

Copropriétaires

Le journal trimestriel des copropriétaires, des syndicats bénévoles et des conseils syndicaux

n°132

S O M M A I R E

Copropriétaires vous répond	2
<ul style="list-style-type: none">• Désaccord avec le président du conseil syndical• Réduction du temps de travail d'un employé d'immeuble• L'obligation de conseil du syndic professionnel	
Actualités	3
<ul style="list-style-type: none">• Pour une codification du droit de la copropriété• Mise à jour des règlements de copropriété	
Réglementation	4
<ul style="list-style-type: none">• L'état descriptif de division	
Dossier	5/8
<ul style="list-style-type: none">• Loi climat et résilience : les mesures relatives à la copropriété<ul style="list-style-type: none">- Le plan pluriannuel de travaux- Le fonds de travaux- Diagnostic de performance énergétique collectif et audit énergétique- Le Diagnostic de performance énergétique (DPE)- Performance énergétique et critère de décence du logement	
Focus	9
<ul style="list-style-type: none">• Le financement de MaPrimeRénov' confirmé pour 2022• Nouveau baromètre Qualitel 2021	
Jurisprudence	10/11
<ul style="list-style-type: none">• Absence de conséquence du défaut de mise en concurrence du syndic• Loi Carrez vs surface habitable• Absence de substitution automatique en cas de fusion-absorption du syndic• Mise en œuvre de l'action oblique	

RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE : LES COPROPRIÉTAIRES SONT-ILS PRÊTS ?

Les réformes environnementales se suivent et avec elles leur cortège de mesures en vue de favoriser et, surtout, d'accélérer, la rénovation du parc immobilier. Mais peut-on réellement espérer la réalisation massive de travaux d'économie d'énergie ? Si des aides financières sont effectivement débloquées, notamment par l'ANAH avec Ma Prime Rénov', celles-ci ne pourront concerner qu'une fraction des copropriétés visées. La question de la possibilité pour les ménages de supporter des travaux importants se posera inéluctablement, surtout envers les primo-accédants, déjà fortement endettés par l'acquisition de leur bien.

De plus, au-delà des questions financières, de quels outils bancaires ou juridiques disposent les copropriétaires ? En dehors du Livret A, point de salut. Or, son montant est limité à 100 000 € pour les copropriétés de plus de 100 lots principaux. Un plafond insuffisant au regard du coût de certains chantiers. Et force est de constater que le fonds de travaux ne remplit nullement son office. Son caractère non-remboursable constitue un réel frein pour les copropriétaires de sorte que ceux-ci vont rarement, si ce n'est jamais, au-delà du seuil de 5 % minimum requis et n'hésitent pas à utiliser les sommes déposées pour des travaux relevant de l'entretien courant.

Les copropriétaires vont-ils alors faire acte de résilience, pour reprendre ce terme à la mode au point qu'il a donné son nom à la dernière loi climat ?

Copropriétaires n°132

Supplément à Cadre de Vie n°213 - Octobre/décembre 2021 - N° de commission paritaire : 0124 G 81987 - dépôt légal - 3^{ème} trimestre 2021 - ISSN N°0221-5438X - Publication réalisée par la CLCV 59 bd Exelmans 75016 Paris - Directeur de la Publication : Jean-Yves Mano. Rédactrice en chef : Katy Le Moël. Coordination : David Rodrigues. Rédacteurs : Farid Bouteldja, Christian Jouin, David Rodrigues. Maquette : Philippe Régnier - Impression et routage : Rivet Presse 24 rue Claude-Henri-Gorceix, 87000 Limoges. Reproduction interdite sans autorisation de la CLCV.



Supplément à Cadre de Vie n°213 Octobre/décembre 2021
Prix du numéro : 3,20 €



Copropriétaires vous répond

Travaux sur une terrasse privative

Je souhaite rénover ma terrasse privative (couvrir le sol de carrelage, repeindre la rambarde et les murs latéraux). On m'a dit que tout ce qui se trouvait en façade devait faire l'objet d'une demande d'autorisation en assemblée générale. Qu'en est-il exactement ? Je voudrais profiter de mes congés d'été et l'assemblée générale n'a lieu qu'à l'automne, est-ce que je peux anticiper l'autorisation officielle et «me couvrir» en demandant un accord écrit du syndic ? M-A B. (78)

L'accord préalable de l'assemblée générale est requis dans la mesure où vos petits travaux, même s'il s'agit d'embellissements, portent sur la façade, partie commune, et vont avoir des incidences sur l'aspect extérieur de l'immeuble. Cet accord doit obligatoirement intervenir avant le début de vos travaux et ne peut être délivré que par l'assemblée générale, laquelle statue à la majorité de l'article 25. L'autorisation consentie par le syndic n'a ainsi aucune valeur. Seul votre projet de carrelage échappe à ces dispositions, dans la mesure où il s'agit d'un revêtement sur partie privative non-visible de l'extérieur. Vous devez toutefois respecter les dispositions posées par votre règlement de copropriété sur la nature, la qualité du revêtement.

Rémunération du syndic bénévole

Notre copropriété est gérée par un syndic bénévole. Celui-ci entend faire voter à la prochaine assemblée générale une liste de prestations sur lesquelles il percevrait une rémunération. En a-t-il le droit ? ER (94)

Contrairement à ce que son appellation laisse penser, un copropriétaire qui assure les fonctions de syndic bénévole peut être rémunéré. C'est pour cela que l'on parle, depuis l'ordonnance de réforme du 30 octobre 2019, de syndic non-professionnel.

Toute rémunération du copropriétaire, en sus du simple remboursement des frais réels exposés, doit faire l'objet d'un vote préalable de l'assemblée générale, statuant à la majorité de l'article 24. Par ailleurs, le copropriétaire en question doit également respecter le contrat type, lequel ne prévoit pas pour les syndics non-professionnels une rémunération aussi détaillée que pour les syndics professionnels. Ainsi, l'article 8 du contrat type précité propose un forfait annuel, un coût horaire ou d'autres modalités qui seraient alors à définir (panachage entre le forfait et le coût horaire par exemple). En revanche, le copropriétaire ne peut percevoir une rémunération pour des actes expressément visés aux sections réservées aux syndics professionnels, telles celles relatives à la tenue des assemblées générales ou à la gestion des sinistres, lesquelles sont définies à l'article 7 du décret. De manière générale, la rémunération versée est surtout symbolique.

Enfin, les sommes perçues par le copropriétaire doivent être déclarées fiscalement au titre des bénéfices non-commerciaux.

Difficultés dans le paiement des charges de copropriété

Je rencontre depuis quelque temps des difficultés. À ce jour, je suis en retard de deux trimestres et ma situation ne cesse de s'aggraver. Le syndic, après plusieurs relances, me met la pression et menace de vendre mon logement aux enchères. De plus, il souhaite diffuser, lors de la prochaine assemblée générale, des informations personnelles sur chacun des débiteurs et, en ce qui me concerne, révéler le fait que je viens de divorcer et que je suis bénéficiaire du revenu de solidarité active. Que me conseillez-vous de faire ? JV (44).

Si la mise en vente judiciaire d'un logement est envisageable, elle reste cependant l'ultime recours dont dispose la copropriété pour recouvrer votre dette. Cela suppose une procédure judiciaire assez longue ainsi que l'autorisation préalable de l'assemblée générale. Par ailleurs, une telle action serait totalement disproportionnée au regard du montant de votre dette. Le syndic qui agirait de la sorte pourrait voir sa responsabilité engagée dans la mesure où d'autres moyens plus simples tels que la saisie mobilière ou sur compte bancaire existent. Au regard de votre situation et du montant de votre impayé, nous vous conseillons sans plus attendre de vous rapprocher de votre syndic pour mettre en place un échéancier qu'il conviendra de respecter. Vous pouvez aussi vous rapprocher de votre conseil syndical pour l'informer de votre bonne volonté.

Enfin, le syndic qui divulguerait des informations relatives à votre vie privée pourrait voir sa responsabilité engagée. En revanche, il est vrai que la position de tous les copropriétaires, qu'ils soient débiteurs ou créanciers, figure dans les annexes comptables jointes à la convocation de l'assemblée générale.



POUR UNE CODIFICATION DU DROIT DE LA COPROPRIÉTÉ

La loi ELAN de 2018 avait suscité un grand espoir de la part des principaux acteurs de la copropriété. En effet, il était prévu la publication d'une ordonnance portant sur la codification du droit de la copropriété. Un code allait donc être(enfin) créé. Cette annonce était d'ailleurs soutenue par l'ensemble des acteurs, qu'ils soient professionnels, représentants de professions juridiques ou associations de consommateurs. Or, contre toute attente, le projet de codification a été abandonné, au grand désarroi de beaucoup, et alors même qu'une telle démarche devient on ne peut plus urgente.

En effet, le droit de la copropriété est littéralement éparpillé façon puzzle entre différents textes rendant très difficile l'appréhension de l'ensemble de la matière par tout un chacun. Si la loi du 10 juillet 1965 et son décret du 17

mars 1967 en constituent la part la plus importante, d'autres dispositions, pourtant spécifiques à la copropriété figurent dans des textes autonomes : immatriculation des syndicats, comptes de la copropriété, contenu de l'Extranet et du carnet d'entretien... Afin de sensibiliser les pouvoirs publics à la reprise des travaux, la CLCV a publié son Code de la copropriété, un code officieux en quelque sorte, montrant que l'exercice demeure possible. Hasard du calendrier, une réponse ministérielle a été publiée au même moment pour indiquer que le projet n'est pas abandonné mais qu'il ne verra pas le jour avant quelques années. Nous voilà (presque) rassurés.

www.clcv.org

Rép. min. n° 20346, JO Sénat Q, 9 sept. 2021, p. 5277

MISE À JOUR DES RÈGLEMENTS DE COPROPRIÉTÉ

La loi « 4D », qui, après son passage au Sénat, est devenue la loi « 3DS », est venue apporter des précisions sur les modalités de mise à jour des règlements de copropriété. La loi ELAN de 2018 avait rendu obligatoire cette formalité pour tout ce qui concerne les parties communes spéciales, les lots transitoires et les parties communes grevées d'un droit de jouissance exclusif. Les copropriétaires avaient jusqu'au 23 novembre 2021 pour se conformer à cette obligation. Crise sanitaire oblige, très peu de règlements de copropriété ont été actualisés et il est apparu indispensable de reporter cette échéance. C'était le sens initial de la première version du projet de loi (voir *Copropriétaires* n° 131). Or, les sénateurs ont considérablement modifié le dispositif pour le simplifier fortement.

Ainsi, l'existence d'une mention dans le règlement de copropriété des parties communes spéciales, des lots transitoires ou encore d'un droit de jouissance exclusif ne concernerait que les immeubles dont la mise en copropriété est postérieure au 1^{er} juillet 2022.

Pour les autres immeubles, le syndic devra inscrire une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale sur la modification du règlement. Les modifications seront alors votées à la majorité de l'article 24, mais l'absence de mise à jour du règlement n'aura pas d'incidence sur l'existence des lots ou droits concernés (il n'y aura pas de remise en cause d'un droit de jouissance exclusif au motif que le lot auquel il est rattaché n'est pas mentionné dans le règlement par exemple). Cette démarche viserait surtout à avoir un règlement le plus précis possible mais sans remise en cause des droits acquis.

Le projet de loi n'a pas encore été soumis à l'Assemblée nationale, des modifications sont donc encore possibles avant la publication du texte définitif. Plus d'information très prochainement.

Projet de loi relatif à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (dit « loi 3DS »).

Indice de référence des loyers (IRL)

Années	Valeurs	1 ^{er} trimestre	2 ^{ème} trimestre	3 ^{ème} trimestre	4 ^{ème} trimestre
2021	Indice	130,69	131,12	131,67	
	Variation annuelle	+ 0,09 %	+ 0,42 %	+ 0,83 %	
	Date de publication	17/04/2021	13/07/2021	16/10/2021	
2020	Indice	130,57	130,57	130,59	130,52
	Variation annuelle	+ 0,92 %	+ 0,66 %	+ 0,46 %	+ 0,20 %
	Date de publication	15/04/2020	16/07/2020	16/10/2020	17/01/2021

L'ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'état descriptif de division (ou EDD) de l'immeuble est le document qui permet d'identifier les lots au point de vue de la publicité foncière. Il ne doit pas être confondu avec le règlement de copropriété.

Qu'est-ce que l'état descriptif de division ?

L'établissement d'un état descriptif de division est obligatoire pour tout immeuble en copropriété. Toutefois, son existence ne conditionne pas l'application du statut de la copropriété, la loi du 10 juillet 1965 s'appliquant d'office même en l'absence de ce document.

L'EDD décrit une situation matérielle objective, à savoir l'identification des différents lots de l'immeuble. Il n'est pas générateur de droits ou d'obligations et peut être inclus, ou non, dans le règlement de copropriété. Cependant, dans la pratique, ils sont réunis dans un même document bien qu'ils n'aient pas la même fonction.

En effet, l'état descriptif de division n'a pas de valeur contractuelle. Seules doivent être prises en compte les stipulations du règlement de copropriété concernant les droits et obligations de chacun. Les tribunaux admettent toutefois qu'en cas d'ambiguïté ou de contradiction dans les clauses du règlement de copropriété, l'état descriptif de division incorporé dans un règlement de copropriété est susceptible d'être pris en considération pour en déterminer le sens ou la portée (Cass., 3^{ème} civ., 1^{er} février 2011, n° 10-10.867).

Contenu et modifications de l'état descriptif de division

L'état descriptif doit identifier l'immeuble auquel il s'applique et opérer une division en lots. À ce titre, on entend par « lot » toute partie de l'immeuble sur laquelle peuvent s'exercer des droits réels, c'est-à-dire liés au droit de propriété. Il peut ainsi s'agir d'un logement, mais également d'un local commercial, de la loge du gardien et de son logement de fonction, d'une chambre de service, d'une cave, d'un grenier, d'un emplacement de stationnement privatif... Chaque lot doit être numéroté et localisé par un plan ou un croquis si nécessaire.

L'EDD doit obligatoirement être résumé dans un tableau comportant plusieurs colonnes :

- le numéro des lots, classés dans l'ordre croissant ;
- le bâtiment ;
- la cage d'escalier ;

- l'étage ;
- la nature du lot ;
- la quote-part des parties communes.

Les modifications à la consistance de l'immeuble doivent être constatées dans un acte modificatif de l'état descriptif de division qui rectifie la désignation de l'ensemble de l'immeuble. Elles peuvent être consécutives à la division ou la réunion de lots, mais également la division suivie du rattachement immédiat d'une des parties du lot divisé à un lot existant, la transformation de parties communes ou en parties privatives...

En l'absence de clause particulière dans le règlement de copropriété, la division des lots est libre, à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires. A noter que la répartition des charges entre les fractions issues du lot subdivisé est, lorsqu'elle n'est pas fixée par le règlement de copropriété, soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24. Pour déterminer les tantièmes de copropriétés, il convient de se rapprocher d'un géomètre.

Lorsqu'un lot est divisé en deux ou plusieurs fractions nouvelles totalisant la même quantité de tantièmes de copropriété sur les parties communes, le numéro du lot constitué par la fraction initiale doit être supprimé et les fractions nouvelles font l'objet d'un nouveau numérotage à la suite du numérotage initial.

Il en va de même pour la réunion de plusieurs lots. Celle-ci peut se faire librement en l'absence de clause particulière dans le règlement de copropriété et à la condition qu'elle ne porte atteinte ni à la destination de l'immeuble ni aux droits des autres copropriétaires. La modification (lots anciens et lots nouveaux) est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Textes utiles :

Articles 8 et 11 de la loi du 10 juillet 1965.

Articles 2, 3 et 8 du décret du 17 mars 1967.

Articles 71-1 à 71-13 du décret n°55-1350 du 14 octobre 1955 pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

Exemple d'état descriptif de division

n° de lot	Bâtiment	Escalier	Étage	Nature	Quote-part	Observations
10	Unique	Unique	4 ^{ème}	Appartement	50/1000	Divisé pour former les lots 30 et 31 Supprimé
30	Unique	Unique	4 ^{ème}	Appartement	40/1000	Provient de la division du lot n° 10
31	Unique	Unique	4 ^{ème}	Chambre	10/1000	Provient de la division du lot n° 10



LOI CLIMAT & RÉSILIENCE : LES MESURES RELATIVES À LA COPROPRIÉTÉ*

Issue des propositions de la Convention citoyenne pour le climat, le projet de loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » a finalement été publié le 22 août 2021, soit plus de six mois après sa présentation en Conseil des ministres. Comme cela est souvent le cas, les débats parlementaires ont considérablement enrichi le texte, celui-ci passant de 69 articles à plus de 300. Si la loi aborde de nombreux sujets tels l'alimentation, la vente en vrac, la publicité, l'urbanisme ou la construction, d'autres mesures concernent plus spécifiquement la copropriété. Par ailleurs, certaines dispositions visent plus particulièrement les relations locataire-bailleur, ce qui peut avoir une incidence dans le fonctionnement d'une copropriété.

Le plan pluriannuel de travaux

Le plan pluriannuel de travaux (ou PPT) était le grand absent de l'ordonnance de réforme du 30 octobre 2019. Contre toute attente, les dispositions le concernant ont été purement et simplement biffées au dernier moment, et ce alors même que ce point était l'un des rares à avoir recueilli l'unanimité des acteurs de la copropriété. L'abandon avait été justifié par le risque d'inconstitutionnalité de la mesure, une obligation de travaux pouvant être considérée comme allant à l'encontre du droit de propriété. Le plan pluriannuel de travaux refait donc parler de lui, quelque peu modifié par le législateur afin de lui permettre de passer l'étape du Conseil constitutionnel.

Ainsi, les immeubles de plus de 15 ans à destination totale ou partielle d'habitation doivent élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux et l'actualiser tous les 10 ans. Ce projet comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique et du diagnostic technique global, lorsqu'ils ont été réalisés :

- 1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- 2° Une estimation du niveau de performance que lesdits travaux permettent d'atteindre ;
- 3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- 4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si un diagnostic technique global a été réalisé et qu'il conclut à l'absence de besoin de réaliser des travaux sur les 10 prochaines années, alors le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de PPT.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précises par décret.

Le syndic inscrit ensuite à l'ordre du jour de l'assemblée générale les modalités d'élaboration du projet de PPT, qui

sont votées à la majorité de l'article 24. Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global doivent être intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble.

Le projet de PPT est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des 10 prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité de l'article 25.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale, le syndic inscrit ensuite à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes, soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en oeuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté. Autrement dit, une sorte de guerre d'usure va se mettre en place avec les copropriétaires puisque ceux-ci devront se prononcer sur le PPT jusqu'à ce qu'il soit adopté.

Malgré cela, on notera que seule la réalisation du projet de plan est obligatoire, les copropriétaires n'étant pas tenus d'entériner ses conclusions et de réaliser les travaux préconisés.

Dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, l'autorité administrative compétente peut, à tout moment, demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants. À défaut de transmission du PPT adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des

*Loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 / JO du 24 août 2021).



copropriétaires et aux frais de ce dernier. Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Date d'entrée en vigueur	Nombre de lots*
1 ^{er} janvier 2023	Plus de 200 lots
1 ^{er} janvier 2024	Entre 51 et 200 lots
1 ^{er} janvier 2025	50 lots ou moins

* Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces

Le fonds de travaux

La loi ALUR de 2014 a imposé la constitution, dans les copropriétés, d'un fonds destiné à préfinancer les travaux importants (opération de rénovation énergétique par exemple). La loi Climat & Résilience ayant créé l'obligation de réaliser un projet de PPT, les dispositions relatives au fonds de travaux ont été modifiées en conséquence.

Auparavant, ce fonds était obligatoire à l'issue d'une période de 5 ans après la réception des travaux de construction de l'immeuble et les copropriétés de moins de 10 lots pouvaient, par une résolution expresse, décidée de ne pas l'instaurer. Ces règles sont désormais révolues. Ainsi, l'obligation de constituer le fonds de travaux concerne désormais toutes les copropriétés de plus de 10 ans, sans possibilité de dispense.

Ce fonds est destiné à faire face aux dépenses résultant :

- 1° De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et, le cas échéant, du diagnostic technique global ;
- 2° De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
- 3° Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence ;
- 4° Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux.

L'assemblée générale peut, par un vote à la même majorité que celle applicable aux dépenses concernées, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement de ces opérations. Il s'agit ici d'une nouveauté, l'ancien texte prévoyant un vote à la majorité de l'article 25, ceci indépendamment de la majorité requise pour l'adoption des travaux.

Comme cela était le cas auparavant, l'affectation des sommes doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges, mais le texte ne donne pas davantage d'informations à ce sujet. La réponse est donc surtout à trouver auprès des éditeurs de logiciels afin de permettre d'individualiser le montant de la cotisation du fonds de travaux pour chaque copropriétaire et selon la grille de répartition des charges utilisée.

Le fonds de travaux demeure alimenté par une cotisation mais le taux de cette dernière varie désormais selon les situations. Ainsi, lorsque l'assemblée générale a adopté le PPT présenté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à une double limite correspondant à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan et à 5 % du budget prévisionnel. Il faudra donc envisager les deux hypothèses et adopter celle où le montant est le plus élevé.

Exemple n° 1 : Une copropriété a un budget prévisionnel de 200 000 € et le PPT adopté chiffre le coût des travaux à 50 000 €. - Le montant de la cotisation relative au budget prévisionnel est de : $5\% \times 200\,000\,€ = 10\,000\,€$ - Le montant de la cotisation relative au PPT est de : $2,5\% \times 50\,000\,€ = 1\,250\,€$. Le montant de la cotisation la plus élevée étant celui lié au budget prévisionnel, c'est ce dernier qui s'appliquera. Les copropriétaires auront donc un fonds de travaux alimenté par une cotisation correspondant à 5 % du budget prévisionnel alors même qu'un PPT a été adopté. Exemple n° 2 : Une copropriété a un budget prévisionnel de 80 000 € et le PPT adopté chiffre le coût des travaux à 200 000 €. - Le montant de la cotisation relative au budget prévisionnel est de : $5\% \times 80\,000\,€ = 4\,000\,€$ - Le montant de la cotisation relative au PPT est de : $2,5\% \times 200\,000\,€ = 5\,000\,€$. Le montant de la cotisation la plus élevée est ici celui lié au PPT. C'est donc ce dernier qui s'appliquera.

Si aucun plan n'a été adopté, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, comme cela était le cas auparavant. La possibilité de décider d'un taux supérieur demeure, le vote se faisant à la majorité de l'article 25.

L'assemblée générale est appelée à se prononcer ensuite sur la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux lorsque son montant excède le montant du budget prévisionnel ou a atteint 50 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté.

Concernant le sort des cotisations versées au fonds de travaux lors d'une vente, celles-ci demeurent attachées au lot et ne sont pas remboursables. Le législateur de la loi Climat & Résilience a cru bon d'ajouter la précision suivante : « L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ». On peut s'interroger sur l'utilité d'un tel rajout puisque cette pratique était déjà permise et relevait de la liberté contractuelle, les discussions ayant lieu devant le notaire.

Date d'entrée en vigueur	Nombre de lots*
1 ^{er} janvier 2023	Plus de 200 lots
1 ^{er} janvier 2024	Entre 51 et 200 lots
1 ^{er} janvier 2025	50 lots ou moins

* Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces



Selon nous, l'absence de remboursement constitue un réel obstacle au développement du fonds de travaux, les copropriétaires ne pouvant avoir la certitude que les sommes appelées seront utilisées pendant qu'ils résident sur place ou, à défaut, d'en être remboursées. De fait, en pratique,

lorsque le fonds de travaux est mis en place, le taux de cotisation n'est jamais fixé au-delà des 5 % réglementaires et les sommes sont utilisées pour tous types de travaux et non ceux expressément prévus à cet effet.

Synthèse		
Mesures	Anciennes dispositions	Nouvelles dispositions
Immeubles concernés	- Immeubles de plus de 5 ans	- Immeubles de plus de 10 ans
Dispense de constitution du fonds de travaux	- Le diagnostic technique global réalisé ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les 10 prochaines années - Possibilité de refuser la constitution d'un fonds de travaux dans les copropriétés de moins de 10 lots, toute nature de lots confondue (logement, cave...) avec un vote à l'unanimité de l'assemblée générale (et non du syndicat des copropriétaires)	- Aucune dispense possible
Dépenses concernées	1° Travaux prescrits par les lois et règlements 2° Travaux décidés par l'assemblée générale et non compris dans le budget prévisionnel 3° Travaux décidés par le syndic en cas d'urgence	1° Élaboration du projet de PPT et, le cas échéant, du diagnostic technique global 2° Réalisation des travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale 3° Travaux décidés par le syndic en cas d'urgence 4° Travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le PPT
Affectation des sommes	Vote à la majorité de l'article 25	Vote à la même majorité que celle relative aux travaux concernés
Taux de la cotisation	- Vote à la majorité de l'article 25 - 5 % du budget prévisionnel minimum.	- Vote à la majorité de l'article 25 - Si un PPT a été voté : le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté et à 5 % du budget prévisionnel - Si aucun PPT n'a été voté : 5 % du budget prévisionnel minimum

Diagnostic de performance énergétique collectif et audit énergétique

L'obligation de réaliser un DPE collectif ne concernait auparavant que les copropriétés dotées d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement. Toutefois, les copropriétés de plus de 50 lots (quelle que soit la nature des lots en question) et dont la date de dépôt du permis de construire est antérieure au 1er juin 2001 étaient tenues de réaliser un audit énergétique, bien plus complet.

Les différentes réformes du DPE ayant abouti à améliorer significativement sa qualité, celui-ci devient obligatoire pour toutes les copropriétés dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, indépendamment de leur taille.

L'obligation de réaliser un audit énergétique ne concerne désormais plus que les cas de vente de tout ou partie d'un

bien immobilier non-soumis au statut de la copropriété et appartenant aux classes énergétiques D, E, F ou G.

Date d'entrée en vigueur	Nombre de lots*
1 ^{er} janvier 2024	Plus de 200 lots
1 ^{er} janvier 2025	Entre 50 et 200 lots
1 ^{er} janvier 2026	Moins de 50 lots
1 ^{er} janvier 2028	Copropriétés situées en Guadeloupe, Martinique, Guyane, à La Réunion et à Mayotte

* Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces

Date d'entrée en vigueur	Classe énergétique
Métropole	
1 ^{er} janvier 2022	F, G
1 ^{er} janvier 2025	E
1 ^{er} janvier 2034	D
Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion et Mayotte	
1 ^{er} janvier 2024	F, G
1 ^{er} janvier 2028	E
1 ^{er} janvier 2034	D

Le diagnostic de performance énergétique (DPE)

Suite à la réforme du DPE, la loi a mis à jour la définition des niveaux de performance énergétique dans le DPE, notamment au niveau de l'étiquette énergie. Ainsi, les bâtiments ou parties de bâtiment existants, à usage d'habitation, sont classés par niveau de performance décroissant, en fonction de leur niveau de performance énergétique et de leur performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre.

Ce niveau de performance est exprimé en kilowattheures d'énergie primaire par mètre carré et par an, s'agissant de la consommation énergétique, et en kilogramme de dioxyde de carbone par mètre carré et par an, s'agissant des émissions de gaz à effet de serre induites.

Extrêmement performants	Classe A
Très performants	Classe B
Assez performants	Classe C
Assez peu performants	Classe D
Peu performants	Classe E
Très peu performants	Classe F
Extrêmement peu performants	Classe G

Ce classement aura notamment des incidences en matière de décence du logement.

Performance énergétique et critère de décence du logement

Échéance	Classe énergétique des logements considérés comme décents	Classe énergétique des logements considérés comme indécents
Métropole		
1^{er} janvier 2025	À, B, C, D, E, F	G
1^{er} janvier 2028	À, B, C, D, E	F, G
1^{er} janvier 2034	À, B, C, D	E, F, G
Guadeloupe, Martinique, Guyane, La Réunion, Mayotte		
1^{er} janvier 2028	À, B, C, D, E, F	G
1^{er} janvier 2031	À, B, C, D, E	F, G

Pour être décent, le logement doit respecter un niveau minimal de performance énergétique dont le seuil évolue avec le temps. Ainsi, à partir du 1^{er} janvier 2025, les logements situés en Métropole et classés G seront considérés comme indécents. En cas d'indécence, le juge peut actuellement imposer au bailleur la réalisation des travaux nécessaires et réduire le montant du loyer, voire suspendre son paiement, et ce avec ou sans consignation. Si ce dispositif est concevable lorsque les travaux à entreprendre concernent le remplacement d'équipements (chaudières vétustes, fenêtres anciennes ayant une mauvaise étanchéité à l'air...), il devient plus complexe dès lors que les travaux peuvent concerner la rénovation énergétique des lieux loués. En effet, si le bien est en copropriété, la réalisation desdits travaux ne pourra se faire que si les parties privatives sont seules concernées. Or, cela est rarement le cas, les travaux devant être réalisés sur l'ensemble de l'immeuble (isolation de la façade...) ren-

dant nécessaire un vote préalable de l'assemblée générale. Afin de prendre en compte cette difficulté, la loi Climat & Résilience précise qu'à compter du 1^{er} janvier 2025, le juge ne pourra pas ordonner la réalisation des travaux visant à permettre le respect du niveau de performance énergétique minimal requis dans les cas suivants :

- ♦ Le logement fait partie d'un immeuble soumis au statut de la copropriété et le bailleur démontre que, malgré ses diligences, il n'a pu parvenir à ce niveau de performance minimal (ex. refus de l'assemblée générale de voter les textes).
- ♦ Le logement est soumis à des contraintes architecturales ou patrimoniales qui font obstacle à l'atteinte de ce niveau de performance minimal malgré la réalisation de travaux compatibles avec ces contraintes.

Un décret en Conseil d'Etat viendra préciser les critères relatifs à ces contraintes.

LE FINANCEMENT DE MAPRIMERÉNOV' CONFIRMÉ POUR 2022

Courant septembre, Jean Castex, Premier ministre, s'est rendu dans une copropriété en cours de rénovation à Chilly-Mazarin (91) avec Barbara Pompili, ministre de la Transition écologique, et Emmanuelle Wargon, ministre déléguée chargée du logement. L'occasion d'annoncer une enveloppe de 2 milliards d'euros supplémentaires en 2022. Avec 500 000 dossiers MaPrimeRénov' déjà déposés en septembre, l'objectif initial fixé par le gouvernement à l'Anah en 2021 était déjà atteint. À comparer avec les 192 000 dossiers qui avaient été déposés en 2020. Les 2 milliards devraient ainsi permettre une vraie accélération dans la lutte contre les passoires thermiques».

Les membres du gouvernement ont ensuite visité le chantier de la copropriété du Parc de Gragny, accompagnés par les acteurs locaux et les habitants. Construite en 1971, elle contient 468 logements, répartis dans 12 bâtiments différents. Les travaux en cours de rénovation concernent notamment les façades avec isolation par l'extérieur, les planchers, l'étanchéité des toits terrasses et la ventilation. Ces travaux devraient permettre un gain énergétique de plus de 35 % et ont été permis par les aides publiques qui couvrent 45 % du montant total des travaux : près de 2 mil-

lions d'aides de l'Anah et 1,2 million par le département et la communauté d'agglomération.

Pour Chantal Juste, présidente du conseil syndical du Parc de Gragny, et Christian Lamamy, vice-président du conseil syndical du Parc de Gragny, « les aides publiques viennent vraiment répondre aux enjeux de cette copropriété qui était une passoire thermique. Mais, il nous a fallu convaincre sur le long terme les copropriétaires en communiquant et sensibilisant à partir de bénéfices tangibles : gain économique, confort ou encore rénovation de matériaux ». Des obstacles que la plupart des copropriétaires rencontrent. D'où la nécessité de discuter sur du long terme, de sensibiliser, d'insister surtout sur le confort supplémentaire dont bénéficieront les occupants mais également sur la forte valorisation patrimoniale des logements.

Pour en savoir plus : [MaPrimeRénov' : anah.fr](https://www.anah.fr)



NOUVEAU BAROMÈTRE QUALITEL 2021

L'association Qualitel a publié la 5^{ème} édition de son baromètre annuel. Cette étude, menée auprès de 4 545 personnes porte sur un sujet d'actualité puisqu'il est question de l'aspiration des Français en matière de développement durable.

Ainsi, 75 % des Français ont à cœur d'avoir un logement plus respectueux de l'environnement. L'opinion a saisi l'importance de limiter sa consommation d'énergie, et plus largement, « d'habiter durable ». Le gain, pour la planète, mais aussi pour le confort au quotidien, est globalement perçu et compris. Pourtant, certains critères qui contribuent très concrètement à rendre le logement plus durable restent encore secondaires pour les Français.

Ainsi, loin de l'effet de mode, le logement durable est perçu comme essentiel par une large majorité de Français. 75 % d'entre eux ont à cœur d'habiter une maison ou un appartement respectueux de l'environnement. Pourtant, lorsqu'on leur précise la définition de l'habitat durable, c'est-à-dire « un lieu respectueux de l'environnement, préservant la qualité de vie et le bien-être de ses occupants, où les coûts de construction et d'usage sont maîtrisés », seuls 30 % estiment qu'ils vivent actuellement dans un tel logement.

Les jeunes générations sont les plus disposées à changer leur façon d'habiter : la moitié des 18-34 ans serait même prête à payer un peu plus cher pour un logement plus durable (contre 31 % des plus de 60 ans).

Une sensibilité à « l'habiter durable » croissante, mais ne

constituant pas encore un critère d'achat ou de location décisif, toutes générations confondues. Le respect de l'environnement n'a été un critère de choix que pour 4 % des sondés, loin derrière le classique triptyque localisation (64 %), prix (54 %), surface (42 %).

Aux yeux des Français, le logement durable est d'abord et avant tout assimilé aux économies d'énergie (55 %). Mais, en parallèle, on observe un certain décalage entre l'impact environnemental réel d'un équipement et son importance aux yeux des Français. Par exemple, le bac de tri sélectif arrive en tête des équipements jugés indispensables au logement durable (pour 41 % des Français) loin devant la pompe à chaleur (14 %) ou la présence d'un panneau solaire/éolienne (17 %), contribuant pourtant tout autant à la préservation de l'environnement. Cela n'est cependant pas surprenant : la collecte sélective peut se faire aisément tandis que les pompes à chaleur et autres équipements nécessitent des travaux importants et coûteux, quand bien même des aides pourraient exister. Par ailleurs, si une pompe à chaleur peut être installée dans un pavillon, cela n'est pas le cas en copropriété. Il est donc normal d'avoir une différence d'appréciation selon les équipements, certains n'étant pas adaptés à un immeuble collectif.



Absence de conséquence du défaut de mise en concurrence du syndic

En l'absence de disposition en ce sens, le non-respect par le conseil syndical de son obligation de mise en concurrence n'est pas sanctionné par la nullité de la désignation du syndic par l'assemblée générale.

Cass. 3^{ème} civ., 3 juin 2021, n° 20-13.269

Cette décision, bien que rendue dans une affaire antérieure à l'ordonnance de réforme du 30 octobre 2019, apporte des précisions quant aux conséquences du défaut de mise en concurrence du syndic par le conseil syndical.

Sans doute espérant que cette formalité inciterait les syndicats à revoir leurs tarifs, le législateur de la loi ALUR du 26 mars 2014 avait imposé l'obligation au conseil syndical de mettre le syndic en concurrence avant sa désignation. En raison de quelques faiblesses rédactionnelles, le texte a fait l'objet de plusieurs modifications législatives, le but étant de rendre cette obligation la plus effective possible tout en laissant aux copropriétaires la possibilité de s'y soustraire par le vote d'une dispense *ad hoc*.

Comme cela pouvait être prévisible, de nombreux conseils syndicaux n'ont pas procédé à cette mise en concurrence de sorte que l'on pouvait s'interroger sur les éventuelles conséquences de cette situation quant à la validité de la désignation du syndic. Des voix se sont élevées contre toute annulation de la résolution désignant le syndic au motif que ce dernier n'ayant commis aucune faute, il ne saurait subir les conséquences du non-respect de cette procédure, la responsabilité incombant aux conseillers syndicaux. Si l'argument s'entend, il n'en demeure pas moins contestable. En effet, on peut tout d'abord souligner qu'une faute du syndic pourrait être relevée s'il a manqué à son obligation

d'information envers le conseil syndical sur la nécessité de procéder à une mise en concurrence ou, à défaut, d'inscrire une dispense à l'ordre du jour. Ensuite, il ne s'agit pas de sanctionner un comportement fautif mais la violation d'une disposition d'ordre public.

A l'inverse, prononcer la nullité du contrat du syndic pourrait paraître excessif, d'autant que l'obligation reposant sur des conseillers syndicaux, cela permettrait à ces derniers d'influer sur la validité de la décision prise par l'assemblée générale. Un pouvoir totalement excessif et contraire aux principes régissant le droit de la copropriété.

Finalement, la Cour de cassation va trancher pour l'absence de sanction en s'appuyant simplement sur le défaut de dispositions expresses de la loi en ce sens. Autrement dit, la nullité n'étant pas expressément prévue, elle ne saurait s'appliquer. On a connu les juges plus inspirés : si la solution paraît raisonnable, sa justification nettement moins. En effet, des résolutions ont déjà été annulées pour défaut de mise en concurrence en matière de travaux par exemple (CA Paris, 15 novembre 2017). En tout état de cause, cette solution est tout à fait applicable à la situation actuelle, l'ordonnance de 2019 modifiant (encore) les modalités de mise en concurrence n'ayant pas prévu de sanction spécifique en cas de non-respect de cette obligation.

Loi Carrez vs surface habitable

La surface stipulée dans l'acte de vente en l'état futur d'achèvement visé à l'article L. 261-10 du code de la construction et de l'habitation s'entend d'une surface habitable au sens de l'article R. 111-2 du même code.

Cass. 3^{ème} civ., 18 mars 2021 (n° 19-24.994)

Cette décision traite d'une confusion assez fréquente et qui est commise aussi bien par des particuliers que des professionnels de l'immobilier, à savoir la distinction entre les notions de surface privative, dite « loi Carrez », et de surface habitable.

Ces deux surfaces tendent à déterminer la superficie d'un logement mais leurs modalités de calcul sont légèrement différentes de sorte qu'un même bien peut avoir une surface Carrez distincte de sa surface habitable (à titre d'exemple, cette dernière ne tient pas compte des mezzanines ou des combles aménagés).

La surface privative a ceci de particulier qu'elle ne s'applique en fait que dans une situation : la vente d'un lot en copropriété. En cas de location, c'est la surface habitable

qui devra être mentionnée dans le bail.

Dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement (VEFA), sujet de la présente décision, le Code de la construction et de l'habitation prévoit expressément la mention de la surface habitable dans le contrat. Des copropriétaires ont mesuré leur logement une fois celui-ci livré et ont constaté une différence avec la superficie mentionnée dans l'acte. De fait, ils ont entendu bénéficier du droit de diminution automatique existant lorsque la superficie loi Carrez mentionnée dans l'acte est inférieure de plus de 5 % à la surface réelle. La Cour de cassation rejette l'action au motif que les textes relatifs à la VEFA faisant référence à la surface habitable, les dispositions relatives à la surface privative ne peuvent être invoquées.



Absence de substitution automatique en cas de fusion-absorption du syndic

La loi du 10 juillet 1965, excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale, elle ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir exclusif de désignation du syndic par le moyen d'une opération de fusion-absorption ayant pour résultat, après disparition de sa personnalité morale, de lui substituer la société absorbante, personne morale distincte.

Cass. 3^{ème} civ., 28 janvier 2021 (n° 19-22.714)

La solution n'est pas nouvelle mais il n'est pas inutile de la rappeler au regard du phénomène de plus en plus important de rachats de cabinets, entraînant ainsi des phénomènes de concentration qui ne peuvent que nuire à toute saine concurrence.

En l'espèce, un cabinet d'envergure nationale avait racheté un cabinet plus modeste et convoqué une assemblée générale. Un copropriétaire conteste au motif que la société absorbante ne détient pas de mandat de syndic et demande l'annulation de l'assemblée générale.

Pour rejeter le recours, la Cour d'appel retient que la société absorbante a fusionné avec l'ancien syndic et transmis à celui-ci la totalité de son patrimoine, de sorte que si le syn-

dic a changé de forme juridique par l'opération de fusion absorption, il n'a jamais cessé de représenter le syndicat et a conservé la même dénomination et le même siège social.

La Cour de cassation censure alors le jugement rendu. En effet, l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, en excluant toute substitution du syndic sans un vote de l'assemblée générale, ne permet pas à une société titulaire d'un mandat de syndic de dessaisir les copropriétaires de leur pouvoir de désigner un syndic. Comme la Haute Juridiction le rappelle, l'entité résultant de la fusion-absorption est différente de celle qui existait antérieurement de sorte qu'elle ne dispose pas de plein droit des fonctions de syndic. Un vote préalable de l'assemblée générale avant la fusion est donc indispensable.

Mise en œuvre de l'action oblique

Tout copropriétaire peut, par la voie de l'action oblique, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le preneur méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci.

Cass. 3^{ème} civ., 8 avril 2021 (n° 20-18.327)

On appelle « action oblique » la procédure définie à l'article 1341-1 du Code civil et visant à permettre à un créancier d'exercer les droits de son débiteur lorsque la carence de celui-ci en compromet les droits. En d'autres termes, il s'agit de sanctionner une attitude passive et fautive en permettant aux personnes subissant un préjudice d'agir à la place de celui qui aurait dû intenter l'action. Dans le domaine de la copropriété, cette procédure est très régulièrement intentée à l'encontre de locataires, lesquels sont des tiers par rapport au syndicat et n'ont aucun lien de droit avec les autres copropriétaires. Dans cette affaire, un copropriétaire a loué un local commercial en vue de son utilisation pour l'activité d'achat, de vente de cyclomoteurs, de réparation de scooters, de location de véhicules sans chauffeur et d'activités connexes. Des copropriétaires, se plaignant de nuisances sonores et olfactives, ont alors assigné le locataire en vue de la résiliation du bail et de son expulsion. Les juges d'appel ont fait droit à la demande des copropriétaires et la Cour de cassation a confirmé la décision rendue.

En effet, la Haute juridiction rappelle qu'un syndicat de co-

propriétaires a, en cas de carence du copropriétaire-bailleur, le droit d'exercer l'action oblique en résiliation du bail dès lors que le locataire contrevient aux obligations découlant de celui-ci et que ses agissements, contraires au règlement de copropriété, causent un préjudice aux autres copropriétaires (Cass. 3^{ème} civ., 14 novembre 1985). Par ailleurs, le règlement de copropriété ayant la nature d'un contrat, chaque copropriétaire a le droit d'en exiger le respect par les autres (Cass. 3^{ème} civ., 22 mars 2000).

Il en résulte donc que, titulaire de cette créance, tout copropriétaire peut, à l'instar du syndicat des copropriétaires, exercer les droits et actions du copropriétaire-bailleur pour obtenir la résiliation d'un bail lorsque le locataire méconnaît les stipulations du règlement de copropriété contenues dans celui-ci. Il importe toutefois de rapporter la preuve d'une carence du bailleur. Cela était ici le cas, ce-dernier n'ayant effectué aucune démarche envers son locataire afin d'exiger de lui le respect du règlement de copropriété.

L'action des copropriétaires victimes des nuisances a donc été déclarée recevable et le bail, résilié.

LES LAMPES ET LES ÉQUIPEMENTS ÉLECTRIQUES USAGÉS DE VOTRE COPROPRIÉTÉ SE RECYCLENT !

Éclairage des parties communes, armoires électriques, détecteurs de présence, interphone ... une fois que tous ces équipements deviennent usagés, vous pouvez les confier à **ecosystem** pour qu'ils soient dépollués et recyclés en France !

Au sein d'une copropriété, les équipements électriques et électroniques présents dans les parties communes sont extrêmement nombreux. De l'éclairage aux nombreux compteurs en télérelève, en passant par l'ensemble des systèmes domotiques (détecteur de présence, minuterie, porte à ouverture électronique, détecteur incendie ...) : tous sont des équipements qui, une fois usagés, doivent être recyclés.



Ampoules et tubes : les solutions de collecte ecosystem

Lorsque les ampoules et tubes utilisés pour éclairer les parties communes ne fonctionnent plus, il faut les changer. C'est le bon moment pour avoir le réflexe recyclage pour ces anciens équipements. En les redonnant à **ecosystem**, vous vous assurez qu'ils sont dépollués et recyclés.

Le syndic doit s'informer, pour le compte des copropriétaires, sur les bons gestes afin de se défaire des ampoules et tubes installés dans les bâtiments (parties communes, parking, caves, locaux techniques ...) dont il a la gestion et pour lesquels il est responsable d'une élimination conforme à la réglementation. **ecosystem**, société à but non lucratif agréée par les Pouvoirs publics, propose différentes solutions de collecte gratuites :

- ♦ L'apport volontaire de vos ampoules et tubes dans des bacs de recyclage :
 - En déchetterie
 - En magasins : supermarché, hypermarché, magasin de bricolage, grossiste en matériel électrique ...

Trouver le point de collecte le plus proche de chez vous : www.ecosystem.eco/fr/recherche-point-de-collecte

- ♦ Les confier à votre électricien ou votre société de maintenance et demander qu'elles soient recyclées par ecosystem. Si les quantités d'ampoules et de tubes sont importantes, ecosystem peut également mettre à disposition des contenants de collecte dédiés et venir les chercher une fois qu'ils sont pleins.

Pour plus d'informations :

www.ecosystem.eco/fr/formulaire/enlevement

Les équipements électriques usagés : les solutions ecosystem

La responsabilité de l'entretien et de la gestion de la fin de vie des équipements présents dans les parties communes peut varier d'un équipement à l'autre.

Les compteurs d'électricité ou de gaz par exemple, sont la

propriété de la collectivité territoriale. Ce sont les gestionnaires de réseaux, comme Enedis (ex-Erdf) ou Grdf, qui s'occupent de leur entretien.

Concernant le compteur d'eau, il conviendra de faire la distinction entre compteur secondaire et principal pour savoir à qui incombe la responsabilité de l'entretien et donc de la gestion de la fin de vie du compteur. Si la facture d'eau ne fait pas partie

des charges, alors c'est un compteur principal dont l'entretien revient au fournisseur d'eau. S'il s'agit d'un compteur d'eau secondaire, l'entretien incombe à la copropriété.

Pour les équipements relevant de la compétence du syndic de copropriété (par exemple les détecteurs de présence, interphone, armoire électrique ...) : une fois qu'ils sont usagés, vous devenez « détenteurs de déchets » et vous avez l'obligation d'en assurer une élimination conforme (Code de l'environnement Livre V, Titre IV, Déchet).

ecosystem vous propose, ou à vos prestataires réalisant les travaux, des solutions de collecte et de recyclage adaptées à vos besoins lorsque vous devez vous débarrasser de ces Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques (DEEE) professionnels :

- ♦ L'apport volontaire en point de collecte (- 500 kg de DEEE)
Pour les artisans disposant d'un compte auprès d'un distributeur professionnel de matériel électrique, des bacs de collecte sont à disposition dans les espaces recyclage des points de vente.

Pour trouver le point de collecte le plus proche : www.ecosystem.eco/fr/recherche-point-de-collecte

- ♦ L'enlèvement sur site (+ 500 kg de DEEE)

- Pour un besoin régulier

ecosystem met à disposition des bacs qui sont livrés sur site, puis vient, sur demande, les récupérer une fois qu'ils sont remplis. De nouveaux contenants vides sont alors remis en échange.

- Pour un besoin ponctuel

ecosystem vient aussi récupérer les DEEE directement sur site ou sur chantier, en déployant des moyens logistiques adaptés.

Pour faire une demande d'enlèvement :

www.ecosystem.eco/fr/formulaire/enlevement.

Les équipements sont ensuite dépollués et recyclés dans une filière à haute performance environnementale en France.

Pour en savoir plus sur le recyclage des équipements électriques et électroniques usagés : www.ecosystem.eco.