

CO Informations Rapides de la propriété

Avril 2017

www.informationsrapidesdelacopropriete.fr



La copropriété numérique

**Déontologie des professionnels de l'immobilier.
Concurrence des syndicats par le conseil syndical.**

ISSN 0750-8042 - le numéro : 15 €

**Entretien avec Y. Zaouche
sur la gestion des archives**



Jurisprudence : le règlement de copropriété • Parties communes, parties privatives • **Études** : le rôle du conseil syndical dans la mise en concurrence des syndicats • Déontologie des professionnels, de l'auto-régulation à la réglementation • **Au Parlement** : lot, affectation, changement en meublé • **Courrier** : l'assemblée générale.

627

COpropriété

Informations Rapides de la

Fondateurs

Jean Cabanac (†), Constantin Michalopoulos, professeur honoraire à la faculté de droit de l'Université de Paris-Nord

Rédacteur en chef

Jean-Marc Roux, directeur scientifique des éditions Edilaix

Ont participé à la rédaction :

Rédaction : Julie Hainaut, David Rodrigues, Nathalie Figuière-Brocard

Auteurs

Florence Bayard-Jammes, professeur permanent ESC Toulouse,
Pierre Bazaille, notaire, président de l'Institut notarial de l'immobilier,
Sylvie Bouchet, notaire,
Pascale Burdy-Clément, avocat au barreau de Lyon, professeur à l'ICH,
Nathalie Brocard-Figuière, juriste,
Pierre Capoulade, conseiller honoraire à la Cour de cassation,
Christelle Coutant-Lapalus, maître de conférences à l'université de Bourgogne,
Colette Chazelle, avocat au barreau de Lyon, professeur à l'ICH,
Guilhem Gil, maître de conférences à Aix-Marseille Université, Centre P. Kayser,
Albert Granier, avocat au barreau de Paris,
Caroline Jaffuel, magistrat à la cour d'appel de Paris,
Jean-Marc Le Masson, avocat au barreau de Nantes, directeur national adjoint de l'ICH,
Constantin Michalopoulos, professeur honoraire à la faculté de droit de l'Université de Paris-Nord,
Bertrand Racllet, avocat au barreau de Paris,
Marie-Françoise Ritschy, avocat au barreau de Paris,
Jean-Marc Roux, maître de conférences à la faculté de droit d'Aix-Marseille Université,
Gilles Rouzet, Conseiller honoraire à la Cour de cassation,
Marie-Christine Ruffet, avocat au barreau de Lyon, professeur à l'ICH,
André Valdès, conseiller honoraire à la Cour de cassation,
Guy Vignerot, ancien adjoint au directeur juridique de la SNCF,
Natalia Yankelevich, avocat au barreau de Paris,

Formations et colloques

Alexandra Martin, assistante de direction, 04 72 49 79 11

Abonnement et publicité

Aurore Jean, assistante commerciale, 04 72 49 79 11

Infographie :

Jérôme Chion

Editeur

SAS Edilaix - 28 rue Denfert-Rochereau - CS 40513 - 69 702 Givors Cedex

Tél : 0(33) 4 72 49 79 11 • Télécopie : 04 72 49 76 69

Courriel : info@edilaix.com • www.edilaix.com

SAS au capital de 35 000 euros - RCS Lyon 524 427 135 • Président et principal actionnaire : Yves Stervinou • Commission paritaire (CPPAP) 1217 T 79413 - Dépôt légal : À parution • N° ISSN : 0750-8042

Imprimerie

Imprimerie Chirat - 744 rue Ste Colombe - 42540 St-Just-la-Pendue

Directeur de la publication

Yves Stervinou

Photo de Une : © Andrew Ostrovsky / Fotolia
Portrait médaillon : Médaille : DR©Pro.archives
Crédit photo : DR et Fotolia sauf indication contraire

Une publication **Edilaix**
Société d'édition et de formation juridique spécialisée

Il est interdit de reproduire intégralement ou partiellement la présente publication sans autorisation du Centre Français d'exploitation du droit de Copie (CFC) 20, rue des Grands-Augustins - 75006 PARIS - Tél. : 01 44 07 47 70 - Fax : 01 46 34 67 19.

www.informationsrapidesdelacopropriete.fr

Le n° 15 € - Coupon d'abonnement p. 33



Une belle journée !

Jean-Marc Roux - Directeur scientifique

Le colloque organisé le 24 mars dernier à la Maison de la chimie à Paris a été un franc succès. Il avait pour ambition non seulement de faire l'état des lieux du régime de la copropriété après trois années d'application de la loi ALUR, mais également d'envisager les perspectives d'évolution d'une matière au cœur des préoccupations de beaucoup d'entre nous.

La richesse des échanges, la diversité des thèmes abordés, la présence de nombreux praticiens de différentes disciplines (notaires, syndics, administrateurs judiciaires, géomètres,...) ont contribué à un partage d'expériences, dans une atmosphère à la fois studieuse et conviviale.

Au nom des Editions Edilaix, je souhaite remercier chaleureusement toutes celles et ceux qui ont, par leur présence, leur participation et leur implication, fait de cette journée un moment mémorable. ●

Actualité des copropriétés

Page 4

Colloque Edilaix "Le nouveau visage de la copropriété"

du 24 mars 2017 à Paris : Reportage.

Entretien

Page 6

Entretien avec Yvan Zaouche, dirigeant de Pro.Archives.

«La loi ALUR a permis de clarifier la question de la gestion des archives.»

Jurisprudence

Page 7

- Règlement de copropriété.
- Parties communes.
- Parties privatives.

Études juridiques

Page 13

- Mise en concurrence des syndics : le rôle du conseil syndical..... Page 13
- Déontologie : de l'auto-régulation à la réglementation Page 17

La copropriété au Parlement

Page 22

- Lot, affectation, changement.
- Syndic, changement, contrat.
- ALUR, mise en œuvre, syndicat secondaire.
- Charges, répartition, modification.

Gestion et maintenance

Page 27

La copropriété à l'heure numérique.



Pratique de la copropriété

Page 29

Réaliser le carnet numérique.

Point de droit

Page 31

L'individualisation des frais de chauffage.

Questions/ Réponses

Page 32

L'assemblée générale.

Indices

Page 34

→ Colloque

Le nouveau visage de la copropriété

Le 24 mars 2017, Yves Stervinou, président des éditions Edilalx, et toute son équipe, ont célébré le troisième anniversaire de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite «ALUR», à la prestigieuse Maison de la chimie de Paris lors d'un colloque intitulé «Le nouveau visage de la copropriété».

Nathalie Figuière-Brocard, juriste

En présence de Pierre Capoulade, conseiller honoraire à la Cour de cassation, plus de cent cinquante participants se sont réunis pour assister aux débats orchestrés par Jean-Marc Le Masson, avocat au barreau de Nantes et ancien président de la Chambre nationale des experts en copropriété, qui a souligné «*l'anthropomorphisme de bon aloi*» de la thématique et a rappelé «*le caractère protéiforme*» du visage de la copropriété actuelle.



Jean-Marc Le Masson a rappelé «le caractère protéiforme» du visage de la copropriété actuelle.

Les premières présentations ont offert un diagnostic qui faisait ressortir l'objectif de «*transparence*» recherché dans les nouveaux textes. Elles furent l'occasion pour Jean-Marc Roux, maître de conférences à l'Université d'Aix-Marseille et directeur scientifique des éditions Edilalx, de s'interroger sur le devenir de «*l'opacité de l'immeuble en copropriété*», historiquement «*chose des parties*», eu égard aux nouvelles obligations d'information des tiers. L'immatriculation des syndicats, l'information des acquéreurs et des occupants ainsi que la future notice d'information sont apparues comme autant de prescriptions qui mettent «*les professionnels à contribution*» en tant que «*vecteurs de communication*» des données à délivrer.

Colette Chazelle, avocat au barreau de Lyon et professeur à l'ICH, a ensuite examiné la mise en concurrence des syndicats, le contrat-type de syndic, la question des pièces justificatives des charges et les comptes bancaires séparés. Elle a mis en



Pierre Capoulade, conseiller honoraire à la Cour de cassation

exergue que, face au «*choc de la simplification*» annoncé, le prisme consumériste des textes actuels place le copropriétaire «*non informé ou surinformé*», ou le syndic dont le rôle de prestataire de services du syndicat se substitue à sa traditionnelle gestion en «*bon père de famille*», dans des situations inédites, difficiles à appréhender. Un frémissement a parcouru l'assemblée lorsque, suite aux premiers constats d'incohérences rédactionnelles de certains textes législatifs et réglementaires récents, déjà remaniés, elle évoqua la possibilité d'une «*obsolescence programmée de la loi ALUR*».



Bernard Cheysson a présenté à l'auditoire une description méticuleuse des nouveaux outils numériques mis en place par la loi ALUR.

Puis, Bernard Cheysson, avocat au barreau de Paris, a présenté le thème de «*la jeunesse*» en livrant à l'auditoire une description méticuleuse des nouveaux outils numériques, tels que l'extranet, la lettre recom-



Un colloque pour célébrer le troisième anniversaire de la loi ALUR.

mandée électronique et le futur carnet numérique de suivi et d'entretien du logement. L'ajout de textes qui viendront compléter certains de ces nouveaux dispositifs aurait pu rassurer, si cette perspective n'avait pas été assortie d'une mise en garde concernant «*les lendemains, qui parfois déchantent*» !

L'après-midi fut d'abord consacré à l'examen de «*la prévoyance*». Jean-Robert Bouyeure, avocat honoraire à la cour, s'est prêté à un exercice de synthèse sur l'obligation d'assurance responsabilité civile en signalant le rôle exceptionnel d'initiative que pouvait être amené à jouer le syndic pour assurer le syndicat. Il a également déroulé le dispositif du diagnostic technique global en insistant sur l'esprit du législateur qui est d'encourager les copro-



Pour Jean-Robert Bouyeure, «le rationnel ne souffle pas toujours au sein des assemblées générales».



Catherine Masson-Daum a regretté une forme de dichotomie du droit de la copropriété.

La clôture des débats fut confiée à l'une des dignitaires de la magistrature, Catherine Masson-Daum, conseiller à la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation. En miroir à la thématique du jour, elle a rappelé que l'accès au droit de la copropriété implique dorénavant «une forme de dichotomie». Il y aurait en effet lieu de rechercher les règles en vigueur d'une part, dans le droit fondamental du Code civil et de la loi du 10 juillet 1965, et d'autre part, dans de nombreuses dispositions d'usage réglées dans le Code de la construction et de l'habitation ou dans d'autres sources disparates. A l'instar de Janus, dieu romain à deux faces, le nouveau visage de la copropriété pourrait donc, dans ces conditions, être double et faire craindre «une vision où passé et avenir ne cohabiteraient plus». Aussi a-t-il été suggéré d'emprunter la voix de la réflexion pour éviter, notamment, la généralisation de solutions uniques, qui seraient inadaptées à des situations de fait trop particulières (comme dans «les copropriétés à deux» ou celles ayant subi des modifications substantielles depuis leur situation initiale). L'institution judiciaire avec son rôle d'arbitre, les syndicats, les administrateurs judiciaires, les professeurs, les géomètres-experts et les avocats, ont ainsi chacun été appelés à trouver leur part contributive afin de mener à bien le passage des portes de l'avenir. ●

Photos © Jérôme Chon - Clics édit



Florence Tulier-Polge, administrateur judiciaire, s'est plongée dans «le côté obscur de la force» avec le statut des copropriétés en difficulté.

hoc et des pouvoirs exorbitants de l'administrateur provisoire, a mis en évidence le caractère coercitif de plusieurs mesures dictées par le souci des rédacteurs de la loi du 24 mars 2014, de centrer leur attention sur les moyens de remédier aux difficultés financières rencontrées par certaines copropriétés, le cas échéant via l'intervention de la puissance publique. Elle a insisté sur le fait que le gage de pérennité du travail mené par les professionnels missionnés, trouve aussi sa source dans leur collaboration active avec les membres du conseil syndical des copropriétés concernées.

priétés à exécuter des travaux. Enfin, il a exploré les arcanes du fonds de travaux, en relevant notamment les difficultés à venir dans le cas où une assemblée générale déciderait de ne pas constituer cette réserve, propriété du syndicat, appelée selon la clé de charges générales, voire en fonction d'une clé de charges spéciales. Le docte praticien a rappelé que «le rationnel ne souffle pas toujours au sein des assemblées générales».

La dernière thématique intitulée : «l'assistance», trouva naturellement sa place à l'issue des problématiques relevées tout au long de la journée. Florence Tulier-Polge, administrateur judiciaire, s'est alors plongée dans «le côté obscur de la force». Sa description du rôle préventif du mandataire ad



Selon Colette Chazelle, le syndic devient un prestataire de services du syndicat ; son rôle se substitue à sa traditionnelle gestion en «bon père de famille».

Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. * Conditions France Métropolitaine ** Dans la limite des stocks disponibles. *** Il ne s'agit en aucune manière d'une consultation. © Edilax Février 2017 - Taux de TVA - sur l'abonnement 2,10 %.



Je désire m'abonner au mensuel :

Informations Rapides de la Copropriété pour une durée de :

1 an soit 10 numéros pour 119 € TTC*

2 ans soit 20 numéros pour 179 € TTC*

Je commande 1 reliure au prix de 23,90 € TTC (convient pour 10 n°)

Votre abonnement vous donne droit à l'accès illimité aux archives publiées sur le site internet.

Votre abonnement vous donne droit à poser jusqu'à 2 questions SIMPLES par an à la rédaction.***

Nom Prénom

Adresse

Adresse

Code Postal/Ville

Téléphone Email

Activité

Je règle par : Chèque bancaire à l'ordre d'Edilax

Carte bancaire N°

Date de validité

CSV

Signature obligatoire

BULLETIN D'ABONNEMENT

Informations Rapides de la COpropriété

www.informationsrapidesdelacopropriete.fr

J'envoie mon bulletin d'abonnement :

- Par courrier à :

Edilax - 28 rue Denfert-Rochereau
CS40513 - 69702 Givors Cedex

- ou par courriel à :

aurore.jean@edilax.com

Une publication



L'abonnement par carte bancaire c'est aussi sur www.edilax.com