N°110 - 4e TRIMESTRE 2017 - BULLETIN D'INFORMATION DE L'ASSOCIATION NATIONALE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES COPROPRIÉTAIRES

COPROPRIÉTÉ

Le stationnement en copropriété

Courrier des lecteurs

PAGES 14 À 18

Vie de l'Association

PAGES 20 À 23

COMEXPOSIUM

*Ceci n'est pas un titre d'accès. Vos invitations sont à télécharger sur saloncopropriete.com ou à retirer aux entrées du Salon de la Copropriété 2017
COMEXPOSIUM, 70 avenue du Général de Gaulle - 92058 Paris La Défense cedex - France - S.A.S. au capital de 60 000 000 € - 316 780 519 RCS NANTERRE – N°TVA FR 74 316 780 519.

fidback © Thinkstock

Salon de la COPRO PRIÉTÉ

ENTRÉE

8-9 NOVEMBRE 2017

PARIS PORTE DE VERSAILLES

Sommaire

Edito - Emilie Allain 5

Dossier

Le droit à stationnement en copropriété 6

Le courrier des lecteurs 14

Vie de l'association

Nos revues 20

Nos permanences 21

Formations des syndics bénévoles, professionnels et du personnel 22

Nos délégués 23

Le salaire des gardiens concierges 25

Chiffres du trimestre 26

Bon à savoir 27

5, rue Firmin Gémier -75018 Paris
Tél.: 01 42 22 14 14
www.ancc.fr

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

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr

PUBLICATION TRIMESTRIELLE ÉDITÉE PAR L'ASSOCIATION NATIONALE DE LA COPROPRIÉTÉ ET DES COPROPRIÉTAIRES ANCC

Directeur de publication : Emilie ALLAIN

Comité de rédaction : Emilie ALLAIN, Catherine DALLEU

Comité de relecture : Emilie ALLAIN, Catherine DALLEU, Marie Anne GRAVET, Louis POUPINET

Studio & Impression :
Palmine Valente
www.palmine.fr
Crédits Photos : Fotolia

ISSN 2261-9828 Dépôt légal juillet 2007

L'ANCC lance en 2017 l'offre de contrat d'Avocat syndic de copropriété

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

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

La légitimité pour une meilleure gestion de votre patrimoine commun.

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

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

La comptabilité en copropriété

1er principe : Établir un dialogue comptable avec le syndic
2ème principe : Exiger la transparence
3ème principe : Maintenir les méthodes adoptées dans le temps

Formation possible à Paris,

Grenoble, Chambéry,

Marseille, Bordeaux,

Toulouse et Rennes.

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

Editorial

Le stationnement

Les usages en matière de stationnement notamment en zone urbaine évoluent ainsi que la réglementation, il est donc indispensable de repenser nos modes de stationnement.

Les zones de stationnement ne sont pas extensibles en copropriété et pourtant la copropriété doit faire face à des obligation légales, d'une part, et à la pression des besoins, d'autre part.

Une évolution rassurante réside dans l'engouement des urbains et la volonté politique de réduire le trafic routier qui conduisent à un nouvel essor du déplacement vert sous toutes ses formes :
Du vélo hollandais au vélo pliant électrique, en passant par les patinettes et les rollers, de plus en plus, la circulation en ville s'effectue sans voiture.

Stationnement public

Plus les collectivités réduisent les espaces communs de stationnement pour fluidifier la circulation et développer des espaces verts, plus la pression sur les parkings privés augmente et notamment en copropriété.

De même, la taille des véhicules en ville a diminué notamment avec les Smarts et autres véhicules hybrides mi-scooter mi-voiture.

La conséquence est évidente en matière d'occupation de l'espace, là où un emplacement permettait à une voiture de se garer, aujourd'hui il est possible de mettre 2 smarts.

Il est ainsi fait un meilleur usage des emplacements de parkings publics et ce phénomène devrait toucher les copropriétés les plus saturées.

Stationnement privé

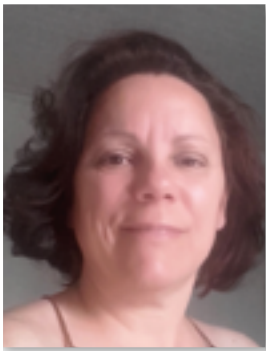
Dans le cas d'espaces existants, ce sont les nouvelles réglementations pour les véhicules électriques et les personnes handicapées qui obligent les copropriétés à repenser l'occupation du sol.
Plusieurs solutions sont possibles, redessiner , les emplacements, en épi, en réduisant leur taille ou en augmentant leur taille pour correspondre aux besoins spécifiques.

Les emplacements handicapés mobilisent, effectivement, un espace plus important qu'une place classique et doivent se situer au plus près de l'entrée de l'immeuble.

De même, l'emplacement d'un véhicule électrique suppose un rapprochement du point d'alimentation.

Le rapprochement des surfaces commerciales des centres urbains est aussi de nature à engager un ralentissement voire un retrait des véhicules automobiles en centre-ville, au profit des motos, scooters et vélos.

Il est donc prévisible de voir le retour des garages à vélos à la place des parkings privatifs et pour certaines copropriétés, ce ne sera qu'un retour aux sources puisque dans la majorité des immeubles datant de 1930, il existait déjà des garages à vélos collectifs et privatifs.



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

Dossier

Le droit à stationnement en copropriété

ABRÉVIATIONS

Il est fait usage des abréviations suivantes :

AG, assemblée générale,
CS, conseil syndical,
Décret de 1967, décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
Loi de 1965, loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis,
LRAR, lettre recommandée avec avis de réception,
ODJ, ordre du jour,
PC, parties communes,
PP, parties privatives,
P-V, procès-verbal,
QP de PC, quote-part de parties communes.
EDD-RCP, Etat descriptif de division-Règlement de copropriété
RCP, règlement de copropriété,
SDC, syndicat de copropriétaires
TGI, tribunal de grande instance,
TI, tribunal d'instance.

Dossier

Le stationnement s'entend d'une partie d'un droit d'usage temporaire sur les parties communes et d'une partie privative dans le cadre du stationnement exclusif d'un véhicule : voiture, moto, vélo etc., accordé par le règlement de copropriété ou la loi.

Ce droit emporte interdiction d'un usage abusif et de la transformation de l'espace dédié sauf cas d'urgence fixé par le règlement de copropriété.

Le règlement de copropriété fixe les conditions de stationnement conformément à l'art 9 de la loi de 1965 :

« Chaque copropriétaire dispose de parties privatives comprises sans son lot, il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble »,

Cependant, ce domaine est aussi régi par le code de la route, le code de l'urbanisme et le PLU.

Que les stationnements soient allotis ou fassent partie d'un lot global, comprenant une habitation et un stationnement, les mêmes règles s'appliquent en matière d'usage.

L'exercice du droit au stationnement dans la copropriété est aussi contingenté par plusieurs facteurs, à savoir, le nombre de places suffisant (roulement), la configuration des lieux limitant les manœuvres (renforcement de la norme NF) et l'attribution préférentielle.

Une fois cette attribution effectuée, d'autres problèmes peuvent surgir comme un usage anormal, la modification d'affectation ou des travaux de fermeture. Là encore des règles d'urbanisme sont à respecter conjointement avec celles prévues par la loi du 10 juillet 1965 et le code de la route.

C'est pourquoi, que vous soyez syndic ou copropriétaire il est nécessaire pour garder une bonne convivialité et une bonne entente en copropriété que la réglementation applicable et les modalités d'exercice de ce droit soient connues de tous.

I - Règlementation et différentes configurations

Le stationnement de véhicule est une zone dédiée à cet usage, il est donc interdit d'utiliser les cours communes et autres espaces communs pour stationner.

Cass civ 3ème chb du 5 avril 1968

Le droit de stationnement porte sur tout véhicule sauf restriction du règlement de copropriété et taille de l'espace, sont ainsi concernés : les voitures, les campings car, les camionnettes, les camions, les bus, les motos, les vélos, en fonction de la taille des emplacements.

Dossier

En revanche, le règlement peut interdire, le stationnement de camions, de caravanes etc. et rendre ce dernier illicite en application du règlement de copropriété mais aussi du code de la route dans certaines conditions.
Le stationnement illicite est dans ce cas une infraction et peut entraîner la mise en fourrière en application des art l.325-12 et R.325-47 et suivant du code de la route.

Cass civ 3ème chb du 13 oct 1993

A) Règlementation des zones de stationnement et limitation du droit

La norme NF 91-120 s'applique à tout parking qu'il soit en sous-sol, en surface ou en hauteur.
Les délimitations sont fixées par décret et doivent répondre aux prescriptions suivantes :

- délimitation des places 90° en bataille min 5 m long et 2.3 de large
- délimitation en épi : 75° de 10 m de long et 2.25 m de large
  60° de 5.15 m de long et 2.25 m de large
  45° 4.80 md de long et 2.20 m de large
- Délimitation en créneau en longueur sans obstacle : 5 m de long et 2.30 m de large

D'autres limitations sont intervenues depuis la loi Boutin, notamment, le décret concernant les prises électriques et le décret d'accessibilité des personnes handicapées.

1) La loi Boutin de 2009

Les copropriétés sont divisées en lots d'habitation comprenant des caves et des garages ou emplacements. Dans certains cas, les emplacements de parkings ou boxes sont allotis.
Dans le cas d'un lot commun : appartement, cave et lot, la situation en cas de vente ne modifie pas les modalités de gestion.
En revanche, lorsque les parkings disposent d'un n° de lot, le copropriétaire peut vendre séparément l'emplacement et l'appartement ou le commerce.
Lorsque le règlement de copropriété ne comporte aucune interdiction en ce sens, chacun peut alors librement vendre un de ses lots à la personne de son choix, y compris si elle est extérieure à la résidence.

En pratique, ces ventes séparées augmentent le nombre de copropriétaires ce qui complique la gestion du syndicat. Par ailleurs, les copropriétaires ont augmenté le nombre de véhicules par foyer ces dix dernières années.
Les copropriétés sont donc confrontées à un effet ciseaux :

- d'une part, une difficulté matérielle d'augmenter le nombre d'emplacements privatifs ou communs, sauf modification de disposition (en épi par exemple).
- d'autre part, du fait de la règlementation d'accessibilité, il est prévu de réaffecter

Dossier

certaines places aux personnes handicapées, ce qui réduit les places disponibles,
- enfin, l'évolution du niveau de vie et des habitudes augmente le nombre de véhicules par foyer et conduit à une pression de la demande.

La copropriété se trouve confrontée à une scission des lots primaires et à une démultiplication des copropriétaires non-résidents.

Or les copropriétaires non occupants ne sont pas suffisamment intéressés à la gestion pour venir aux assemblées et accepter de voter des travaux d'amélioration sauf lorsqu'ils sont directement bénéficiaires.

La loi de mobilisation sur le logement et la lutte contre l'exclusion du 25 mars 2009 est venue offrir une première réponse à la situation en créant la possibilité pour un syndicat d'instaurer une priorité de vente d'un emplacement de stationnement aux autres copropriétaires de la même résidence.

Cette priorité n'est pas obligatoire mais si le syndicat décide de la mettre en pratique, il conviendra de respecter les conditions de prescription suivantes :
- l'existence d'un PLU en milieu urbain exigeant des places de parking,
- la difficulté de stationnement dans le quartier,
- l'allotissement de l'emplacement,
- une vente séparée du lot principal (habitation, commerce, bureau).

Si les conditions sont remplies, il est alors possible au syndicat de procéder à la modification du règlement à l'unanimité lors d'une assemblée générale.

Les modalités d'application de cette priorité sont fixées par la loi Boutin à savoir :
- information par le syndic de la mise en vente du lot par courrier recommandé,
- communication à tous les copropriétaires,
- les copropriétaires intéressés doivent se manifester dans les 2 mois auprès du syndic par courrier recommandé.

2) Le droit à la prise électrique de 2014

Le droit à la prise est instauré depuis le 12 juillet 2010 par la loi Grenelle II et l'art L.111 du code de la construction et de l'habitation.

Son décret d'application du 1er novembre 2014 n°2014-1502 pris en application du décret du 25 juillet 2011 fixe 3 conditions :
- Parc stationnement clos et couvert,
- Système de comptage individuel,
- Borne normale.

Une résolution doit être prise en ce sens en assemblée avec devis et plans.

Possibilité d'intégrer la demande dans les travaux globaux.

A défaut de réponse dans les 6 mois, l'installation est autorisée.

3) La priorité de stationnement aux personnes handicapées de 2017

Depuis le 1er janvier 2007, les permis de construire sont soumis à l'obligation d'accessibilité.

L'art 3 de l'arrêté et les art R 111-18 à R 111-18-7 en fixent les prescriptions techniques.

Ces textes s'appliquent aussi aux créations de logements dans un bâtiment existant par changement de destination.

Art 3 de l'arrêté du 1er janvier 2007 :

« Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un immeuble d'habitation qu'il soit à l'usage des occupants ou des visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places adaptées répondant aux conditions du II ci-après. Ces places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible tel que défini selon les cas à l'art 2 ou l'art 5 »

Ces places de stationnement doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places.

Les places visiteurs de stationnement adaptées doivent représenter au minimum 5 % du nombre total des places pour visiteurs.

Dossier

Un marquage au sol doit signaler les places adaptées visiteurs et les places adaptées occupants de la copropriété.
Les places adaptées doivent répondre aux normes NF91-12 plus 2 %, la largeur minimale étant de 3.30 m.
Le cheminement entre la place et l'entrée du bâtiment doit être horizontal et sans ressaut de plus de 2 cm.
Depuis la modification de l'art 8 de la loi de 1965 et le décret n°2017-688 du 28 avril 2017 entré en application le 1er mai 2017, la priorité de stationnement s'applique à tous les immeubles dont le permis de construire a été délivré depuis le 1er janv 2015. Il entend donner la priorité d'usage des parkings aux personnes handicapées titulaires de la carte mobilité inclusion ou aux invalides de guerre.
Les personnes susceptibles de bénéficier de ce droit prioritaire à stationnement dans les copropriétés sont les suivantes : copropriétaires, locataires, conjoints, pacsés, descendants, ascendants ou personne à charge (au minimum 8 mois de l'année) et titulaires de la carte de stationnement pour personnes handicapées.
Les 3 critères d'attribution sont énumérés et fixés par l'arrêté du 3 janvier 2017 :

- Périmètre de marche inférieur à 200 mètres.
- Accompagnement par tierce personne.
- Définitif ou minimum un an.

Sont exclus les occupants ayant déjà une place de stationnement adaptée dans la copropriété.
Le syndic est dans l'obligation de mettre à l'ordre du jour : la mise en location et les conditions de location.
Dans les 4 mois de l'assemblée, les personnes intéressées remplissant les conditions précitées déposent leur demande de location auprès du syndic qui fixe l'attribution par ordre chronologique et qui procède à l'affichage sur les emplacements concernés

B) Contrepartie du droit à stationnement : les charges

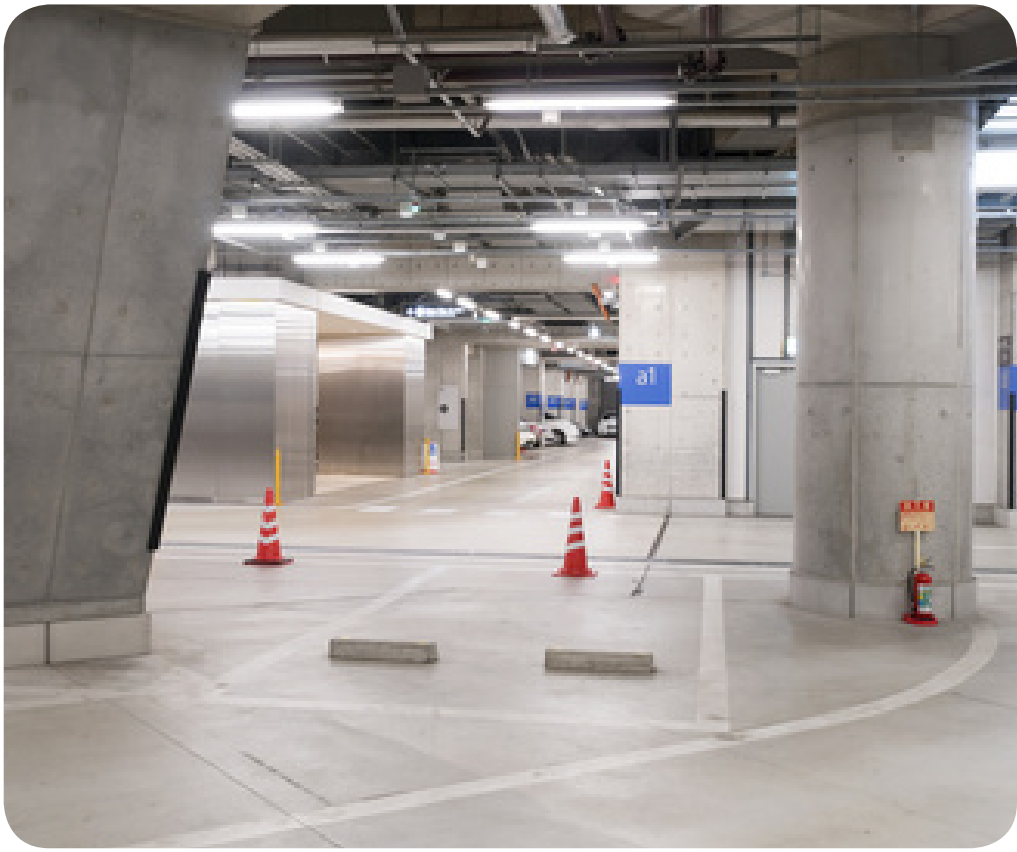
Disposer d'un stationnement en ville est un avantage mais la contrepartie réside dans le règlement de charges générales et spéciales.

1) Charges générales et spéciales

En application de l'art 10 de la loi du 10 juillet 1965, le copropriétaire d'un emplacement doit payer toutes les charges communes : gardiennage, nettoyage, espaces verts, ravalement, toiture sauf clé spéciale liée à l'utilité subjective, excepté les clés spéciales d'utilité, exemples : chauffage, eau chaude, vide ordures, interphone, antenne sauf utilité objective à l'exception du portail automatique.

Cass civ 3ème du 23 sept 2014 n°13-19282

- Charges communes liées aux garages, un copropriétaire qui ne possèderait qu'un garage devra tout de même participer au ravalement si celui-ci se trouve en sous-sol ou en rez de chaussée de l'immeuble.
- De la même manière, sauf clause contraire du règlement, les charges de piscine ou d'entretien du bassin de rétention seront réparties en tantièmes si les boxes disposent d'un point d'eau ce qui est généralement le cas notamment pour aider les services de pompiers dans des configurations difficiles.
- En revanche, si l'accès au box s'effectue par une entrée distincte de l'immeuble



et qu'il n'existe pas d'accès commun, le copropriétaire pourra demander l'application du critère d'utilité pour se désengager des charges de ravalement, d'infiltration et de toiture.

2) Modalités de répartition des charges

Tous les propriétaires de parkings subissent les charges de parkings mais il est toujours possible en assemblée d'adopter une répartition différente par exemple la possibilité d'appliquer 50 % en charges communes et 50 % en charges spéciales.

C.A de Paris 23ème chb du 4 déc 2003 n°2003-08913

II- Modalités d'exercice du droit à stationnement

Ne constitue pas une atteinte à la destination de l'immeuble, le fait d'attribuer un droit de jouissance exclusif permanent ou un stationnement temporaire à certains copropriétaires moyennant une contribution financière.
Ainsi, à défaut d'emplacements suffisants pour attribuer un stationnement à tous les copropriétaires, il est possible soit de facturer en location, l'espace dédié, soit de mettre en place des tantièmes supplémentaires d'usage privatif afin de ne pas léser ceux qui n'en disposeraient pas.

C.A Paris 23ème chb du 27 janv 2000

En revanche, l'attribution des places doit impérativement s'effectuer selon des critères objectifs.

CA de Paris 23ème Chb du 27 janvier 2010 n°1998-17345

Les modalités de répartition choisies ne doivent pas porter atteinte au principe

d'égalité. Dans le cas contraire le syndicat pourrait être condamné pour abus de majorité.
Il est possible, par exemple, de donner la priorité aux plus grands appartements ou d'attribuer les places par roulement à la majorité de l'art 26 en cas de modification du règlement de copropriété ou chaque année.

C.A de Paris 23ème chb du 24 avril 1984

Le refus d'accorder une place est une faute s'il existe suffisamment d'emplacements et si la demande est légitime.

C.A de Paris 23ème chb B du 10 mai 2001 n°1999-21821

Le règlement intérieur peut fixer les règles de stationnement à condition, pour être opposable aux tiers, qu'il soit procédé à la publication du fichier immobilier (art 73 de la loi du 10 juillet 1965) sinon , en cas de vente, introduire une clause d'adhésion au règlement intérieur.

A) Boxage travaux ancrage sans vote

Le boxage d'un parking est possible sous réserve, d'une part, de l'autorisation de l'assemblée à l'art 25 de la loi du 10 juillet 1965, d'autre part, de l'accord de l'emplacement voisin et enfin sous réserve d'absence de gêne pour les manœuvres et l'ouverture des portes.
Le clos sera mitoyen.

Cass civ 3ème chb du 28 mai 2002 n°0022037

L'assemblée générale des copropriétaires a été considérée comme légitime à pouvoir décider, à la majorité simple

Dossier

de l'article 24, la pose entre ceux-ci de plots destinés à empêcher qu'un copropriétaire stationne son véhicule devant son propre garage,
« une mesure adaptée de nature à rétablir la destination des parties communes »

Cass civ 3e du 17.12.13, n° 12-25269.

Opposition possible avec demande de remise en état auprès du Tribunal d'Instance.

B) Transformation de l'usage du garage

Les garages annexés à un bâtiment d'habitation ont la même destination que l'immeuble principal. Cependant, le changement de destination ou d'affectation en habitation s'effectue sous certaines conditions.
Si le garage est transformé en local commercial, son changement de destination relève de l'art 123-9 du code de l'urbanisme, dans tous les autres cas, il n'y a pas de changement de destination, une autorisation de travaux pour changer la porte et percer des fenêtres est nécessaire.
Normalement, ce changement de destination est définitif sans nouvelle demande préalable ou permis de construire à l'exception des activités libérales pour lesquelles, une simple autorisation de l'assemblée générale de copropriété suffit.
Pour les travaux d'une surface de plancher inférieure à 20 m², une déclaration de travaux en mairie et une demande d'autorisation de l'assemblée générale suffiront, au-delà de 20 m² un permis de construire est obligatoire.
Dans le cas où la transformation atteindrait 170 m², l'appel à un architecte sera nécessaire et vous devrez créer un nouvel espace de stationnement sinon une taxe pour non réalisation de place de stationnement vous sera imputée conformément à l'art L421-3 du code de l'urbanisme.
Si les travaux exigent un permis de construire, les travaux seront soumis à une TVA de 20 %, dans le cas d'une rénovation, la TVA sera de 7 %.
Dans le cas d'un garage réformé en habitation, la taxe d'habitation sera réévaluée en fonction de la nouvelle surface habitable et la taxe locale d'équipement sur les constructions neuves.
Il convient aussi de respecter les règles de construction à savoir au minimum 1.90 m entre une fenêtre et la limite de parcelle.
Dans tous les cas, l'augmentation de la surface habitable suppose de faire effectuer par un géomètre-expert, un modificatif de l'état descriptif de division avec de nouveaux tantièmes. Le procès-verbal de l'assemblée qui approuvera ce modificatif pourra être déposé au bureau des hypothèques en annexe du règlement de copropriété pour éviter les frais de modification du règlement de copropriété.

C) Stationnement abusif

Le stationnement devant un appartement du voisin est qualifié d'abusif et peut donner lieu à des dommages et intérêts. En conséquence, pour éviter de dégrader les relations de voisinage, il conviendra que le syndic fasse apposer des panneaux d'interdiction de stationner dans les cours et espaces communs.

Dossier

En cas de non-respect, une mise en demeure de respecter le règlement de copropriété pourra être envoyée au contrevenant et donner lieu à une résolution d'assemblée générale autorisant le syndic à poursuivre judiciairement le fautif.

Cass civ 3e du 10.10.90, n° 89-12355

En revanche, les syndicats de copropriété ne sont pas autorisés à faire procéder à la pose de sabot de Denver, cette disposition relevant de l'art 635-1 CP .
De même l'ancrage au sol de dispositifs anti-stationnement n'est possible qu'avec autorisation préalable de l'assemblée générale.

Cass civ 3ème chb du 19 novembre 1997 n°95-20079

Une exception est autorisée pour protéger les emplacements réservés aux personnes en situation d'handicap, la pose de barrières levantes.
La clôture d'une copropriété peut avoir des incidences imprévues. Ainsi, le code de la route s'appliquera aux emplacements dès lors qu'ils ne font pas l'objet d'une restriction d'accès.
Exemple : Une copropriété non close verra le code de la route s'appliquer y compris sur son parking alors que la copropriété close n'y sera pas soumise.
Le syndicat ne pourra donc plus justifier de la violation de l'art L325-12 aliéna 1 du code de la route pour sanctionner un stationnement abusif.

Cass civ 3ème chb du 5 avril 1968

Voir aussi un article sur ce sujet dans le bulletin 92 du 1er avril 2013

Le syndic est chargé de faire respecter le règlement.
Il peut faire une sommation par voie d'huissier et peut agir en référé pour obtenir l'enlèvement du véhicule, sous astreinte journalière, même sans avoir obtenu l'aval de l'assemblée générale (art. 55 du décret du 17.3.67) y compris si le stationnement est considéré comme dangereux.
Le syndic, resté inactif, pourrait voir sa responsabilité mise en cause en cas de dommages.

Le courrier des lecteurs

Je vends mon lot et je voudrais savoir ce que le syndic va me réclamer comme solde

En application du décret n° 2004-479 du 27 mai 2004, en insérant les articles 6-2 -3 dans le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 :

«Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes. »

Ainsi, lorsque le logement est vendu en cours d'année, « le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

Votre acheteur comme vous-même n'ayant pu prévoir et anticiper cette régularisation, c'est le copropriétaire présent au moment du vote des comptes dans lesquels figurent cette régularisation qui perçoit le trop-perçu ou qui paye le complément.

Dans votre cas, c'est l'acheteur qui doit payer le complément sauf modification de jurisprudence peu probable, excepté si c'est vous qui étiez présent au moment du vote des comptes dans lesquels figuraient ces travaux.

Le service des eaux peut-il refuser d'abonner un locataire ?

Certains distributeurs refusent les demandes d'abonnement lorsqu'elles émanent du locataire et non de son propriétaire. Ce comportement est condamnable à plus d'un titre :

- il s'apparente à un refus de vente, tel que le définit l'article *L. 121-11 du code de la consommation :*
«Est interdit le fait de refuser à un consommateur la vente d'un produit ou la prestation d'un service, sauf motif légitime [...]. Les dispositions du présent article s'appliquent à toutes les activités de production, de distribution et de services, y compris celles qui sont le fait de personnes publiques, notamment dans le cadre de conventions de délégation de service public.» ;
- la clause du règlement de service qui ne permet pas au locataire d'être titulaire du contrat a été jugée illégale, car violant le principe du droit égal d'accès des usagers au service public (TA de Nice, 23 mars 1993, OPDHLM du Var) et abusive dans une autre espèce *(TA Nice, 28 avril 2006).*

Il reste que les règlements de service exigent souvent que le contrat passé par un locataire soit contresigné par le bailleur. Cette signature ne rend pas pour autant le bailleur responsable des dettes du locataire.

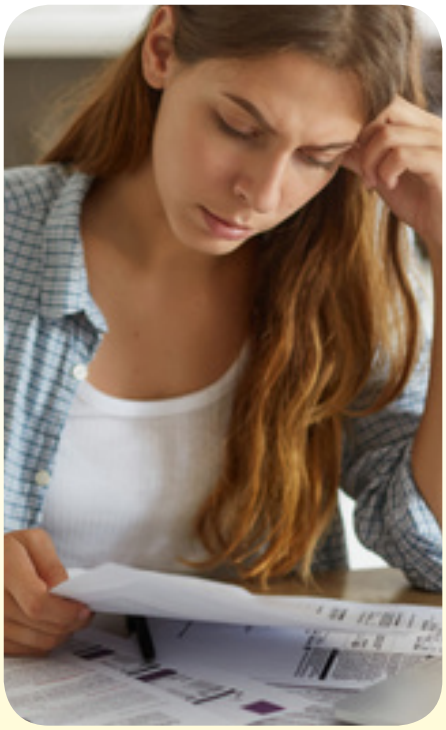
Le service des eaux ne m'a pas informé d'une fuite est-ce normal ?

En vertu de l'article L. 2224-12-4 du Code général des collectivités territoriales, dès que le service des eaux constate une augmentation anormale du volume d'eau consommé par l'occupant d'un local d'habitation, susceptible d'être causée par la fuite d'une canalisation, il en informe sans délai l'abonné ; qu'à défaut de cette information, **l'abonné n'est pas tenu au paiement de la part de la consommation excédant le double de la consommation moyenne** *Cour de cassation chambre civile 1 Audience publique du jeudi 12 mai 2016 N° de pourvoi : 15-12120*

Un dépôt de garantie m'est demandé lors de l'abonnement au réseau d'eau est-ce légal ?

La pratique qui consiste à demander au nouvel abonné la caution d'une tierce personne ou un dépôt de garantie a été interdite par la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques.

Le courrier des lecteurs



Souvent, il est demandé au nouvel abonné non un dépôt de garantie, mais une avance sur consommation. Si son montant est déduit de la facture suivante, il n'y a rien à dire. Mais si cette avance est «remboursable à la résiliation de la police d'abonnement» ou «au changement de locataire», comme on le lit encore parfois dans les règlements de service, il s'agit d'un véritable dépôt de garantie dont la demande est illégale.

En 1982 puis en 2001, la Commission des Clauses Abusives a émis des **recommandations** sur les contrats de distribution d'eau. Certaines clauses, considérées comme abusives par la CCA il y a une quinzaine d'années, figurent encore dans des règlements de service. La Commission a relevé, au sein de ces contrats, des clauses illicites, c'est-à-dire, interdites par un texte et des clauses «dont le caractère abusif au sens de l'article **L. 212-1 du code de la consommation** peut être relevé».

Cet article prévoit que «dans les contrats conclus entre professionnels et non-professionnels ou consommateurs, sont abusives les clauses qui ont pour objet ou pour effet de créer, au détriment du non-professionnel ou du consommateur, un déséquilibre significatif entre les droits et obligations des parties au contrat». Ces clauses sont réputées non écrites.

Vous ne pouvez pas payer votre facture, que faire ?

- VOUS RENCONTREZ UN PROBLÈME FINANCIER PASSAGER

Téléphonez ou écrivez au service des eaux pour expliquer votre situation et demander des délais de paiement, vous devriez les obtenir sans difficulté. Les coordonnées téléphoniques et les horaires d'ouverture du service à appeler par l'usager en cas de demande d'information ou de réclamation figurent obligatoirement sur la facture.

- VOS DIFFICULTÉS SONT PLUS SÉRIEUSES ET DEMANDER DES DÉLAIS DE PAIEMENT NE SERVIRAIT À RIEN

Ne restez pas passif. Dès que vous recevez un courrier de mise en demeure de payer votre facture, demandez une aide au fonds de solidarité pour le logement (FSL) de votre département et informez le distributeur de votre démarche. L'eau continuera de vous être fournie si votre facture concerne votre résidence principale. Si ce n'est pas le cas, la fourniture d'eau pourrait être coupée.

Comment saisir le FSL ?

Si votre distributeur ne vous a pas donné les coordonnées du FSL dans sa mise en demeure, comme il est censé le faire, demandez-les à votre service social. Des travailleurs sociaux vous guideront alors dans vos démarches.

Que peut faire le FSL ?

Cette commission, qui regroupe des représentants des parties prenantes (distributeur, commune, Etat) et des organismes sociaux, examine les dossiers qui lui sont soumis et qui ont été instruits par un service social. À la suite de cet examen, elle décide (ou non) d'accorder à l'abonné une aide pour le paiement de sa dette.

Les coupures d'eau sont-elles légales ?

La loi Brottes du 15 avril 2013 a introduit l'interdiction pour tout distributeur de couper l'alimentation en eau dans une résidence principale même en cas d'impayé et cela tout au long de l'année.

Cette disposition a été validée par le Conseil constitutionnel en 2015.

Par ailleurs, plusieurs tribunaux ont condamné la pratique de réduction de débit, également interdite s'agissant de la distribution d'eau.

Concernant les frais de rejet de paiement, ceux-ci ne peuvent pas être facturés aux consommateurs ayant reçu, pour la facture en cause ou dans les douze mois précédant celle-ci, une aide du FSL[3] ou du centre communal d'action sociale pour le paiement de l'eau, ou bénéficiant d'un tarif social.

Enfin, le non-respect des échéances de paiement prévues peut faire l'objet d'une facturation d'intérêts de retard mais le consommateur doit être prévenu dans la lettre de relance de cette facturation en cas de non-

Le courrier des lecteurs

paiement dans un délai convenu. De plus, doivent être précisés à la fois les échéances et le point de départ des intérêts, sinon cette facturation de pénalités est abusive.

NON : depuis la loi du 15 avril 2013, les coupures d'eau sont interdites toute l'année, dans le cas de la résidence principale. Ce principe est inscrit à *l'article L.115-3* du code de l'action sociale et des familles. En revanche, les coupures sont encore possibles pour les autres types de résidences. A partir de la date limite de paiement, vous allez recevoir deux courriers.

- UNE MISE EN DEMEURE DE PAYER DANS LES 15 JOURS

Si vous n'avez pas payé votre facture dans un délai de 14 jours après sa date d'émission ou la date limite de paiement (si cette date est postérieure), votre distributeur vous informe par courrier que vous bénéficiez d'un délai supplémentaire de 15 pour régler votre facture. Vous pourrez profiter de ce délai pour contacter les services du fournisseur et convenir d'un calendrier de remboursement de la dette, ou de son report si vous attendez une rentrée d'argent.

- UN SECOND COURRIER, SI AUCUN ACCORD N'A ÉTÉ CONCLU DANS L'INTERVALLE

A défaut d'accord avec votre distributeur sur le paiement dans le délai imparti, vous recevrez un second courrier de sa part vous informant de la possibilité de saisir les services sociaux pour solliciter une aide du FSL.

Pendant combien de temps peut-on se voir réclamer un paiement ?

Il faut, ici encore, distinguer entre les services assurés en régies et les services délégués.

- L'EAU EST DISTRIBUÉE PAR LA COMMUNE

Les impayés sont recouvrés par le comptable du Trésor et l'action ne sera prescrite qu'au bout de quatre ans.

- L'EAU EST DISTRIBUÉE PAR UNE ENTREPRISE PRIVÉE

Le paiement d'une facture non réclamée pendant deux ans est prescrit, puisque l'article L. 137-2 du code de la consommation prévoit que «l'action des professionnels, pour les biens ou les services qu'ils fournissent aux consommateurs, se prescrit par deux ans». En cas de trop-versé, vous disposez en revanche du délai de droit commun de cinq ans pour engager un recours contre votre distributeur.

Votre ex-locataire n'a pas payé sa consommation d'eau. Est-ce à vous de payer ?

Celui qui doit payer l'eau est celui qui a passé contrat avec le distributeur. S'il s'agit du locataire, c'est lui qui devra payer. Il est vrai que, jusqu'à un passé récent, les distributeurs demandaient souvent au propriétaire de se porter garant de son locataire. Il s'exposait alors à devoir payer les dettes d'eau de ce dernier. Mais depuis la loi sur l'eau du 30 décembre 2006, pour les abonnés domestiques, les demandes de caution -– au sens de garantie d'une tierce personne -– sont interdites *(article L. 2224-12-3 du code général des collectivités territoriales).*

Si l'abonnement de votre locataire a été conclu après 2006, vous ne pouvez donc pas être engagé, même si vous avez contresigné le contrat comme les services des eaux continuent de l'exiger : par ce contreseing, vous reconnaissez seulement l'existence du contrat.

Si l'abonnement est plus ancien, votre engagement est sans doute valable (la réforme ne semble pas invalider

Le courrier des lecteurs

les engagements antérieurs) ; à condition que la clause que vous avez signée ait exprimé clairement votre engagement, car «le cautionnement ne se présume point, pose *l'article 2292 du code civil ;* il doit être exprès, et on ne peut pas l'étendre au-delà des limites dans lesquelles il a été contracté».

Je n'ai pas pu consommer la quantité d'eau qui m'est facturée

Vous recevez une facture d'eau qui fait état d'une consommation hors de proportion avec votre consommation habituelle. Aucune fuite d'eau n'ayant été décelée, vous ne voyez plus qu'une explication : le compteur fonctionne mal. C'est à vous qu'il appartient de demander la vérification du compteur. Le service des eaux vous en facturera les frais. Ils vous seront remboursés si la vérification révèle une anomalie. Dans le cas contraire, ils resteront à votre charge.

Que se passe-t-il si la vérification confirme que le compteur fonctionne normalement ?

L'abonné dispose encore d'une défense car, pour les tribunaux, les enregistrements du compteur ne valent pas preuve absolue de la consommation de l'abonné, mais seulement présomption de preuve. Si l'abonné apporte des éléments sérieux permettant de mettre le compteur en doute, le juge pourra refuser de tenir compte de ces enregistrements *(CA Rennes, 3 février 1998, Compagnie générale des eaux c/ Syndicat d'immeuble l'Éperon et a., RG n° 95 06746).*

Pour contester efficacement, l'abonné ne pourra pas se contenter d'affirmer qu'il n'a pas consommé cette quantité d'eau. Il devra démontrer l'invraisemblance de cette consommation, et établir qu'aucune fuite d'eau n'est à l'origine de la surconsommation. En cas de doute, le juge pourra ordonner une expertise.

Ma facture d'eau a triplé en raison d'une fuite souterraine. Dois-je payer la surconsommation ?

La responsabilité de l'abonné est partagée avec le distributeur qui assumera, en partie, le coût de ces fuites *(article L. 2224-12-4, IIIbis, code général des collectivités territoriales).* En effet, les règles suivantes sont posées :

- dès que le service d'eau potable, public ou privé, constate une surconsommation, il en informe l'abonné. Il y a surconsommation lorsque le volume d'eau consommé a plus que doublé depuis le dernier relevé ou, en cas de succession d'abonnés, pendant une période équivalente au cours des trois années précédentes, ou encore par comparaison avec les consommations moyennes de logements comparables ;
- l'abonné dispose alors d'un mois pour faire intervenir une entreprise de plomberie. S'il fournit dans le même délai au service des eaux une attestation de l'entreprise indiquant qu'il a fait procéder à la réparation d'une fuite sur ses canalisations, il ne paiera « que » le double de sa consommation moyenne, le surplus restant à la charge du service des eaux. Cela dans l'hypothèse où le compteur fonctionne normalement, ce que l'abonné peut demander au service des eaux de vérifier dans le même délai (vraisemblablement à ses frais, si le contrôle ne conclut pas à un dysfonctionnement). La loi ne précise pas les conséquences d'un dysfonctionnement du compteur, mais dans ce cas, la consommation réelle de l'abonné ne pouvant plus être connue avec précision, il faudra l'évaluer par vraisemblance en se référant à ses consommations habituelles et aux circonstances de faits tels qu'une absence prolongée ;
- si le service des eaux omet de prévenir l'abonné de sa surconscommation, l'abonné n'est pas tenu au paiement de la part de la consommation excédant le double de la consommation moyenne.

Ma maison n'est pas raccordée au tout-à-l'égout. Dois-je payer la taxe d'assainissement ?

TOUT DÉPEND POURQUOI VOTRE MAISON N'EST PAS RACCORDÉE :

- le réseau public d'assainissement, ou la tranche du réseau desservant votre secteur, n'a pas été encore été construit et mis en service : vous n'avez pas à participer. Cela peut sembler évident, mais des abonnés ont dû saisir le Conseil d'Etat pour faire annuler une délibération de leur conseil municipal qui mettait cette redevance à leur charge avant même la réalisation du réseau (CE 8e et 9e sect., 6 mai 1996, n° 161 034, district de Montreuil-sur-Seine) ;
- votre secteur est desservi, mais votre maison n'est raccordable ni

Le courrier des lecteurs

directement, ni par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage sur le terrain d'autrui : vous n'avez pas non plus à supporter la taxe d'assainissement ;

- Attention : Si vous n'êtes pas raccordé au réseau public, mais équipé d'un dispositif individuel de traitement des eaux usées, (fosse septique) la commune pourra vous faire supporter le coût de son contrôle et de son entretien si elle a décidé de les assurer.

Dois-je payer la taxe d'assainissement pour la partie de l'eau qui me sert à arroser ?

Oui, même si l'eau que vous consommez n'est, par définition, pas rejetée dans les égouts.
Renseignez-vous toutefois auprès du service des eaux pour savoir s'il propose un abonnement de type «usage agricole» dont vous pourriez bénéficier.

Nous sommes en instance de divorce qui va payer les charges de copropriété ?

Le syndicat peut saisir l'un des époux ou les deux en cas de recouvrement de charges car l'ordonnance de non conciliation mettant à l'épouse la charge des impayés de copropriété n'est pas opposable au syndicat.
En effet, l'ordonnance n'est pas opposable car elle n'est pas rendue publique et surtout elle n'est pas définitive, puisqu'il ne s'agit pas d'une décision en dernier ressort. *(CA Paris 2ème Chb 22 mars 2017 RG n°14 11993)*

J'ai vendu mon lot pour lequel l'acheteur a demandé la résolution judiciaire de la vente qui doit payer les charges depuis la date de la vente ?

La vente annulée judiciairement est réputée ne jamais avoir existée donc, c'est au vendeur de payer les charges *(C.A Paris 2ème Chb 29 mars 2017 RG n°15 17167).*

J'ai donné l'usufruit de l'appartement de famille à ma fille comment va s'effectuer la répartition des charges de copropriété ?

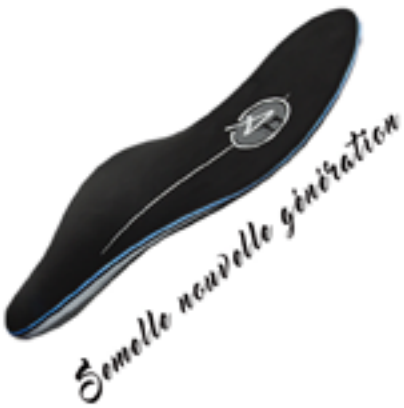
Les charges courantes seront votées et payées par l'usufruitière et les gros travaux par le nu-propriétaire.

Je veux vendre mon garage séparément de mon appartement est-ce possible ?

Si vous avez un lot commun pour l'appartement et le garage, il vous faudra demander un projet de modification d'état de division pour allotir le garage afin de le séparer en n° et en tantièmes de l'appartement. L'assemblée générale devra approuver ce modificatif et le syndic sera chargé de le déposer au bureau des hypothèques pour le rendre opposable.

Art Feet

vivez l'expérience
du confort



contact@art-feet.com/ tél : 04 79 69 06 30
www.art-feet.com

Made in France

Le pion
qu'il vous manque!

Crédit photo : Fotolia - Trahlo

PALMINE VALENTE imprimerie
Tél. : 0169 04 66 66
mail : contact@palmine;fr

VIE DE L'ASSOCIATION

NOS REVUES

N° revue	Thème du dossier principal	Adhérent	Non adhérent
60	Le décret comptable et son arrêté	5 €	8 €
61	Un administrateur judiciaire dans la copropriété : comment ? pourquoi ?	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 €
66	Les travaux	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	5 €	8 €
	- Obligations des syndics en cas de fusions-absorptions		
	- Les différences entre une copropriété horizontale et une association syndicale libre (ASL)		
	- Règlementation en matière de changement d'usage d'un local d'habitation		
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 €
91	Le développement durable dans la copropriété	5 €	8 €
92	Le financement des travaux	5 €	8 €

POUR COMMANDER NOS PUBLICATIONS :

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

VIE DE L'ASSOCIATION

NOS PERMANENCES EN RÉGIONS

BORDEAUX	Une permanence se tient chaque **4ème lundi du mois de 14h à 16h,** à **Athénée - Place St Christoly - Salle Médoc - 35045 Bordeaux**
LILLE	Bientôt, une ouverture de permanence sur Lille.
ANNEMASSE	Bientôt, une ouverture de permanence sur Annemasse.
CHAMBÉRY	Une permanence se tient chaque **3ème lundi du mois de 14h à 17h,** à **la Maison des Associations 67 rue St François de Sales - 73000 Chambéry**
EPINAY SUR SEINE	Une permanence se tient chaque **2ème Mardi du mois de 18h à 20h,** au **7 rue Mulot - 93800 Epinay sur Seine**
GRENOBLE	Une permanence se tient chaque **3ème mardi du mois de 14h à 17h,** à **la Maison des Associations 6 rue Berthe de Boissieux - 38000 Grenoble**
LE MANS	Une permanence se tient chaque **2ème jeudi du mois de 14h à 18h,** à **la Maison des Associations - rue d'Arcole - 72000 Le Mans**
LYON	Une permanence se tient chaque **3ème mardi du mois de 18h à 20h**, à **la Maison des Associations - 28 rue Denfert Rochereau - 69004 Lyon 4e**
MARSEILLE	Une permanence se tient chaque **1er lundi du mois à 14h à 17h,** à **la Cité des Associations - 93 la Canabière - 13001 Marseille**
NICE	Une permanence se tient chaque **3ème vendredi du mois de 14h à 17h,** à **la Maison des Associations Nice - 50 bd St Roch 06300 Nice**
RENNES	Une permanence se tient chaque **1er jeudi du mois de 15h à 18h,** au **6 cours des Alliés - 35000 Rennes**
TOULOUSE	Une permanence se tient chaque **1er mardi du mois de 14h à 16h,** au **3 place Guy Hersant, salle 0.1 - 31031 Toulouse**

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

LES PRESTATIONS COMPLÉMENTAIRES

NOUS ÉLARGISSONS NOS SERVICES !

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

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 pour 2h
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)	Gratuit
Logiciel comptable	180€ TTC
Mise en place et formation sur le logiciel comptable ANCC	60€ TTC/h
Aide à la clôture des comptes	180€ TTC
Aide à la lecture des appels de charges (hors contentieux) / année vérifiée	180€ TTC
Gestion de la comptabilité (délai de traitement des comptabilités selon disponibilité)	56€ / lot / an
Audit contrat syndic	180€/ contrat

VIE DE L'ASSOCIATION

FORMATION DES SYNDICS
BÉNÉVOLES, PROFESSIONNELS ET DU PERSONNEL.

RÉALISÉE PAR :
- une juriste notaire de formation,
- une juriste spécialisée en convention collectie des gardiens concierge,
- une juriste expérimentée en ASL et
- une avocate.

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

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

site internet
ANCC.FR

Formations gratuites* : 4ème trimestre 2017

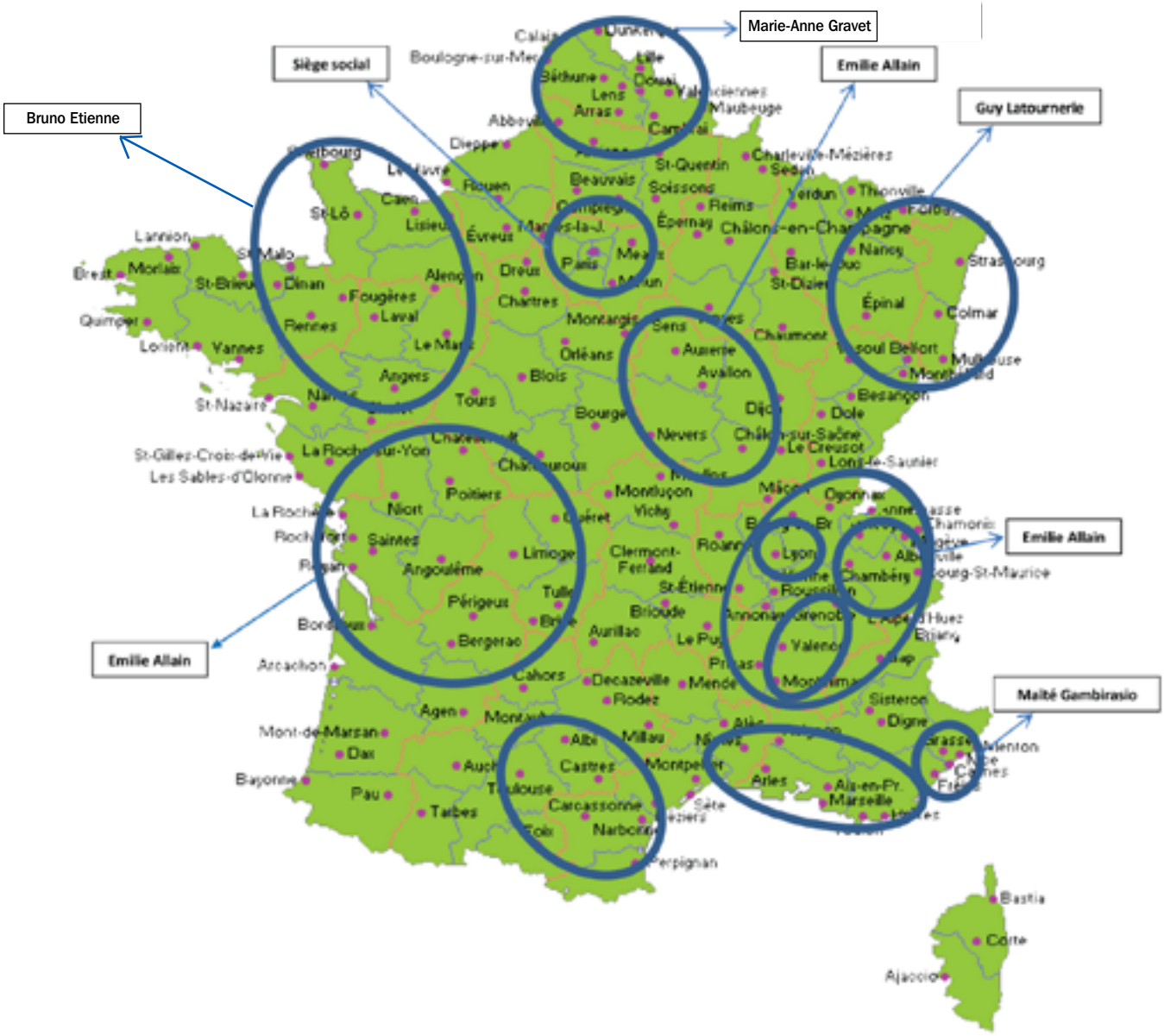
Objet de la formation	Date 2017	Intervenant
La répartition des charges	Lundi 2 octobre 2017 Mardi 3 octobre 2017 Jeudi 5 octobre 2017 Lundi 9 octobre 2017 Mardi 10 octobre 2017 Jeudi 12 octobre 2017 Lundi 16 octobre 2017 Mardi 17 octobre2017 Mercredi 18 octobre 2017 Vendredi 20 octobre 2017 Lundi 23 octobre 2017	Marseille Toulouse Rennes Paris Epinay Le Mans Chambéry Grenoble Lyon Nice Bordeaux
Le compte séparé	Jeudi 2 novembre 2017 Lundi 6 novembre 2017 Mardi 7 novembre2017 Jeudi 09 novembre 2017 Lundi 13 novembre 2017 Mardi 14 novembre 2017 Jeudi 16 novembre 2017 Lundi 20 novembre 2017 Mardi 21 novembre 2017 Vendredi 24 novembre 2017 Lundi 27 novembre 2017 Mardi 28 novembre 2017	Rennes Marseille Toulouse Salon de la copropriété Paris Epinay sur seine Le Mans Chambery Grenoble Nice Bordeaux Lyon
Le syndic	Lundi 4 décembre 2017 Mardi 5 décembre 2017 Jeudi 7 décembre 2017 Lundi 11 décembre 2017 Mardi 12 décembre 2017 Jeudi 14 décembre 2017 Lundi 18 décembre 2017 Mardi 19 décembre 2017 Mercredi 20 décembre 2017 Vendredi 22 décembre 2017	Marseille Toulouse Rennes Paris Epinay Le Mans Chambéry Grenoble Lyon Nice
Comment vérifier les documents comptables de la copropriété	Tous les samedis 14h-16h Sur inscription	Paris

Tarif gratuit pour les adhérents 30 € pour les non adhérents.

Inscription par mail à contact@ancc.fr. ou par tél : 01 42 22 14 14

VIE DE L'ASSOCIATION

L'ANCC EN RÉGIONS - NOS DÉLÉGUÉS



Emilie ALLAIN	06 85 11 10 23	ancc-allain@orange.fr
Gérard ESCLEYNE	06 90 91 91 28 / 05 90 91 66 83	escleyne.gerard@orange.fr
Bruno ESTIENNE	06 74 96 57 57	estiennebrunorene@gmail.com
Maïté GAMBIRASIO	06 22 56 78 82 / 04 92 28 01 41	mt.gambirasio@gmail.com
Marie-Anne GRAVET	06 31 01 57 83	marie.anne.gravet@orange.fr
Guy LATOURNERIE	06 09 32 04 96 / 03 88 64 11 41	guy.latournerie@free.fr

L'ANCC propose l'ouvrage

COPROPRIÉTÉ

est réédité régulièrement

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

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»**

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

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

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

IBAN -
Identifiant international de compte
International Bank Account Number

BIC -
Identifiant international de l'établissement
Bank identifier Code

FR19 2004 1010 1237 3513 9Z03 313 PSSTFRPPSCE

Titulaire du compte/Account Owner :

ANCC
5, RUE FIRMIN GEMIER
75018 PARIS

ORLEANS LA SCE CENTRE FINANCIER
1 RUE EDOUARD BRANLY
LA SOURCE
45900 LA SOURCE CEDEX9

LES SALAIRES DES GARDIENS CONCIERGES

Salaire de la copropriété

(Convention Collective Nationales des gardiens, concierges et employés d'immeubles)

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

Avenant 85 du 1er oct. 2014

Autres données du salaire :

Logement (avenant 92 du 17 octobre 2016) :

« Le montant du salaire en nature logement évoluera à partir du pourcentage de variation de l'Indice de Révision des Loyers (IRL) sur une année, ou tout indice qui viendrait s'y substituer. Cette révision interviendra tous les ans. Elle sera applicable dès la paie de juin 2017. La variation applicable sera celle correspondant au dernier indice connu au moment de l'établissement de la paie de janvier.

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

la catégorie 1 : 3,090 €,
la catégorie 2 : 2,439 €,
la catégorie 3 : 1,801 €.

A titre d'exemple :

cat. 1, valeur 2017 : 3,090 €, IRL annuel au 1er trim. 2017 : 0,51 %

Electricité : 0.1491 €/Kwh.
Astreinte de nuit : 150 €.
Prime de tri sélectif : 1 € par lot principal (minimum 20 € et maximum 160 €).
Plafond mensuel de sécurité sociale : 3 269 € au 1er janvier 2017.

Application des avenants d'extension 86, 88 et 92 (arrêté du 4/5/2017 paru au JO le 6/5/2017)

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

Le salaire minimum conventionnel sera égal à :
- catégorie A : 735 + (pesée du poste x 1.2777)
- catégorie B : 735 + (pesée du poste x 1.4993)

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

INFOS ÉCONOMIQUES

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 2e trimestre 2017 par les établissements de crédit (%)	**2.44 %**	**2.12 %**	**2.50 %**
Seuil de l'usure applicable au 3e trimestre 2017 (%)	**3.25 %**	**2.83 %**	**3.33 %**

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

Droits de mutation

	Communes	Département	Etat
Droits de mutations perçus par les notaires septembre 2017	**1,20%**	**3.8 à 4.5%**	**2.37 %** du montant du droit départemental

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

Indice de référence des loyers

	1er trimestre		2ème trimestre		3ème trimestre		4ème trimestre	
	Indice %	sur 1 an	Indice %	/ an	Indice %	/ an	Indice %	/ an
2015	125.19	0.15	125.25	0.08	125.26	0.02	125.28	0,01
2016	125.26	0.06	125.25	0.00	125.33	0.06	125,50	0,18
2017	125,90	0,51	126,19	0,75				

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

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015		2016		2017	
								1e semestre	2e semestre	1e semestre	2e semestre	1e semestre	2e semestre
Créances des particuliers	3.99%	3.79 %	0,65%	0,38%	0,71%	0,04%	0,04%	**4.06%**	**4.29%**	**4,54%**	**4,54%**	**4,16%**	**3,94%**
Créances des personnes morales								**0,93%**	**0,99%**	**1,01%**	**1,01%**	**0,90%**	**0,90%**

Taux d'inflation

2012	2013	2014	2015	2016
2 %	0.6 %	0,5 %	0 %	0,2 %

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

Bon à savoir

Même non publiée au bureau des hypothèques une résolution modifiant le règlement de copropriété est applicable immédiatement notamment si elle porte sur l'autorisation de stocker des vélos ou poussettes dans une cour.

(C Cass 3ème Chb civ 16 mars 2017)

La mise en concurrence n'est pas obligatoire dans un vote de principe CA Paris 2ème ch 23 novb 2016.

Des travaux sur les parties communes ne peuvent être autorisés judiciairement car ils constituent l'exercice d'un droit accessoire aux parties communes.

(C Cass 3ème Chb civ 16 mars 2017)

DERBIGUM®
MAKING BUILDINGS SMART

Téléphone :
04 37 70 79 70
Mail :
infofr@derbigum.com
---
4 bis av. Jean François Rachet
69007 LYON

Solutions d'étanchéité durables et écologiques

Durabilité de plus de 40 ans

Large support professionnel, convivial et gratuit

Réseau international d'Entreprises Agréées Derbigum

5, rue Firmin Gémier -75018 Paris
Tél.: 01 42 22 14 14
www.ancc.fr

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

COURRIEL POUR NOUS JOINDRE
contact@ancc.fr