

# Votre copropriété



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

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

### Les 13<sup>ème</sup> Entretiens Franciliens de la Copropriété

Pour la 13<sup>ème</sup> année consécutive, la Chambre FNAIM Paris Ile de France a organisé le 26 mars dernier, au Centre Universitaire Maiesherbes (Université Paris IV-Paris Sorbonne), les Entretiens Franciliens de la Copropriété sur le thème :

« La copropriété : ce qui a changé en 10 ans ».

Cette manifestation a été l'occasion pour la Chambre FNAIM Paris Ile-de-France de revenir sur les évolutions récentes des missions des syndics, dans un environnement de plus en plus complexe et exigeant où le professionnalisme et l'expertise sont de rigueur.

Pour mener cette réflexion sur l'amélioration ou non de la copropriété depuis 10 ans, trois thèmes ont été successivement abordés par des intervenants de qualité :

- Le conseil syndical : un rôle accru
- Le syndic : performances et obligations renforcées
- L'assemblée générale : une démocratie organisée

Suite au déroulé de ces trois thèmes qui furent riches en informations et en échanges, Gilles RICOUR de BOURGIES, Président de la Chambre FNAIM Paris Ile-de-France, a conclu en déclarant qu' « en l'espace de

10 ans, nous sommes passés de la démocratie de paliers à une responsabilité accrue des acteurs de la copropriété ».

Ainsi les syndics de copropriété sont devenus des professionnels au service de leurs copropriétaires. Ils ont renforcé leur formation, recruté des collaborateurs de bon niveau ce qui a, pour conséquence, de rassurer le copropriétaire du 21<sup>ème</sup> siècle.

Pour de nouveaux échanges avec les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France autour de la copropriété, nous vous donnons rendez-vous en mars 2012 !

### LA PROCÉDURE D'INFORMATION DU BAILLEUR ET LE DROIT À L'ANTENNE

Arrêt de la Cour de cassation, 3<sup>ème</sup> chambre civile, 5 janvier 2011 n°09-72.538, P+B, Sté espace habitat construction c/ Martin :

Une société a donné en location un pavillon. Le locataire y fait installer une antenne parabolique sans en informer la société bailleuse et ce conformément à l'article 1<sup>er</sup> du décret du 28 décembre 1967. Cette dernière l'assigne afin d'obtenir le retrait de l'antenne.

La Cour d'appel déboute la société de sa demande. La Cour de cassation confirme l'arrêt d'appel au motif que le défaut d'information du bailleur par le locataire souhaitant installer une antenne parabolique n'a pas pour effet de rendre inopposable le délai de forclusion de trois mois octroyé au bailleur pour s'y opposer. De plus, le bailleur ne peut s'opposer à l'installation de l'antenne qu'à charge pour lui de démontrer l'existence d'un motif réel et sérieux.

Cet arrêt vient confirmer une position qui avait été prise à plusieurs reprises par les juges du fond (arrêts de la Cour d'appel de Paris du 15 octobre 2009 et du 29 septembre 2009). Toutefois, certains tribunaux avaient ordonné le retrait de l'antenne pour non respect de la procédure d'information. La Cour de cassation clos le débat en énonçant que pour obtenir le retrait de l'antenne, le bailleur doit démontrer l'existence d'un motif légitime et sérieux et non un manquement dans le respect de la procédure. En l'espèce, la Cour d'appel avait rappelé que, le motif selon lequel l'antenne nuirait à l'esthétique de l'immeuble et risquerait d'entraîner d'autres poses anarchiques est inopérant.

### L'OBSERVATOIRE DES CHARGES DE COPROPRIÉTÉ FNAIM PARIS ILE-DE-FRANCE : RÉSULTATS 2009

La Chambre FNAIM Paris Ile-de-France a présenté à la presse pour la première fois mercredi 30 mars 2011 ses résultats pour 2009 sur les charges de copropriété grâce à l'observatoire des charges nouvellement créé.

Un tel observatoire a pour but, comme le soulignait l'initiateur de ce projet Monsieur Claude CHETRIT, Président adjoint de la Chambre FNAIM Paris Ile-de-France, de mettre en place un outil pour comparer les charges de copropriété et pour aider les syndics adhérents et les conseils syndicaux.

Selon trois typologies d'immeubles (hausmannien, parisien-francilien et postérieur à 1960) situés à Paris et en Ile-de-France, cet observatoire a permis l'étude de diverses catégories de charges : celles relatives aux ascenseurs, au chauffage collectif, à l'assurance, aux honoraires du syndic, à l'entretien et au personnel de l'immeuble.

A cet effet, 30 cabinets indépendants ont participé à cette étude qui concerne 1360 immeubles soit 36 420 lots de copropriété.

La méthodologie retenue par l'observatoire a fait en outre l'objet d'un audit par un huissier de justice, Maître VITTU.

Nous vous présentons ici les résultats obtenus toutes charges confondues par type d'immeuble pour l'année 2009. Ces dernières ont été déterminées par lot principal ou par le nombre de m<sup>2</sup> assurés (nombre mentionné dans les polices d'assurance).

Type d'immeuble	Total des charges en €/lot	Total des charges en €/m <sup>2</sup> assuré
Hausmannien	2234	20,5
Parisien-Francilien	1538	20,0
Postérieur à 1960	2091	21,8
Global	1838	20,6

Nous affinerons ces chiffres et la méthodologie utilisée par l'observatoire au sein de la lettre « Votre Copropriété » du trimestre prochain.

La Chambre FNAIM Paris Ile-de-France prévoit également l'élargissement du nombre d'adhérents participants, du nombre d'immeubles ainsi que des catégories de charges.

## LE TRAVAIL DES SALARIÉS DANS LES COPROPRIÉTÉS

par Philippe GRIFOL, Consultant chez TERRAVADA

Le travail des salariés dans les copropriétés, aussi bien que celui des salariés des entreprises intervenant dans celles-ci fait l'objet de mesures de contrôles stricts des pouvoirs publics en terme de protection et de sécurité pour ces personnels dans le cadre de leur activité.

Le dispositif issu d'une directive européenne de 1989 bénéficiait jusqu'alors d'une relative souplesse. Compte tenu du nombre des arrêts maladie et accidents du travail de ce secteur, cela est désormais terminé, la protection de ces salariés est désormais un enjeu majeur.

Par conséquent, les copropriétés ont l'obligation d'évaluer les risques de leurs salariés avec la rédaction du document unique de sécurité pour ses salariés, et le plan de prévention des risques dès lors que les entreprises extérieures (ascenseur, chauffage, plomberie, hygiène, etc.) effectuent 400 heures cumulées par an, continues ou non, de travaux dans les copropriétés.

Si cela n'est pas effectué annuellement que ce soit par voie de contrôle (Inspection du travail, Médecine du travail, Urssaf, Caisse primaire d'assurance maladie, Caisse régionale d'assurance maladie), ou dans le cas d'accident du travail, la responsabilité pénale du syndicat et de son représentant est engagée avec des amendes très lourdes (de 1 500 € à 45 000 € selon la gravité) et des peines de prison (jusqu'à 1 an), la négligence de l'un comme de l'autre étant avérée selon les textes en vigueur du code du travail.

Pour résoudre ces obligations réglementaires, il convient de faire un audit de la copropriété, des postes et tâches des salariés directs et indirects de celle-ci où il sera établi un plan d'action (formations employés gardiens d'immeubles, etc.), et des mesures de sécurité protégeant les salariés mais aussi la copropriété contre des sanctions très lourdes et préjudiciables au bon fonctionnement de celle-ci.

## FORMATIONS PROPOSÉES PAR LA CHAMBRE FNAIM PARIS ILE DE FRANCE

Si vous êtes membre d'un conseil syndical, vous pouvez suivre les formations animées par les professionnels de la Chambre FNAIM Paris Ile de France qui ont lieu de 18 h 00 à 20 h 30 à la Maison de l'immobilier, 27 bis avenue de Villiers, 75017 Paris.

Elles vous permettront d'améliorer vos connaissances dans le domaine de la copropriété et d'échanger avec des syndics professionnels ainsi que d'autres membres de conseils syndicaux de Paris et de l'Ile de France.

La prochaine formation sur le thème « l'heure du bilan » aura lieu le 14 juin 2011 avec l'intervention de Claude CHETRIT et de tous les membres de la commission administration de biens de la Chambre FNAIM Paris Ile de France.

Le programme des formations qui se tiendront à compter du mois de septembre 2011 sera disponible dans le prochain numéro de la Lettre Votre Copropriété.

**Pour vous inscrire, contactez : Dominique LE LAY**

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

## NOUVELLES RECOMMANDATIONS DE LA COMMISSION RELATIVE À LA COPROPRIÉTÉ SUR LE CONSEIL SYNDICAL

Une nouvelle recommandation n°13 bis en date du 5 janvier 2011 de la commission relative à la copropriété fait suite à la recommandation n°13 sur le conseil syndical et vient s'attacher plus particulièrement aux cas particuliers que constituent les syndicats secondaires, coopératifs, ceux concernés par la procédure d'alerte ou qui sont en difficulté, les unions de syndicats et les résidences-services.

Il est notamment recommandé au conseil syndical par la commission :

- Concernant les syndicats secondaires, de veiller à ce que leur désignation soit faite de manière à prévenir les conflits d'intérêts entre le syndicat principal et le ou les syndicats secondaires, et à ce qu'un même copropriétaire ne représente pas plusieurs syndicats secondaires.
- Concernant la mise en place de la procédure d'alerte, d'assister si nécessaire le mandataire ad hoc dans les actions de médiation et de négociation.
- Concernant les copropriétés en difficulté, de veiller à ce que la consultation du conseil syndical par le syndic afin de désigner un administrateur provisoire, soit consignée par écrit et remise au président du TGI saisi.
- Concernant les syndicats coopératifs, d'assurer la continuité de la représentation du syndicat en cas de passage d'un syndicat coopératif à un syndicat « classique » en se réunissant sans délai pour désigner le syndic. Dans ce cadre, le conseil syndical ne doit pas déléguer un de ses membres pour remplacer le syndic.

### IRL 1<sup>ER</sup> TRIMESTRE 2011 : 119,69

**Variation annuelle : + 1,60 %**

Parution INSEE du 14/04/2011

### ICC 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2010 : 1533

**Variation annuelle : + 1,73 %**

Parution INSEE du 08/04/2011

### ILC 4<sup>ÈME</sup> TRIMESTRE 2010 : 102,92

**Variation annuelle : + 1,83 %**

Parution INSEE du 08/04/2011

Plus d'info sur [www.fnaim-idf.com](http://www.fnaim-idf.com) (rubrique espace pratique)