

Votre copropriété



AGIR POUR LE LOGEMENT
Chambre du
GRAND PARIS

► La lettre d'information des syndics et gérants FNAIM du Grand Paris

LES FEUX DE CHEMINÉE EN 2015 À PARIS ET EN ÎLE DE FRANCE : QUELLE RÉGLEMENTATION ?

Au 1^{er} janvier 2015, les règles applicables en matière de feux de cheminée vont se durcir. L'utilisation de certains dispositifs très performants sera autorisée sous réserve du respect de certaines conditions.

Un arrêté préfectoral du 26 mars 2013 est venu modifier les règles applicables en matière de feux de cheminée à Paris et en Ile de France.

Dans les communes de la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile de France telle que définie par le Schéma régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile de France (annexe 2 de l'arrêté), en dehors de Paris, l'utilisation de foyers ouverts sera strictement interdite même en cas de chauffage d'appoint ou de flambée d'agrément. Pour l'installation d'un nouvel appareil individuel, celui-ci devra, à compter de cette date, être performant c'est-à-dire respecter les conditions suivantes :

- ◆ Rendement supérieur ou égal à 70% et taux de CO inférieur ou égal à 0.12%
- ◆ Label Flamme Verte 5 étoiles

À Paris, l'utilisation de biomasse (ex : déchets végétaux agricoles et forestiers ...) comme combustible dans des appareils de combustion sera interdite à compter du 1^{er} janvier 2015. Elle sera néanmoins autorisée pour les installations suivantes :

- ◆ Installation de combustion d'une puissance thermique nominale inférieure ou égale à 100 kW utilisée dans l'artisanat lorsque cette combustion est liée au respect de certaines qualités de production.
- ◆ Les appareils très faiblement émetteurs de particules faisant l'objet d'une dérogation après demande auprès du préfet de police.

Avant le 1^{er} janvier 2015, l'utilisation de biomasse à Paris reste autorisée pour ceux qui utilisent :

- ◆ Des poêles, appareils à convection, cuisinières, foyers fermés et inserts de cheminées intérieures d'un rendement thermique supérieur à 65%, utilisés en chauffage d'appoint.
- ◆ Des cheminées à foyer ouvert uniquement utilisées en appoint ou à des fins d'agrément.

En Ile de France hors zone sensible, l'utilisation de biomasse est interdite dans les installations à foyer ouvert sauf dans les cheminées uniquement utilisées en appoint ou à des fins d'agrément ainsi que dans les installations de combustion à foyer ouvert d'une puissance thermique nominale inférieure ou égale à 100 kW utilisées dans l'artisanat dès lors que cette combustion est liée au respect de certaines qualités de production.

Concernant les départements d'Ile de France hors Paris, une disposition vise les installations de combustion d'une puissance thermique nominale supérieure à 300 kW dont la mise en service, ou le réceptionné de déclaration ou l'arrêté d'enregistrement ou d'autorisation est délivré, postérieurement au 1^{er} avril 2008. Ces dernières doivent respecter des valeurs limites lorsqu'elles utilisent de la biomasse comme combustible. Ces valeurs sont :

- ◆ Monoxyde de carbone : 375 mg/Nm³
- ◆ COV hors méthane (en équivalent méthane) : 75 mg/Nm³

L'OBLIGATION DE MISE EN CONCURRENCE DU SYNDIC INSTAURÉE PAR LA LOI ALUR (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Depuis la loi ALUR du 24 mars 2014, lorsque l'assemblée générale doit procéder à la désignation du syndic, celle-ci doit être précédée d'une mise en concurrence par le conseil syndical de plusieurs contrats de syndic. Ces contrats doivent notamment faire état des frais afférents au compte bancaire séparé. Cette nouvelle disposition n'empêche pas les copropriétaires de demander également l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale l'examen d'autres projets de contrats qu'ils ont eux-mêmes trouvés et communiqués à cet effet.

Le conseil syndical a la possibilité - et non l'obligation de se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic proposé. Dans ce cas, l'avis sera joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrats concernés.

Toutefois, cette mise en concurrence ne sera pas obligatoire dans deux cas :

- ◆ le conseil syndical peut proposer de ne pas y procéder lorsque le marché local des syndics rend impossible la mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'examen de projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.
- ◆ lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical.

Sans précision de la loi, cette obligation de mise en concurrence semble devoir être respectée à chaque fois que l'assemblée générale délibère sur la désignation d'un syndic ce qui signifie, même si le terme peut paraître trompeur, à chaque nouveau syndic désigné et à chaque demande de renouvellement de son mandat.

Suite à la loi ALUR, les syndicats de copropriété ont l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. La méconnaissance de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration d'un délai de 3 mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes que le syndic aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables.

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.

Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus 15 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 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.

La loi ALUR dispose que cette obligation entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la loi et qu'elle s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement. Cet énoncé peu clair a entraîné beaucoup de questions et d'interprétations divergentes. Nous vous livrons ici celle de la FNAIM :

« (...), pour tous les « nouveaux » contrats de syndicats ainsi que pour ceux qui arrivent à échéance, entre le 24 mars 2014 (date de promulgation de la loi ALUR) et le 24 mars 2015 (fin du délai d'un an visé par la loi ALUR), un compte bancaire séparé doit obligatoirement être ouvert pour tous les immeubles comportant plus de quinze lots à usage de logements, bureaux ou commerces.

En revanche et s'agissant des contrats de syndicats votés avant le 24 mars 2014 et qui arriveront à échéance après le 24 mars 2015, l'ouverture d'un compte bancaire séparé ne s'imposera, selon nous, qu'à la date de leur échéance. »

(Source : brève FNAIM du 17 juin 2014)

Membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM du Grand Paris qui ont lieu de 18h00 à 20h30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris. Elles vous permettront d'être mieux informé dans le domaine de la copropriété et de l'administration de biens et d'échanger avec des syndicats professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Île de France.

Dates	Thèmes	Intervenants
9 DÉC. 2014	Gestion locative : les différents baux de location et leur impact avec la loi ALUR	Catherine ALBANESI Yves BADOUX - Thierry FAURE
13 JANV. 2015	La gestion des contrats en copropriété	Dominique CARTERET Bruno MOUROT + un partenaire de la Chambre
10 FEV. 2015	Le contrat de travail (gardien, concierge ...)	Jean-Charles ALBANESI Michèle CAROFF - André PERRISSEL
10 MARS 2015	Les fonctions du conseil syndical et de l'assemblée générale	Cyril BLANCHET - Patrick REGY Pierre-Hervé LETURMY
14 AVR. 2015	La gouvernance de la copropriété et les règles de majorité	Jean-Charles ALBANESI Pierre-Hervé LETURMY Olivier PRINCIVALLE Stéphane VARANGOT
12 MAI 2015	Le contrat de syndic	Jean-Charles ALBANESI André PERRISSEL Olivier PRINCIVALLE
9 JUIN 2015	L'Observatoire des charges de copropriété FNAIM du Grand Paris : un outil pour réduire vos charges	Catherine ALBANESI Pierre-Hervé LETURMY Bruno MOUROT
7 JUIL. 2015	Les syndicats répondent à vos questions – bilan de l'année	Jean-Charles ALBANESI Cyril BLANCHET - Bruno MOUROT

Pour vous inscrire, contactez : Chrystelle SILVA

Tél : 01 40 53 73 50 - Fax : 01 43 80 22 28

Mail : csylva@fnaimgrandparis.com

IRL 3^{ème} TRIMESTRE 2014 : 125,24

Variation annuelle : + 0,47 %

Parution INSEE du 15 octobre 2014

ICC 2^{ème} TRIMESTRE 2014 : 1 621

Variation annuelle : - 0,98 %

Parution INSEE du 12 septembre 2014

ILC 2^{ème} TRIMESTRE 2014 : 108,5

Variation annuelle : 0,00 % (aucune variation)

Parution INSEE du 12 septembre 2014

ILAT 2^{ème} TRIMESTRE 2014 : 107,44

Variation annuelle : + 0,24 %

Parution INSEE du 12 septembre 2014

Plus d'info sur www.lamaisondelimmobilier.org (rubrique espace pratique)

INFORMATIONS FINANCIÈRES À ANNEXER À LA VENTE D'UN LOT DE COPROPRIÉTÉ ET RÉPONSE MINISTÉRIELLE

Réponse ministérielle n° 57834 : JANQ, 16 sept. 2014, p. 7867 : Une réponse ministérielle précise aux syndicats où trouver les informations financières à annexer aux promesses de vente de lots et de quand doivent dater ces informations. En effet, la loi ALUR prévoit l'annexion à la promesse de vente d'une série de documents et d'informations énoncée à l'article L. 721-2 du CCH. Selon la ministre du Logement, « ces informations pourront être obtenues à partir de documents dont l'établissement est déjà rendu obligatoire par la réglementation en vigueur. Il s'agit principalement :

- ♦ des annexes comptables au décret n° 2005-240 du 14 mars 2005 relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires ;
- ♦ de l'état daté établi à l'occasion de la mutation d'un lot conformément à l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, étant précisé que ce document est en voie de modification pour y intégrer les nouvelles dispositions relatives au fonds de travaux ;
- ♦ des documents comptables établis par le syndic en application de l'article 18, II de la loi de 1965, et, notamment de « la comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat. Chacune de ces informations comportera la date d'établissement du document comptable de référence dont elle est issue. »

Ainsi, les informations devront être à jour à la date de clôture du dernier exercice comptable précédant la vente. La mention des sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat et les sommes qui seront dues par l'acquéreur et les données relatives au fonds de travaux résulteront de l'état daté et seront donc à jour à la date d'établissement de ce document.

EN BREF !

Plusieurs avenants de la CCNG ont été signés, et ils vont avoir un impact sur vos copropriétés :

- Avenant n° 84 du 23/05/2014 sur le temps partiel - non encore étendu,
- Avenant n° 83 du 17/06/2013 étendu **qui supprime l'auto-remplacement des gardiens à compter du 1^{er} juillet 2015,**
- Accord « Prévoyance et santé » du 10/06/2013 non encore étendu.
(Site de *Légifrance* – convention collective)