

Votre copropriété



CHAMBRE FNAIM DE L'IMMOBILIER
DE PARIS ET DE L'ILE-DE-FRANCE

► La lettre d'information des syndicats et gérants FNAIM Paris-Ile de France

LES 14^{ÈMES} ENTRETIENS FRANCIENS DE LA COPROPRIÉTÉ

La Chambre FNAIM Paris Ile de France a organisé pour la 14^{ème} année consécutive le 31 mars dernier, au Centre Universitaire Malesherbes (Université Paris IV-Paris Sorbonne), les Entretiens Franciens de la Copropriété sur le thème : « *Entre résolutions et réalité économique : une nouvelle copropriété* ».

Trois thèmes ont été successivement abordés par de nombreux intervenants :

- Le développement durable : « leurre ou nécessité ? »
- Assurances, maintenance et charges de copropriété : un coût à maîtriser
- Contributions pour une politique de la sécurité dans l'immobilier

Les trois thèmes abordés dans le cadre des Entretiens ont apporté des informations précises et pratiques via des échanges de qualité.

Gilles RICOUR de BOURGIES, président de la chambre FNAIM Paris Ile-de-France, a conclu en déclarant que « le professionnel de l'immobilier est devenu de par les textes un auxiliaire de l'Etat. Il en a toutes les responsabilités ainsi que les copropriétaires qui n'en auraient pas pris suffisamment conscience. »

Le président a également rappelé que les Pouvoirs Publics ont contractualisé une convention avec la Chambre mettant à disposition des référents police qui permettent aux adhérents de résoudre bien des problèmes qui concernent les copropriétaires.

Il a enfin invité l'auditoire à se procurer le livre « *Peur sur la ville ? Contributions pour un Grand Paris de la sécurité* »¹ dernièrement publié par la Chambre.

Le rendez-vous est d'ores et déjà pris en mars 2013 pour de nouveaux échanges avec les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France sur le thème de la copropriété !

¹ « *Peur sur la ville ? Contributions pour un Grand Paris de la sécurité* », Chambre FNAIM Paris Ile-de-France, 18 € TTC Franco de port.

Bon de commande, contacter à l'adresse suivante : contact@fnaim-idf.com.

FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

Depuis de nombreuses années, la Chambre propose des formations à destination des membres de conseils syndicaux animées par des professionnels de l'immobilier, adhérent de la FNAIM Paris Ile-de-France et membre de la commission « Administration de Biens » de la Chambre.

Celles-ci ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Si vous êtes membre d'un conseil syndical, n'hésitez pas à vous inscrire ! Ces formations vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndicats professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

Le programme des formations pour le deuxième semestre 2012 sera disponible dans le prochain numéro de la Lettre Votre Copropriété que vous recevrez au mois de septembre.

Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY

Tél : 01 40 53 73 81 - Fax : 01 43 80 22 28 - Mail : dlelay@fnaim-idf.com

MISE EN PLACE D'UN SYSTÈME DE VIDÉOPROTECTION DANS LES PARTIES COMMUNES : LES MODALITÉS PRATIQUES PRÉCISÉES PAR UN DÉCRET

L'article 23 de la loi d'orientation et de programmation pour la performance de la sécurité intérieure, dite loi « Loppsi 2 » du 14 mars 2011 permet aux propriétaires et exploitants d'immeubles collectifs à usage d'habitation, de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre des images en vue de la protection des parties communes. Il avait introduit un nouvel article L. 126-1-1 au code de la construction et de l'habitation. Le décret n°2012-112 du 27 janvier 2012 est venu apporter des précisions sur les modalités d'application de cet article.

Pour rappel, la loi Loppsi 2 prévoit que l'installation de caméras de vidéoprotection et la transmission des images doivent faire l'objet au préalable :

◆ D'une part, dans les immeubles en copropriété, d'une autorisation donnée par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Auparavant, la majorité nécessaire pour mettre en place des caméras dans les parties communes était celle de l'article 26 voire l'unanimité.

L'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 a été complété par un alinéa p) relatif aux décisions concernant « l'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du CCH » ;

◆ D'autre part, d'une convention conclue entre le gestionnaire de l'immeuble et le représentant de l'Etat, si les images sont transmises à la gendarmerie nationale ou les services de police, ou entre le gestionnaire et le maire, si elles sont transmises aux services de police municipale.

Le nouvel article R. 127-8 du code de la construction et de l'habitation issu du décret reprend en les précisant un certain nombre d'éléments devant figurer dans la convention, la liste établie n'étant pas exhaustive. Outre l'indication du service destinataire, police ou gendarmerie, la convention doit notamment porter sur la nature des événements faisant redouter l'imminence d'une atteinte grave aux biens et personnes pouvant justifier la transmission des images. Une précision importante est également apportée relative à l'indication par la convention de la durée de transmission et de conservation des images dans la limite d'un mois, ce délai maximal pouvant être prolongé dans l'éventualité d'une procédure pénale. Ce décret précise également la composition du dossier de demande d'autorisation d'installation d'un système de vidéoprotection.

LA CRÉATION D'UN EMPRUNT COLLECTIF EN COPROPRIÉTÉ

La loi « Warsmann » relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives du 22 mars 2012 a créé un véritable régime juridique des emprunts contractés par les syndicats de copropriétaires, intégré dans la loi du 10 juillet 1965.

Le syndicat des copropriétaires pourra recourir à un emprunt bancaire pour le financement de travaux concernant les parties communes régulièrement votés, de travaux d'intérêts collectifs sur les parties privatives régulièrement votés, d'acquisitions conformes à l'objet du syndicat et régulièrement votés (article 26-4 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965).

La décision devra, en principe, faire l'objet d'un vote à l'unanimité. Toutefois, l'assemblée générale pourra également voter à la même majorité que celle requise pour le vote, soit des travaux sur les parties communes ou des travaux d'intérêt collectif sur parties privatives, soit des actes d'acquisition, la souscription d'un emprunt bancaire au nom du syndicat mais au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer. La même disposition est prévue pour l'emprunt ayant pour unique objectif le préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés, susvisés (article 26-4 alinéa 2 et 3 de la loi précitée).

Le contrat de prêt, tel qu'il sera signé par le syndicat si la décision d'emprunt est adoptée, devra être joint à l'ordre du jour de l'assemblée.

Les copropriétaires qui décideront de participer à l'emprunt devront notifier leur décision au syndicat en précisant le montant du crédit qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part des dépenses. Le financement par le copropriétaire ne pourra donc excéder le montant de la dépense qu'il devra supporter au titre des travaux ou de l'acquisition qui va être réalisée (Rapp. AN, n° 3787, 2011-2012).

Sous peine de nullité, la communication au syndicat doit être faite dans les 2 mois de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires défaillants ou opposants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale. Le syndicat ne peut pas signer le contrat de prêt avant ce terme (articles 26-4, al. 2 à 4 et 26-5 de la loi précitée).

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt seront tenus de verser au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils y participent. Les copropriétaires qui ne participeront pas en l'emprunt collectif pourront tout à fait choisir de recourir à un emprunt à titre personnel.

Le remboursement de la part de l'emprunt du copropriétaire défaillant est garanti en totalité par un cautionnement solidaire fourni par une entreprise d'assurance ou une banque (article 26-7 de la loi précitée).

En cas de mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt consenti au syndicat, les sommes restant dues au titre du remboursement du prêt ainsi que du paiement des accessoires deviendront immédiatement exigibles.

Toutefois, en cas d'accord de l'organisme prêteur et de la caution garantissant le remboursement de l'emprunt, l'obligation au paiement des sommes pourra être transmise au nouveau copropriétaire si lui-même est également d'accord.

Le notaire informera alors le syndicat de la substitution.

L'entrée en vigueur des nouvelles dispositions est soumise à la parution d'un décret. Il est également prévu que l'ensemble de ce dispositif ne sera applicable qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication dudit décret.

DU CÔTÉ DES TRIBUNAUX

Arrêt de la Cour de cassation, 3^{ème} chambre civile du 7 février 2012.

Le syndicat de copropriété est responsable à l'égard des copropriétaires, sur le fondement délictuel, de la faute qu'il a commise dans l'accomplissement de sa mission, en faisant procéder à des travaux d'un prix excédant ceux autorisés par l'assemblée générale.

Arrêt de la Cour d'appel de Poitiers, 3^{ème} chambre du 7 mars 2012 Bouchez c/ Aquillon et a.

Lorsque la surconsommation de fioul et d'électricité n'est pas due à un vice de la chose louée mais à une mauvaise utilisation du locataire, la responsabilité du bailleur pour manquement à son obligation de délivrance et d'entretien ne peut être retenue pas plus que celle de l'auteur du diagnostic de performance énergétique.

IRL 1^{ER} TRIMESTRE 2012 : 122,37

Variation annuelle : + 2,24 %

Parution INSEE du 13/04/2012

ICC 4^{ÈME} TRIMESTRE 2011 : 1 638

Variation annuelle : + 6,85 %

Parution INSEE du 6/04/2012

ILC 4^{ÈME} TRIMESTRE 2011 : 106,28

Variation annuelle : + 3,26 %

Parution INSEE du 6/04/2012

Plus d'info sur www.fnaim-idf.com (rubrique espace pratique)