son avis sur l'obligation faite aux copropriétés par ERDF de mettre aux normes les colonnes montantes avant abandon de leur propriété. Contrairement à ce que soutient ERDF, l'article 5 du décret de 1955 ne peut justifier cette condition préalable de mise aux normes, car il ne vise que la création de nouvelles colonnes, et non leur entretien, leur renouvellement ou leur renforcement. Au contraire, ce décret impose à ERDF d'accepter le transfert de propriété des colonnes montantes dès lors qu'une copropriété le décide et l'en a informée : « (...) *cet abandon ne peut être que pur et simple sans être soumis à aucune condition notamment préalable de remise aux normes aujourd'hui applicables, seules celles en vigueur lors de la mise en place de ces colonnes ayant pu être exigées des propriétaires*<sup>18</sup>. »

Fort de l'ensemble de ces arguments, le médiateur national de l'énergie en conclut que c'est à ERDF de prendre en charge le coût de la rénovation des colonnes montantes des copro-

priétés, d'autant qu'elle est la seule à pouvoir intervenir sur ces dernières ou à autoriser une entreprise privée à y effectuer des travaux (par exemple, pour une mise hors tension). La mise aux normes est liée à la mise en sécurité, mission qui relève, aux termes des cahiers des charges de concession, des missions du gestionnaire du réseau.

### Où en est-on aujourd'hui ?

Les recommandations du médiateur national de l'énergie n'ayant malheureusement pas une valeur contraignante (il ne s'agit que d'un avis, et non d'une décision de justice), ERDF n'entend pas les respecter et campe sur ses positions. À cela, il faut ajouter une jurisprudence fluctuante et contradictoire.

Le médiateur a donc décidé d'agir en saisissant de ce problème le Gouvernement par l'intermédiaire d'un amendement apporté à la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte (loi n° 2015-992 du 17 août 2015). Cet amendement a donné naissance à l'article 33 de cette loi qui propose qu'un rapport soit remis par le Gouvernement au Parlement dans les douze mois suivant la promulgation de ladite loi, avec pour objectifs de :

- recenser le nombre exact de colonnes montantes électriques dans les immeubles d'habitation et parmi elles, celles qui nécessitent une mise aux normes ;
- déterminer qui en est propriétaire et doit, à ce titre, supporter la charge financière des travaux ;
- proposer des solutions de financement pour réaliser de tels travaux.

Nous l'avons compris : le financement des travaux de mise aux normes des colonnes montantes est au cœur des préoccupations d'ERDF et des copropriétés et explique que chacun renvoie la balle dans le camp de l'autre. Interrogée sur ce sujet, Mme Ségolène Royal, ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie, a répondu que : « *D'une part, une charge financière trop importante qui pèserait sur les seuls propriétaires pourrait retarder la mise en œuvre des travaux, avec des risques en terme de sécurité. D'autre part, la prise en charge par les seuls gestionnaires de réseaux se répercuterait ultérieurement sur les tarifs d'utilisation de ces réseaux, donc, in fine, sur le consommateur final*<sup>19</sup>. »

Nous conseillons par conséquent à tous nos adhérents de ne pas accepter pour l'instant, même sous la menace d'ERDF, de réaliser des travaux de mise aux normes des colonnes montantes électriques et d'attendre que ce rapport soit rendu.

<sup>1</sup> Par exemple, le SIPPÉREC est un syndicat propriétaire du réseau de distribution moyenne et basse tension de la petite couronne pour le compte des communes qu'il regroupe.

<sup>2</sup> Une colonne montante électrique est une « canalisation collective qui dessert en électricité chaque étage d'un immeuble et sur laquelle sont branchées les dérivations individuelles desservant chaque logement ». Les colonnes montantes d'eau, de gaz et d'électricité, P. Sablière, AJDI oct. 2014.

<sup>3</sup> Loi n° 46-628.

<sup>4</sup> Décret n° 46-2503 relatif aux colonnes montantes d'électricité.

<sup>5</sup> Décret n° 55-326 relatif aux frais de renforcement des colonnes montantes d'électricité dans les immeubles d'habitation collective.

<sup>6</sup> Art. 2, décret précité du 29 mars 1955.

<sup>7</sup> Décret n° 60-1288 du 22 novembre 1960.

<sup>8</sup> Fédération nationale des collectivités concédantes et régies.

<sup>9</sup> Arrêt n° 05/08426.

<sup>10</sup> Jugement n° 10/04151.

<sup>11</sup> Arrêt n° 13/03936.

<sup>12</sup> Ces recommandations sont consultables sur le site [www.energie-mediateur.fr](http://www.energie-mediateur.fr).

<sup>13</sup> Recommandation n° 2013-0211.

<sup>14</sup> Recommandations n° 2014-0848, et n° 2014-1090.

<sup>15</sup> Etude précitée au point 2.

<sup>16</sup> Arrêt n° 08/02117.

<sup>17</sup> Voir des recommandations citées au point 14.

<sup>18</sup> Voir recommandations citées au point 14.

<sup>19</sup> Rép. minist. N° 78389 : JOAN Q, 16 juin 2015, p. 4553.

# I - POINT SUR LES DÉCRETS D'APPLICATION DE LA LOI ALUR

La loi du 24 mars 2014 (n° 2014-366) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, a modifié en profondeur le fonctionnement des copropriétés. Alors que certaines des nouvelles règles ainsi créées étaient d'application immédiate, d'autres, en revanche, restaient soumises à la parution d'un décret.

Plus d'un an et demi après la publication de cette loi, il s'avère intéressant de dresser un premier bilan des décrets qui ont déjà vu le jour afin d'y voir plus clair et de savoir ce qui est réellement applicable aujourd'hui.

## 1- Syndic

### Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI)

**Loi ALUR** : la loi pose le principe de la création d'un ordre pour toutes les personnes (physiques ou morales) qui exercent une activité d'entremise, de gestion des immeubles et fonds de commerce, qui prend le nom de Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières. Son rôle est de « veiller au maintien et à la promotion des principes de moralité, de probité et de compétence nécessaires au bon accomplissement des activités » de ces personnes. Dans ce cadre, le CNTGI a notamment pour mission d'élaborer un code de déontologie. Par ailleurs, il doit être consulté pour avis par le Gouvernement sur tous les textes qui touchent aux professions de l'immobilier. Le CNTGI doit être composé de représentants des professions susmentionnées, mais également de représentants de consommateurs choisis parmi les associations agréées de défense

des consommateurs œuvrant dans le domaine du logement.

**Apport du décret** (n° 2014-843 du 25 juillet 2014) : il précise la composition exacte du CNTGI, ainsi que les modalités de sa constitution et de son fonctionnement. Il y a obligatoirement treize membres désignés pour trois ans par le Garde des sceaux, le ministre de la Justice, et les ministres chargés respectivement du Logement et de la Consommation : sept représentants des professionnels, cinq représentants des consommateurs, et un président. Ces nominations sont intervenues le 28 juillet 2014 (par le biais d'un arrêté). Quant à son fonctionnement, le CNTGI doit se réunir au moins une fois par an.

**Date d'application** : immédiate.

**Apport du décret** (n° 2015-1090 du 28 août 2015) : il précise le contenu du code déontologique en définissant les obligations de probité, de moralité et de loyauté auxquelles devront se soumettre les professionnels de l'immobilier. Le non-respect de ces règles peut donner lieu à des

sanctions disciplinaires.

**Date d'application** : 1<sup>er</sup> septembre 2015.

### Carte professionnelle : délivrance

**Loi ALUR** : le législateur a souhaité que l'activité de syndic soit reconnue comme une profession à part entière en la distinguant de celle, plus globale, de « gestion immobilière ». Ces deux activités seront donc à l'avenir dissociées. Par ailleurs, elle a retiré aux préfetures le droit de délivrer les cartes professionnelles : ce sont les chambres de commerce et d'industrie qui se voient dorénavant dotées de cette compétence. Enfin, ces cartes n'auront plus une durée de validité de dix ans.

**Apport du décret** (n° 2015-702 du 19 juin 2015) : il est créé officiellement une carte spécifique pour l'activité de syndic de copropriété. Cette carte, ainsi que toutes celles liées aux professions de l'immobilier, ont une durée de validité de trois ans. Le décret précise en outre quelle chambre de commerce et d'industrie est territo-

LOI ALUR

rialement compétente selon que le demandeur est une personne physique ou morale, les informations à fournir pour obtenir une carte ou son renouvellement, ainsi que le processus de prise de décision au sein des chambres. Ce décret a été complété le même jour par trois arrêtés ministériels : le premier définit le modèle de la demande à présenter aux chambres pour obtenir la délivrance, le renouvellement ou la modification d'une carte professionnelle, le second décrit notamment les informations devant figurer sur une carte professionnelle, et le troisième indique le montant et les modalités de paiement des frais liés, en particulier, à l'instruction du dossier de demande de délivrance, de renouvellement ou de modification d'une carte.

**Date d'application :** le 1<sup>er</sup> juillet 2015, avec un régime transitoire pour les cartes en cours de validité (les cartes délivrées avant le 1<sup>er</sup> juillet 2008 sont valables jusqu'à leur date d'expiration ; celles délivrées entre le 1<sup>er</sup> juillet 2008 et le 30 juin 2015 sont valables jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2018). Les syndicats professionnels exerçant actuellement avec une carte portant la mention « gestion immobilière » peuvent continuer à l'utiliser jusqu'aux dates butoirs indiquées ci-dessus.

### Carte professionnelle : fichier des personnes titulaires

**Loi ALUR :** il est créé un fichier des personnes titulaires d'une carte professionnelle.

**Apport du décret** (n° 2015-703 du 19 juin 2015) : il précise que ce fichier automatisé doit être mis en place et tenu à jour par un organisme appelé CCI-France. Il renseigne sur les données et les

informations qui doivent figurer dans ce fichier en distinguant celles qui ont un caractère confidentiel de celles qui pourront être consultées gratuitement par tout intéressé par le biais d'un site public ([www.professionnels-immobilier.fr](http://www.professionnels-immobilier.fr)) qui devrait voir le jour le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

**Date d'application :** le 1<sup>er</sup> juillet 2015.

### Contrat de syndic

**Loi ALUR :** afin de mettre fin à certains abus, la loi a entendu imposer aux syndicats professionnels de nouvelles règles concernant les contrats qu'ils proposent aux copropriétaires. Le principe est posé d'un contrat type « tout-sauf » : toutes les prestations fournies par les syndicats devront désormais relever du forfait de gestion courante ; seules quelques prestations définies par le législateur pourront donner lieu à la perception d'honoraires spécifiques.

**Apport du décret** (n° 2015-342 du 26 mars 2015) : il définit le modèle de contrat type que doivent présenter les syndicats aux SDC. Ce modèle, auquel les syndicats ne peuvent déroger, comprend deux annexes : la première contient le contrat type lui-même (identification des parties, durée, révocation, démission, jours et heures de présence, liste non limitative des prestations relevant du forfait, calcul des honoraires, etc.), tandis que la seconde dresse la liste exhaustive des prestations particulières pouvant justifier le versement d'une rémunération complémentaire. Il pourra faire l'objet d'une révision tous les deux ans après concertation du CNTGI et du ministre chargé du Logement. Le décret précise également que le contrat type est

aussi opposable aux syndicats non professionnels (syndic bénévole et syndicat coopératif) et légalise la possibilité pour ces derniers de percevoir une rémunération en compensation du temps consacré à la gestion de la copropriété.

**Date d'application :** à tous les contrats conclus ou renouvelés à compter du 2 juillet 2015.

## 2 - Assurance responsabilité civile

**Loi ALUR :** il est désormais imposé aux SDC de souscrire une assurance en responsabilité civile. Un tel contrat doit être proposé à l'AG par le syndic. Mais en cas de refus de cette dernière, le syndic peut procéder lui-même à la souscription d'un contrat d'assurance au nom de la copropriété. Une exigence similaire de souscription s'impose également à chaque copropriétaire, qu'il soit occupant ou non-occupant. La loi ALUR a aussi réformé le droit des assurances en permettant à tout SDC ou à tout copropriétaire qui se verrait refuser systématiquement la souscription d'un contrat d'assurance en responsabilité civile, de pouvoir saisir le bureau central de tarification (BCT) qui imposera alors à une compagnie d'assurance de souscrire le contrat avec le demandeur en fixant d'office le montant de la prime et de la franchise.

**Apport du décret** (n° 2015-518 du 11 mai 2015) : il définit les conditions selon lesquelles les dossiers sont instruits au sein du BCT. Il fixe également le plafond maximum de la franchise qu'une compagnie d'assurance pourra se voir imposer par le BCT : 1 000€ pour un contrat souscrit par un copropriétaire, 5 000€ pour un contrat souscrit par une

copropriété comprenant moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces et ayant un budget prévisionnel moyen sur trois exercices consécutifs inférieur à 15 000€, et 10 000€ pour les autres copropriétés.

**Date d'application :** le 13 mai 2015.

### 3 - Copropriétés en difficulté

**Loi ALUR :** afin de rendre plus efficaces les dispositifs applicables aux copropriétés en difficulté, la loi ALUR a modifié ceux déjà existants et en a créé de nouveaux<sup>1</sup>.

**Apport du décret** (n° 2015-999 du 17 août 2015): lorsqu'une copropriété est dotée d'un mandataire ad hoc, le décret apporte des précisions quant à l'identité

de la personne qui peut être nommée à cette fonction, aux modalités de sa rémunération, ainsi qu'au contenu de son rapport.

En ce qui concerne les copropriétés gérées par un administrateur provisoire, la décision qui désigne ce dernier doit comporter notamment le numéro d'immatriculation du SDC. L'administrateur provisoire devra dorénavant souscrire une garantie affectée au remboursement d'une part, des fonds, effets et valeurs qu'il est amené à détenir dans le cadre de son mandat et d'autre part, des sommes versées au titre du fonds de travaux. Le décret précise également de manière plus détaillée les conditions de mise en œuvre de la procédure d'apurement des dettes (contenu de la déclaration

de créance des créanciers et du plan d'apurement), de la procédure d'effacement des dettes et de la procédure d'administration provisoire renforcée.

**Date d'application :** le 19 août 2015 (le décret n'est pas applicable aux procédures en cours). Toutefois, l'obligation faite à l'administrateur provisoire de souscrire une garantie pour le remboursement des sommes versées au titre du fonds de travaux est reportée au 1<sup>er</sup> janvier 2017, et celle relative à la mention du numéro d'immatriculation du SDC s'effectuera au 31 décembre 2016 (pour les copropriétés de plus de 200 lots), au 31 décembre 2017 (pour les copropriétés de plus de 50 lots) et au 31 décembre 2018 (pour les autres copropriétés).

## II - LOI MACRON ET LOI SUR LA TRANSITION ÉNERGÉTIQUE POUR LA CROISSANCE VERTE : LES COPROPRIÉTÉS VOIENT À NOUVEAU LEURS RÈGLES DE FONCTIONNEMENT ÊTRE MODIFIÉES

Après la loi ALUR du 24 mars 2014, la loi du 6 août 2015 (n° 2015-990) pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi Macron, et la loi du 17 août 2015 (n°2015-992) relative à la transition énergétique pour la croissance verte, viennent à leur tour de modifier le statut de la copropriété, voire dans certains cas, les règles nouvelles mises en place par la loi ALUR elle-même.

### Loi Macron

#### Mise en concurrence des syndicats<sup>2</sup>

La loi ALUR avait donné au CS une nouvelle mission : celle de mettre

en concurrence plusieurs contrats dès lors que l'AG devait se prononcer sur la désignation d'un syndic, sauf lorsque le « marché local » ne le permettait pas. La loi Macron tempère cette mise en concurrence de syndic en ne la rendant obligatoire que tous les trois ans. Toutefois, l'AG précédant celle qui doit élire un syndic doit comporter à l'OJ un point permettant aux copropriétaires de dispenser le CS de procéder à la mise en concurrence (la dispense ne vaudra que pour la désignation du syndic prévue à l'AG suivante). Enfin, toute référence à la notion de « marché local » est supprimée compte tenu de la difficulté à en définir le

champ d'application. L'ensemble de ces dispositions est applicable à compter du 7 novembre 2015.

#### Fibre optique<sup>3</sup>

Pour faciliter l'installation de la fibre optique dans les immeubles en copropriété, le législateur faisait obligation aux syndicats, dès qu'ils étaient contactés par un opérateur spécialisé, d'inscrire leur proposition à l'ordre du jour de la prochaine AG. Très certainement motivée par la volonté de faire gagner du temps aux copropriétés en évitant d'attendre la convocation d'une future AG pour se prononcer sur les offres des opérateurs, la loi Macron permet au CS, depuis le

7 août 2015, de se voir déléguer, dans les copropriétés qui ne sont pas encore dotées de la fibre optique, l'étude de toute proposition qui pourrait émaner à l'avenir d'un opérateur et le choix du contrat à la place de l'AG. Les ordres du jour des AG doivent cependant préalablement comporter un point portant sur une telle délégation.

## Copropriétés dépourvues de syndic<sup>4</sup>

Jusqu'à présent, lorsqu'une copropriété était dépourvue de syndic (démission brutale du syndic, mandat expiré, etc.), tout intéressé (copropriétaire, créancier, etc.) pouvait demander au président du TGI de désigner un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer une AG pour élire un nouveau syndic (sont néanmoins exclues de cette procédure les copropriétés neuves non dotées d'un syndic provisoire ou les copropriétés n'ayant pas réussi à élire un syndic en AG alors que ce point était inscrit à l'ordre du jour). Pour éviter le recours à la justice, la loi Macron permet désormais à tout copropriétaire de convoquer une telle AG.

## Stations radioélectriques<sup>5</sup>

Ignorées jusque-là par le législateur, la loi Macron a souhaité intégrer la référence aux stations radioélectriques dans la loi de 1965 en précisant que l'installation d'un tel dispositif peut être votée par l'AG à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité de l'article 25), à l'instar des antennes collectives de télévision.

## Loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte

Travaux de rénovation énergé-

tique<sup>6</sup>

« Avant 2025, tous les bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire par m<sup>2</sup> et par an » doivent faire l'objet d'une rénovation énergétique. Le texte ne précise pas pour l'instant la nature des travaux à réaliser.

## Carnet numérique de suivi et d'entretien du logement<sup>7</sup>

Chaque propriétaire devra mettre en place un carnet numérique pour son logement, qui contiendra des informations utiles à l'entretien, à la bonne utilisation et à l'amélioration progressive de la performance énergétique de son appartement, mais aussi des parties communes. Ce document devra comprendre le dossier de diagnostic technique établi lors de la dernière vente du logement<sup>8</sup>, ainsi que tous les documents qui ont été transmis au propriétaire de ce dernier lors de la signature de la promesse de vente ou, à défaut de l'acte authentique<sup>9</sup>. Le carnet numérique sera obligatoire pour les constructions neuves dont le permis de construire sera déposé à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Pour les autres immeubles, le carnet devra être fourni par le propriétaire qui vend son logement à l'acquéreur pour toute cession intervenant à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Un décret futur doit apporter des précisions supplémentaires relativement à ce carnet numérique, notamment quant à son contenu.

## Majorité de l'article 24<sup>10</sup>

La liste des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi de 1965 (majorité des voix exprimées par les copropriétaires

présents ou représentés) est complétée. L'AG pourra dorénavant se prononcer à cette majorité sur « les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ». Cette nouveauté crée une complexité supplémentaire car la loi de 1965 prévoit aussi que les « travaux d'économie d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre » relèvent de la majorité de l'article 25, ainsi que les « travaux comportant transformation, addition ou amélioration ».

La loi sur la transition énergétique permet également de recourir à la majorité de l'article 24 pour « l'équipement des places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques ». Ici encore, la loi pose un problème d'interprétation car l'article 25j de la loi de 1965 indique que ce type de travaux relèvent de la majorité de l'article 25 (majorité absolue des voix de tous les copropriétaires).

## Emprunt collectif<sup>11</sup>

Lorsqu'une copropriété décide de recourir au prêt collectif pour financer des travaux onéreux, elle doit aussi souscrire un contrat avec un organisme de caution qui interviendra en cas de défaillance d'un copropriétaire dans le remboursement des sommes empruntées. Cet organisme pourra désormais consulter le fichier national géré par la Banque de France qui recense les informations afférentes aux incidents de paiement liés aux crédits accordés aux personnes physiques ou morales pour des besoins non professionnels. En d'autres termes, l'organisme de caution pourra

vérifier si les copropriétaires désirant adhérer à l'emprunt collectif ont déjà des crédits en cours et s'ils les remboursent correctement.

En outre, quand le prêt souscrit aura pour but de financer des travaux de rénovation énergétique, l'emprunt pourra désormais être garanti par un fonds spécial, appelé « *fonds de garantie pour la rénovation énergétique* » et dont l'objet est « *de faciliter le financement des travaux d'amélioration de la performance énergétique des logements* ». Un décret fixera les règles de fonctionnement de ce fonds, ainsi que la liste des travaux pouvant en bénéficier.

Enfin, la loi vient préciser que les prêts proposés aux syndicats des copropriétaires doivent contenir un certain nombre d'informations afin que ces derniers puissent être souscrits en toute transparence et sans ambiguïté : identité du prêteur, nature et objet du prêt, durée de l'opération et son coût total, ainsi que le taux effectif global annuel du crédit. Relativement à ce dernier point, la loi indique les éléments qui doivent être pris en compte pour le déterminer. Il est souligné qu'est interdite toute publicité assimilant les mensualités de remboursement à des loyers ou faisant référence, pour le calcul des échéances, à des prestations sociales qui ne sont pas assurées pendant toute la durée du contrat.

## Chauffage collectif<sup>12</sup>

Tous les immeubles en copropriété équipés d'un chauffage collectif<sup>13</sup> doivent, avant le 31 mars 2017<sup>14</sup>, doter chaque logement d'un appareil permettant de déterminer la quantité de chaleur

et d'eau chaude fournie à chacun d'entre eux<sup>15</sup>. Des exceptions sont néanmoins prévues, notamment lorsque la mise en place de telles installations n'est techniquement pas possible<sup>16</sup>. Parce que l'obligation de réaliser ces travaux était souvent ignorée des copropriétaires et des syndicats, le législateur décide d'insérer cette disposition dans la loi du 10 juillet 1965 en créant l'article 24-9, lequel indique clairement aux syndicats qu'ils sont tenus d'inscrire cette question à l'ordre du jour des AG qui se tiendront à compter du 17 février 2016 en veillant à joindre des devis aux convocations. Par ailleurs, la loi met en place un organisme chargé de vérifier la réalisation desdits travaux. Le syndic disposera d'un délai d'un mois à compter de la demande de cet organisme pour justifier qu'ils ont bien été effectués. À défaut, la copropriété sera mise en demeure de s'exécuter dans un délai déterminé par l'organisme de contrôle. Et, si à l'issue de cette mise en demeure, les travaux n'ont toujours pas été réalisés, une sanction pécuniaire sera appliquée par immeuble jusqu'à la mise en conformité avec la réglementation (sanction qui ne peut excéder 1500€/logement/an).

## Relevé des compteurs d'électricité et de gaz naturel<sup>17</sup>

Afin de faciliter le travail des agents en charge du relevé et de l'entretien des compteurs d'électricité et de gaz naturel situés dans une copropriété, la loi précise que c'est au syndic de prendre toutes les mesures pour leur permettre d'accéder aux compteurs communs.

<sup>1</sup> Voir notre revue n°98, rubrique « Actua-

lité juridique ».

<sup>2</sup> Art. 21, L. 10 juill. 1965.

<sup>3</sup> Art. 21, L. 10 juill. 1965.

<sup>4</sup> Art. 17, L. 10 juill. 1965.

<sup>5</sup> Art. 25, L. 10 juill. 1965.

<sup>6</sup> Art. 5, L. 17 août 2015.

<sup>7</sup> Art. 11, L. 17 août 2015 créant l'article L. 111-10-5 du CCH.

<sup>8</sup> Selon l'art. L. 271-4 du CCH, ce dossier, annexé à la promesse de vente ou, à défaut, à l'acte authentique de vente, contient tous les diagnostics que le vendeur doit délivrer à l'acquéreur (amiante, plomb, termites, mэрule, etc.).

<sup>9</sup> Art. L. 721-2 du CCH : notamment fiche synthétique de l'immeuble, règlement de copropriété, état descriptif de division, procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années, situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur, carnet d'entretien, etc..

<sup>10</sup> Art. 14-IV et art. 41-VI, L. 17 août 2015.

<sup>11</sup> Art. 20 et art. 23, L. 17 août 2015.

<sup>12</sup> Art. 26 et 27, L. 17 août 2015.

<sup>13</sup> Art. R. 131-1 CCH : un immeuble collectif pourvu d'un chauffage commun est un immeuble qui comprend au moins deux locaux destinés à être occupés à titre privatif et chauffés par une même installation.

<sup>14</sup> Art. R. 131-5 CCH.

<sup>15</sup> Art. L. 241-9, Code de l'énergie, et art. R. 131-2 CCH.

<sup>16</sup> Art. R. 131-3 CCH : « Les dispositions de l'article R. 131-2 ne sont pas applicables aux établissements d'hôtellerie et aux logements-foyers, aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée après le 1<sup>er</sup> juin 2001, aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de mesurer la chaleur consommée par chaque local pris séparément, aux immeubles dans lesquels il est techniquement impossible de poser un appareil permettant aux occupants de chaque local de moduler significativement la chaleur fournie, aux immeubles pourvus d'une installation de chauffage mixte comprenant un équipement collectif complété par des équipements fixes de chauffage dont les frais d'utilisation sont pris en charge directement par les occupants, aux immeubles collectifs ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1<sup>er</sup> juin 2001 dont la consommation de chauffage est inférieure à un seuil fixé par arrêté (...) »

<sup>17</sup> A Art. 29, L. 17 août 2015.

## EXTRAITS DU DÉCRET N° 2015-1090 DU 28 AOÛT 2015 FIXANT LES RÈGLES CONSTITUANT LE CODE DE DÉONTOLOGIE APPLICABLE NOTAMMENT AUX SYNDICS PROFESSIONNELS DE COPROPRIÉTÉ (VERSION CONSOLIDÉE AU 23 OCTOBRE 2015, ENTRÉE EN VIGUEUR LE 1<sup>ER</sup> SEPTEMBRE 2015)

### Article 1<sup>er</sup> - Champ d'application (...)

### Article 2 - Éthique professionnelle

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> exercent leur profession avec conscience, dignité, loyauté, sincérité et probité.

Par leur comportement et leurs propos, elles s'attachent à donner la meilleure image de leur profession. Elles s'interdisent tout comportement, action ou omission susceptible de porter préjudice à l'ensemble de la profession.

### Article 3 - Respect des lois et règlements (...)

### Article 4 - Compétence

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> doivent posséder les connaissances théoriques et pratiques nécessaires à l'exercice de leurs activités. (...) Elles prennent les mesures nécessaires au respect de leur propre obligation de formation continue et veillent à ce que leurs collaborateurs, habilités à négocier, s'entremettre ou s'engager pour leur compte, et leurs directeurs d'établissement remplissent leur obligation de formation continue. (...)

### Article 5 - Organisation et gestion de l'entreprise

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> veillent à ce que les modalités d'organisation et de fonctionnement des structures

d'exercice de leurs activités leur permettent d'être en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur et celles du présent code. En particulier, elles assurent la direction effective de leur entreprise et de leurs établissements, sous réserve de leur faculté de nommer des directeurs d'établissement. Lorsqu'elles habilitent un collaborateur à négocier, s'entremettre ou s'engager pour leur compte ou nomment un directeur d'établissement, elles veillent à ce que ces personnes remplissent toutes les conditions fixées par la loi et les règlements et qu'elles présentent toutes les compétences et les qualifications nécessaires au bon accomplissement de leur mission.(...)

### Article 6 - Transparence

Dans le respect des obligations légales et réglementaires, les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> donnent au public, à leurs mandants et aux autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées une information exacte, intelligible et complète de leurs activités professionnelles, y compris des services rendus à titre accessoire ou complémentaire, des montants et des modes de calcul de leurs honoraires pratiqués, de leurs compétences et de leurs qualifications professionnelles.

Elles s'obligent : 1° A présenter leur carte professionnelle et à veiller à ce que leurs collabora-

teurs présentent leur attestation d'habilitation et leurs directeurs d'établissement leur récépissé de déclaration préalable d'activité, à la demande de toute personne intéressée ;

2° A tenir à la disposition de leurs mandants ou des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées l'identité des personnes qui interviennent dans l'exécution des missions qui leur ont été confiées ;

3° A communiquer, à première demande, les coordonnées de leur assureur de responsabilité civile professionnelle et, le cas échéant, de leur garant ; (...)

### Article 7 – Confidentialité (...)

Dans le cadre de leur obligation de confidentialité (...), les personnes (...) font preuve de prudence et de discrétion dans l'utilisation des données à caractère personnel et des informations relatives à leurs mandants ou à des tiers dont elles prennent connaissance dans l'exercice de leurs fonctions ainsi que dans la divulgation des éléments relatifs à leur mandat. Elles veillent à ce que leurs collaborateurs et directeurs d'établissement agissent avec la même prudence et la même discrétion. (...)

### Article 8 - Défense des intérêts en présence (...)

Elles s'obligent : (...)

3° A communiquer à leurs mandants et aux autres parties aux



opérations pour lesquelles elles ont été mandatées l'ensemble des informations qui leur sont utiles pour qu'elles prennent leurs décisions de façon libre et éclairée ;  
4° A rendre compte régulièrement et dans les meilleurs délais à leurs mandants de l'exécution de leur mission et à les avertir des difficultés rencontrées ;(...)

6° A transmettre dans un délai raisonnable tous les fonds et documents revenant à leurs mandants, soit aux mandants eux-mêmes, soit à tout mandataire que ces derniers leur désignent.

## Article 9 - Conflit d'intérêts

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> veillent à ne pas se trouver en conflit d'intérêts avec leurs mandants ou avec les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées. Elles veillent à ce que l'exercice d'activités annexes ou connexes n'engendre aucun conflit d'intérêts.

Elles s'obligent notamment : (...)

4° A ne pas percevoir de rémunération ou d'avantage de quelque nature que ce soit au titre de dé-

penses engagées pour le compte d'un mandant, sans avoir au préalable obtenu l'accord de celui-ci sur l'engagement des dépenses, les modalités de choix des fournisseurs et la facturation de leurs produits ou services devant être transparents ;

5° A informer leurs mandants et les autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées, de la possibilité et des raisons d'un conflit d'intérêts avec eux ou entre eux, et notamment des liens directs de nature capitalistique ou juridique qu'elles ont ou que leurs directeurs d'établissement ou leurs collaborateurs habilités ont avec les entreprises, les établissements bancaires ou les sociétés financières dont elles proposent les services, et plus généralement de l'existence d'un intérêt personnel, direct ou indirect, dans l'exécution de leur mission.

## Article 10 - Confraternité (...)

## Article 11 - Règlement des litiges

Les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> s'efforcent de résoudre à l'amiable les litiges qui sur-

viennent avec leurs mandants, les autres parties intéressées aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées ou leurs confrères. Elles répondent de bonne foi et dans un délai raisonnable à leurs réclamations.

## Article 12 – Discipline

Lorsque les personnes mentionnées à l'article 1<sup>er</sup> font l'objet de poursuites disciplinaires en raison d'un manquement aux lois, aux règlements et aux obligations fixées par le présent code ou en raison d'une négligence grave, commis dans l'exercice de leurs activités, elles évitent tout comportement susceptible d'entraver ou de nuire au bon déroulement de l'action disciplinaire introduite devant la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières mentionnée à l'article 13-5 de la loi du 2 janvier 1970 précitée.

Elles se conforment aux décisions rendues par la commission et, le cas échéant, par la juridiction administrative en matière disciplinaire.



## DÉCÈS DE ROBERT BRUNO

*Nous avons appris avec beaucoup de tristesse le décès de notre ami Robert Bruno à Mouans-Sartoux (Alpes maritimes) le 22 juin 2015 à l'âge de 79 ans.*

Robert a été membre de notre Association depuis sa création et en a exercé les fonctions de vice-président jusqu'en 2004.

Robert était un homme du sud. Son père, originaire du piémont Italien, s'était installé comme boulanger à NICE, puis à CANNES où il avait ouvert une boulangerie-épicerie. Robert, très jeune a sillonné l'arrière-pays cannois en mobylette pour assurer les livraisons aux clients éloignés du magasin familial. Il y a appris les contacts humains et le goût de servir.

Après sa scolarité au lycée international de CANNES, il décide de sa vocation : l'enseignement. À vingt ans, il est nommé instituteur remplaçant dans l'Aisne. Trois ans plus tard, il épouse Marcelle, également institutrice.

Il est sensible aux problèmes sociaux que rencontrent certaines familles et qu'il perçoit dans le comportement des élèves en difficultés scolaires. Il adhère au syndicat des instituteurs et professeurs au sein duquel il est très actif pour aider les jeunes. Il est particulièrement intéressé par la mise en place des classes de transition et des classes pratiques. Il devient rapidement professeur de classes pratiques dans un collège de la

banlieue parisienne à JUVISY.

En 1975 il achète un appartement à VIRY CHATILLON et découvre la copropriété. Pour répondre au mécontentement des copropriétaires vis-à-vis du syndic professionnel de l'immeuble, il propose de remplacer ce dernier et de devenir syndic bénévole. Il rejoint peu après l'ANCC dont il deviendra un des piliers.

Nommé en 1980 Principal adjoint au collège de JUVISY, il prend sur son temps libre pour organiser des voyages pour les classes en difficulté. Parallèlement son épouse Marcelle devient Directrice d'école à VIRY CHATILLON.

À 50 ans, il s'inscrit à la faculté des lettres de NANTERRE pour

poursuivre une licence d'histoire-géographie qu'il obtient brillamment avec mention. Après une année d'école normale à AUTEIL et ORLEANS, il revient comme professeur au collège de JUVISY. Toujours très actif au sein d'associations, il participe à la création d'une école de patinage au sein de la nouvelle patinoire de VIRY CHATILLON.

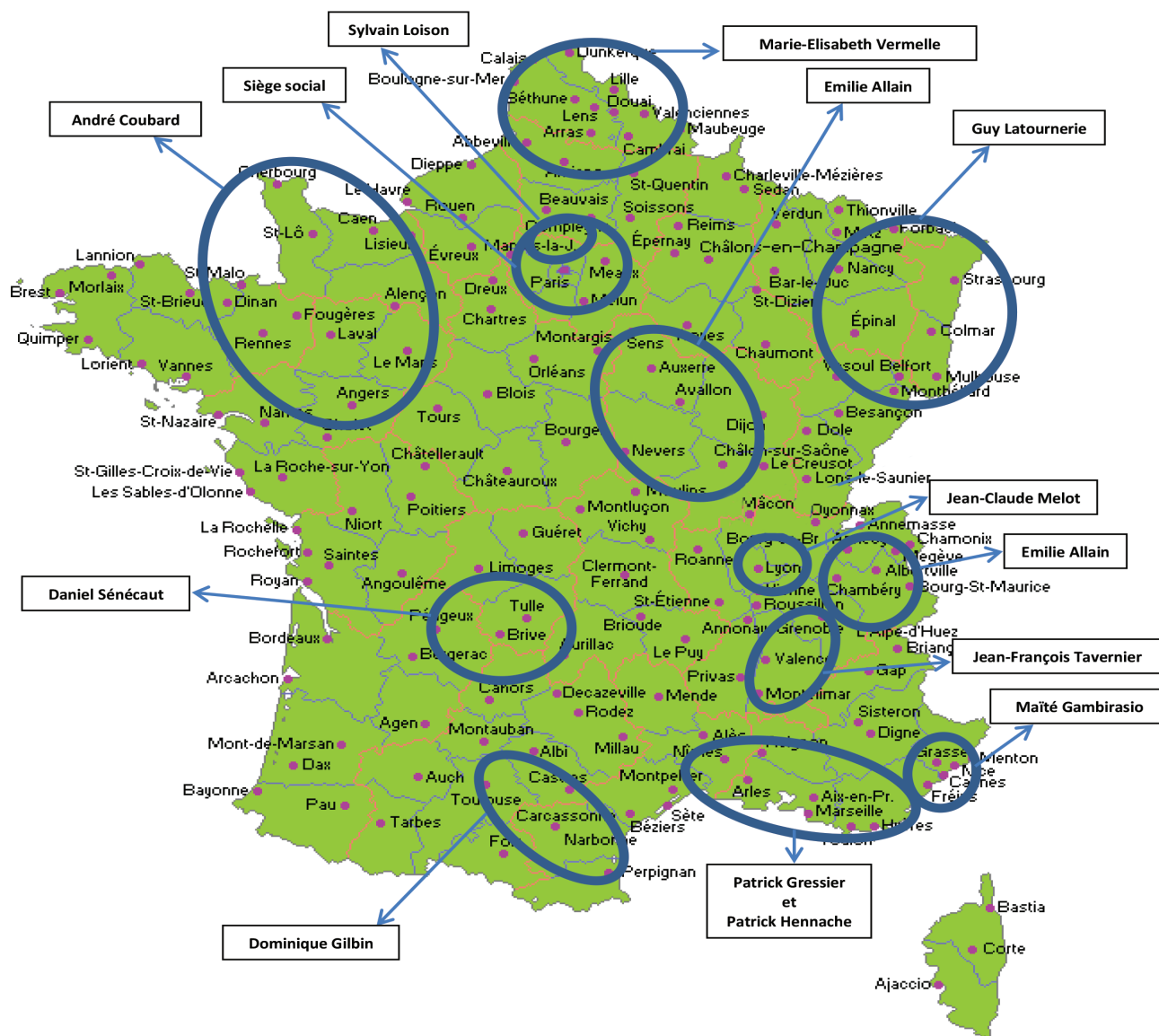
Après sa retraite et en dépit de difficultés pulmonaires et cardiaques il a poursuivi sa participation active à la vie de l'ANCC.

Il repose à MOUANS-SARTOUX, lieu de la résidence familiale. L'ANCC s'associe à la douleur de son épouse et de ses enfants.



# 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.com
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	guy.latournerie@free.fr
Sylvain LOISON	06 28 23 62 11	Bât. E, Appartement E03 195 av. de l'attre de Tassigny 93800 Epinay-sur-seine	villaparadisio93@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. Sémard - 19100 Brive-la-Gaillarde	ancc.ouest@yahoo.fr
Jean-François TAVERNIER	06 08 82 61 98	BP 484 - 38016 Grenoble cedex	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 €
101	L'accès aux parties privatives	5 €	8 €

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

# Vie de l'ASSOCIATION

## FORMATIONS DU 4<sup>E</sup> SEMESTRE 2015

	OBJET DE LA FORMATION	DATE	INTERVENANT
JURIDIQUE	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
<b>*Tarif : 15€ pour les adhérents, 30€ pour les non-adhérents</b> * 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](mailto: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](http://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](mailto:contact@ancc.fr)

## LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

### Nous élargissons nos services !

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

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

# 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](mailto:contact@mahinet.fr)

Site Internet : [www.mahinet.fr](http://www.mahinet.fr)



# COURRIER DES LECTEURS

Isabelle Bérénger

**Parmi les personnes ne pouvant pas faire partie du conseil syndical, l'article 21 de la loi de 1965 mentionne les « préposés du syndic ». Un copropriétaire, employé de ménage dans la copropriété, peut-il être membre du conseil syndical ?**

En application de l'article 1er, alinéa 3, de la Convention collective nationale des gardiens concierges et employés d'immeuble « L'employeur est le syndic des copropriétaires ; le contrat de travail est signé par le syndic qui agit en tant que mandataire du syndic des copropriétaires ». Les salariés du syndicat sont liés par un contrat de travail à la copropriété, et non pas au syndic : le changement de syndic n'induit pas le départ du salarié. Ainsi, même si le travail du salarié du syndicat est géré par le syndic, il n'est pas son « préposé ». Dès lors que le salarié du syndicat est également copropriétaire, il lui est possible de postuler comme membre du conseil syndical et d'y être élu par l'assemblée générale.

Dans ce sens, une réponse ministérielle de 2004 considère que les salariés peuvent être membres du conseil syndical, dès lors qu'ils ont été désignés par l'assemblée générale (Rép. min. n° 40180 : JOAN Q, 26 oct. 2004, p. 8487).

**Certains colotis et personnes extérieures à notre ASL stationnent de manière gênante sur la voirie. Est-il possible pour la police de les verbaliser ?**

L'article R417-9 du Code de la route énonce que :

« Tout véhicule à l'arrêt ou en stationnement doit être placé de manière à ne pas constituer un danger pour les usagers. (...) Tout arrêt ou stationnement dangereux est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe. (...) ». Les forces de l'ordre peuvent intervenir sur les voies ouvertes à la circulation, même si elles sont privées en application de l'article R110-1 du Code de la route : « L'usage des voies ouvertes à la circulation publique est régi par les dispositions du présent code. Il en est de même de l'usage des voies non ouvertes à la circulation publique, lorsqu'une disposition du présent code le prévoit. » En cas de stationnement gênant, les forces de l'ordre peuvent donc verbaliser, même si la voirie est une partie commune de l'ASL (ou d'une copropriété).

**Membre d'un conseil syndical, je souhaiterais obtenir les documents comptables relatifs au syndicat, ainsi que certaines factures. Cela est-il possible ?**

Pour l'exercice de sa mission, le conseil syndical a accès à tout moment à l'ensemble des documents relatifs à la gestion du syndicat (art. 21 de la loi de 1965 : « (...) Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rappor-

tant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. Le conseil syndical reçoit sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat. (...) ». En application de cet article, le conseil syndical peut demander et obtenir communication des relevés de comptes du syndicat, d'une copie du grand livre, mais également des factures du syndicat. Concernant plus précisément l'accès aux relevés de compte, l'article 18 de la loi de 1965 précise notamment depuis la loi ALUR que le syndic a pour mission : « - d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix. Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une compensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ».

Ainsi en présence d'un compte séparé, le syndic devra mettre « à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci » (cf. notre revue n° 100).

## Infos économiques

# LES CHIFFRES DU TRIMESTRE

Taux des prêts immobiliers aux particuliers – Dans le champ d'application des articles L312-1 L312-36 du code de la consommation	Prêts à taux fixe	Prêts à taux variable	Prêts relais
Taux effectif pratiqué au 3 <sup>ème</sup> trimestre 2015 par les établissements de crédit	<b>2.94%</b>	<b>2.72%</b>	<b>3.14%</b>
Seuils de l'usure applicable à compter d'octobre 2015	<b>3.92%</b>	<b>3.63%</b>	<b>4.19%</b>

Source : [www.banque-france.fr/economie-et-statistiques/changes-et-taux/taux-dusure.html](http://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
<b>2015</b>	<b>9,61 €</b>	<b>1457,52 €</b>	<b>24/12/2014</b>
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](http://www.frais-de-notaire.fr)

	Indice de référence des loyers							
	1 <sup>er</sup> trimestre		2 <sup>ème</sup> trimestre		3 <sup>ème</sup> trimestre		4 <sup>ème</sup> trimestre	
	Indice	% sur 1 an	Indice	% / an	Indice	% / an	Indice	% / an
<b>2007</b>	113,07	1,44	113,37	1,24	113,68	1,11	114,30	1,36
<b>2008</b>	115,12	1,81	116,07	2,38	117,03	2,95	117,54	2,83
<b>2009</b>	117,70	2,24	117,59	1,31	117,41	0,32	117,47	0,06
<b>2010</b>	117,81	0,09	118,26	0,57	118,7	1,1	119,17	1,45
<b>2011</b>	119,69	1,6	120,31	1,73	120,95	1,9	121,68	2,11
<b>2012</b>	122,37	2,24	122,96	2,2	123,55	2,15	123,97	1,88
<b>2013</b>	124,25	1,54	124,44	1,20	124,66	0,90	124,83	0,69
<b>2014</b>	125,00	0,60	125,15	0,57	125,24	0,47	125,29	0,37
<b>2015</b>	125,19	0,15	125,25	0,08	125,26	0,02		

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

Taux d'intérêt légal									
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 <sup>er</sup> semestre	2 <sup>e</sup> 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	Sept	Oct	Nov	Déc
Hors tabac 2012	123,06	123,58	124,20	124,80	124,73	124,78	124,22	125,06	124,74	124,81	124,61	125,02
Hors tabac 2013	124,36	124,72	125,69	125,50	127,57	127,78	127,35	125,90	125,60	125,44	125,38	125,82
Hors tabac 2014	125,04	125,71	126,29	126,24	126,27	126,22	125,81	126,38	125,88	125,92	125,7	125,81
Hors tabac 2015	124,53	125,37	126,20	126,35	126,65	126,55	126,02	126,43	125,92			
Avec tabac 2012	124,65	125,16	126,20	126,37	126,3	126,35	125,79	126,63	126,31	126,55	126,35	126,76
Avec tabac 2013	126,11	126,47	127,43	127,24	127,31	127,52	127,14	127,73	127,43	127,26	127,21	127,64
Avec tabac 2014	126,93	127,63	128,20	128,15	128,19	128,14	127,73	128,29	127,8	127,84	127,62	127,73
Avec tabac 2015	126,45	127,28	128,12	128,27	128,57	128,47	127,94	128,35	127,84			

Source : [www.insee.fr/fr/themes/conjoncture/](http://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 Collectives 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<sup>ème</sup> 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<sup>er</sup> janvier 2015.



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

## GPV Secure

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

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

Un seul interlocuteur et une étude cohérente avec vos besoins.

### DETECTION INCENDIE

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

### COURANT FAIBLE

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

### VIDEOPROTECTION

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



### INTRUSION

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

**GPV - Tél : 02.32.60.14.62 – BEYNES (78) - [www.gpv-protection.fr](http://www.gpv-protection.fr)**



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

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

### Nos spécialités en rénovation de l'habitat

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

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



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

### Un savoir-faire en rénovation de l'habitat

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

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

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

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

16 Rue de Liège - 78990 ELANCOURT

Tél. 09 67 21 20 19 - Port. 06 88 88 77 09

[www.net-habitat-idf.fr](http://www.net-habitat-idf.fr)

# Réalisons ou modernisons ensemble votre identité visuelle



## LA COMMUNAUTÉ DES GRAPHISTES

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

06 50 96 79 72

contact@lacommunautedesgraphistes.com  
www.lacommunautedesgraphistes.com