


**Rencontre des Responsables de copropriétés de
Neuilly sur Seine, le 14 octobre 2014**

 Focus sur quelques obligations
applicables aux copropriétés



Sommaire

(*) = nouvelle obligation ou date d'application future

- **Domaine Sécurité et sanitaire**
 - Mise en sécurité des ascenseurs (*)
 - Plomb, termites, amiante
 - Détecteurs de fumée dans logements et portes coupe-feu (*)
- **Economies d'énergie, écologie**
 - Audit énergétique, diagnostic de performance énergétique (*)
 - Travaux « embarqués » (*)
- **Gouvernance, gestion**
 - Diagnostic technique global, plan pluriannuel de travaux (*)
 - Fonds travaux (*)
 - Compte bancaire séparé sans dérogation (*)
 - Mise en concurrence du syndic en place (*)
 - Extranet (*)
 - Sortie tarifs réglementés (gaz et électricité) (*)



Mise en sécurité des ascenseurs

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none"> • Copropriétés équipées d'ascenseurs et monte-charge installés avant le 28 août 2000. • Mise en œuvre à assurer par le syndicat (responsabilité du syndic s'il n'informe pas le syndicat de cette réglementation et ne procède pas à l'inscription des travaux à l'ordre du jour de l'assemblée).
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none"> • Mise en œuvre de 17 points de sécurité (NB : le point concernant la précision d'arrêt a été purement et simplement abandonné dans un second temps). • Sanction pénale en cas de non respect.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Avant le 3 juillet 2008 (reporté au 31 décembre 2010) : rappel pour mémoire. • Avant le 3 juillet 2013 (reporté au 3 juillet 2014 par décret 2013-664) : Protection des personnes bloquées dans l'ascenseur (téléalarme + éclairage de secours dans la cabine) ; protection portes palières contre bris de glace ; dispositif contre survitesse en descente (ascenseurs hydrauliques) ; protection personnel de maintenance ; • Avant le 3 juillet 2018 : éviter la survitesse en montée (ascenseurs de + de 300 kg de charge). • NB : la précision d'arrêt à +/- 2 cm (requis au 3 juillet 2014 pour les ascenseurs installés avant 1983 et au 3 juillet 2018 dans les autres cas a été purement abandonnée par décret 2013-664.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none"> • Article 79 de la loi du 2 juillet 2003, créant les articles L.125-1, L125-2-1 à L.125-2-4 du Code de la construction et de l'habitation : fixation des obligations générales en matière de sécurité, d'entretien et de contrôle périodique • Décret du 9 septembre 2004 : fixation des grandes lignes concernant les travaux, l'entretien et le contrôle technique obligatoire. • Arrêté du 18 novembre 2004 portant sur les dispositifs et mesures de sécurité.



Constat des risques d'exposition au plomb (CREP)

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.• Mise en œuvre par le syndic après approbation de la réalisation du diagnostic par l'assemblée générale, dans le cadre des diagnostics réglementaires s'imposant pour toute mutation d'un lot de copropriété.
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Le diagnostiqueur doit vérifier la présence et le taux de plomb dans les revêtements des parties communes de l'immeuble tels que la peinture. En cas de taux de plomb supérieur à 1,5 mg/g ou 1mg/cm² sur un revêtement dégradé, des travaux de suppression de celui-ci sont à effectuer. En deçà, le syndicat a simplement un « devoir de vigilance ».• Sanction en cas de non-respect : le syndicat s'expose à des poursuites en réparation de la part de l'acquéreur d'un lot de copropriété sur l'immeuble.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Le C.R.E.P. devait être établi avant le 11 août 2008.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Loi du 9 août 2004 (art. L 1334-8 du Code de la santé publique).• Décrets d'application du 5 septembre 2006 et du 31 mars 2010 (art. R 1334-10, 11 et 12 du Code de la santé publique).

Recherche de plomb dans l'eau

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Toutes.• Mise en œuvre par le syndic après approbation de la réalisation d'un échantillonnage par l'assemblée générale, dans le cadre des diagnostics réglementaires s'imposant pour toute mutation d'un lot de copropriété.
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Le diagnostiqueur doit effectuer un prélèvement, le faire analyser par un laboratoire agréé, afin de constater si le taux de 10 µg / litre n'est pas dépassé.• Aucune sanction prévue en cas de non-respect de l'obligation.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• La date butoir pour se conformer à ce taux réglementaire était fixée au 25 décembre 2013.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Directive européenne du 3 novembre 1998.• Transposée en droit français : décret 20 décembre 2001, arrêtés du 31 décembre 2003 et du 11 janvier 2007.

Termites

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Copropriétaires vendeurs.
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Propriétaire vendeur d'un ou plusieurs lots dans un immeuble situé dans une zone ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral, doit produire un état relatif à la présence de termites dans les parties privatives. Les parties communes sont exclues de ce diagnostic (Article I271-4-1alinéa 12 Code de la construction et habitation)
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• 1999
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Articles I33-6, R133-1 et R133-7 Code de la construction et de l'habitation.

Amiante

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Les immeubles collectifs, dont le permis de construire est antérieur au 1^{er} juillet 1997.
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• La présence d'amiante dans certains matériaux de construction doit être contrôlée, suite à la nouvelle présentation de la liste réglementaire, à savoir les façades, les conduites en façade et les couvertures.• Nécessité d'un vote préalable sur devis présentés en Assemblée générale• Livrables réglementaires : D.T.A (Diagnostic Technique Amiante) et fiche récapitulative actualisés.• Le désamiantage ne s'impose que pour les matériaux en état intermédiaire de conservation ou dégradé contenant plus de 5 fibres d'amiante par litre d'air (mesure d'empoussièrement).• En deçà du seuil ci-dessus, une analyse comparative devra être faite dans les 3 ans pour vérifier l'état des matériaux amiantés.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Actualisation du D.T.A. : 1^{er} février 2012,• Fiche récapitulative : 1^{er} janvier 2013.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Décret du 13 septembre 2001 modifié par le décret du 3 juin 2011, les arrêtés du 21 et 30 décembre 2012.• Article R 1334-17 et s. du Code de la santé publique.

Détecteurs de fumée dans les logements

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Toutes les copropriétés comportant au moins un logement
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Chaque propriétaire occupant ou non-occupant (et non plus l'occupant comme le prévoyait la loi du 9 mars 2010) doit équiper son logement d'un détecteur de fumée normalisé. Le locataire qui aurait procédé lui-même à l'installation peut en obtenir le remboursement auprès du propriétaire.• L'entretien et le contrôle de son bon fonctionnement sont à la charge de l'occupant (propriétaire ou locataire) qui assure si nécessaire son renouvellement.• Sanction en cas de non-respect : probabilité de non indemnisation en cas de sinistre, ou de surprime.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Obligatoire à compter du 8 mars 2015.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Art 3 de la Loi ALUR du 24 mars 2014, modifiant l'article 2 de la loi n° 2010-238 du 9 mars 2010• A compter du 8 mars 2015 : deviendra l'article L129-8 du Code de la construction et de l'habitat

Portes coupe-feu et consignes de sécurité

Copropriétés visées	Demande de permis de construire déposée avant le 5 mars 1987 (pour les autres immeubles, c'est l'arrêté du 31 janvier 1986 qui s'applique).
Obligations détaillées	<p>A) Pour les immeubles de 3^{ème} famille (28 mètres maximum entre le sol accessible aux engins et le plancher bas du dernier étage, soit R+7) et 4^{ème} famille (entre 28 et 50 mètres, soit R+12). Nécessité de poser un bloc porte coupe-feu (1/2 heure ou classe EI 30 au moins) s'ouvrant vers l'extérieur (du local), muni d'un ferme porte et ne comportant pas de verrouillage intérieur avec une clef :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Locaux poubelles ne s'ouvrant pas sur l'extérieur (en direct ou sur coursive ouverte). • Escalier d'accès venant du sous-sol et menant aux RdC et étages <p>B) Pour les immeubles collectifs à usage d'habitation, afficher dans les halls d'entrée, près des accès aux escaliers et aux ascenseurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • plans des sous-sols et du rez-de-chaussée • consignes à respecter en cas d'incendie (conformes au modèle fixé par l'annexe 1 de l'arrêté du 5 février 2013)
Calendrier	<ul style="list-style-type: none"> • Avant le 8 mars 2015
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none"> • Décret 2011-36 du 10 janvier 2011 (art. 2), créant l'article R129-14 du CCH (consignes en cas d'incendie) • Arrêté du 5 février 2013 (portes coupe-feu) relatif à l'application des articles R. 129-12 à R. 129-15 du CCH.

Audit énergétique (+ de 49 lots)

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• 50 lots ou plus (lots principaux + annexes), dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} juin 2001, possédant une installation de chauffage collectif (ou une climatisation collective).
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision de réaliser un audit énergétique (majorité de l'article 25) ; en pratique, le conseil syndical doit être le moteur de la démarche (voir plus bas).• Cet audit vise à apporter des préconisations et des propositions de travaux destinés à améliorer sa performance énergétique.
Calendrier éventuel	<ul style="list-style-type: none">• Date d'entrée en application : 1^{er} janvier 2012• Date butoir : 1^{er} janvier 2017
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Loi du 12 juillet 2010 (loi Grenelle 2), article 1• Décret du 27 janvier 2012• Arrêté du 28 février 2013• R. 134-14 du Code de la construction et de l'habitation

Diagnostic de performance énergétique (- 50 lots)

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Moins de 50 lots (lots principaux + annexes), possédant une installation de chauffage collectif (ou une climatisation collective).
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la décision de réaliser un diagnostic de performance énergétique (majorité de l'article 24).
Calendrier éventuel	<ul style="list-style-type: none">• Date d'entrée en application : 1^{er} janvier 2012• Date butoir : 1^{er} janvier 2017
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Loi du 12 juillet 2010 (loi Grenelle 2), article 1• Décret du 3 décembre 2012• Article L 134-4-1 du code de la construction et de l'habitation

Travaux « embarqués »

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Toutes les copropriétés
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Certains gros travaux devront obligatoirement être accompagnés d'une rénovation énergétique, excepté lorsque cette isolation ne sera pas réalisable techniquement ou juridiquement ou qu'il existera une disproportion manifeste entre ses avantages et ses inconvénients de nature technique, économique ou architecturale.• Gros travaux concernés : la réfection de la toiture ; le ravalement de façade important ; la transformation d'espaces jusqu'alors inhabitables en surface habitable. Les deux premiers devront être couplés avec l'isolation de ladite toiture ou façade. Le troisième devra respecter des exigences de performance énergétique.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Pas de précision pour l'instant
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Projet de loi sur la transition énergétique

Diagnostic technique global / plan pluriannuel de travaux

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Toutes.
Obligation détaillée	<p>L'assemblée générale doit se prononcer à la majorité de l'art. 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des tantièmes présents ou représentés) sur la question de faire réaliser par un tiers un diagnostic technique global faisant apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant ceux à réaliser dans les dix années suivantes. Il doit comporter :</p> <ul style="list-style-type: none">• Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs,• Un état de la situation du syndicat au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation,• Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,• Dans les copropriétés équipées d'un chauffage collectif, un diagnostic de performance énergétique (copropriétés de moins de 50 lots) ou un audit énergétique (copropriétés de plus de 49 lots) tels que déjà définis par la loi du 12 juillet 2010 (art. 1).
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• La résolution de réalisation du diagnostic doit être mise à l'ordre du jour de la première assemblée de 2017.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Art. 58 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), créant l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitat.• Art L.731-2 du code de la construction et de l'habitation (plan pluriannuel de travaux)• Décret à venir sur les compétences du diagnostiqueur

Fonds travaux

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Toutes les copropriétés à l'exception de celles ayant réalisé un diagnostic technique global en cours de validité (cf. fiche dédiée) n'ayant pas mis en évidence de travaux à réaliser dans les 10 années suivantes.• Lorsque l'immeuble comporte moins de 10 lots, l'assemblée peut décider de ne pas constituer de fonds (à l'unanimité)
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Constitution d'un fonds destiné à financer des gros travaux non encore votés par l'assemblée ainsi que d'éventuels travaux prescrits par des lois et règlements.• Dotation annuelle de ce fonds à raison d'au moins 5% du budget des charges courantes de l'année considérée (vote du montant à la majorité de l'article 25 puis 25-1 de la loi du 10 juillet 1965).• L'obligation de dotation est suspendue lorsque le fonds atteint un montant supérieur au montant du budget annuel des charges courantes et que l'assemblée n'a pas décidé de l'utiliser pour financer tout ou partie du plan pluriannuel de travaux. Mais cette suspension doit alors être votée par l'assemblée générale.• NB : le fonds ainsi constitué est attaché au lot, c'est-à-dire qu'il ne sera pas restitué au vendeur en cas de mutation.• Les fonds ainsi collectés doivent être placés sur un compte séparé rémunéré distinct du compte bancaire utilisé pour la gestion financière quotidienne.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Cas général : application aux exercices comptables commençant à compter du 1^{er} janvier 2017.• Cas particulier des mises en copropriétés récentes : l'obligation s'applique à compter de la cinquième d'année de leur existence.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Art. 58 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), complétant les articles 14-2 et 18 de la loi du 10 juillet 1965, et l'article L. 221-4 du code monétaire et financier.• Décret à venir sur les compétences du diagnostiqueur.

Compte bancaire séparé sans dérogation

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Toutes copropriétés sans dérogation possible sauf pour les copropriétés moins de 16 lots principaux.
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Chaque syndicat de copropriétaires doit être titulaire de son propre compte bancaire : la convention d'ouverture du compte doit être rédigée au nom du syndicat des copropriétaires.• Ce compte doit donc être indépendant du compte bancaire du syndic.• Ce compte est maintenu en cas de changement de syndic.• Le syndic met à disposition des membres du conseil syndical une copie des relevés bancaires du compte de la copropriété dès leur réception.• Dérogation possible pour les copropriétés de moins de 16 lots principaux à la majorité de l'article 25 puis 25-1, mais présentation obligatoire sous forme d'un sous-compte dédié à la copropriété avec transmission des relevés bancaires y afférents au conseil syndical.• Sanction : nullité de plein droit du mandat du syndic à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de sa désignation.
Calendrier éventuel	<ul style="list-style-type: none">• Entrée en vigueur depuis le 25 mars 2014 ou 2015.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Art 55 de la Loi ALUR du 24 mars 2014, modifiant l'article 18-II de la loi du 10 juillet 1965

Mise en concurrence du syndic en place

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Copropriétés dotées d'un conseil syndical.
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Lors de la démission ou de l'arrivée au terme du mandat de syndic en cours, une mise en concurrence doit être effectuée par le conseil syndical.• Le conseil syndical peut toutefois proposer de déroger à cette obligation en faisant valoir les caractéristiques du marché local (monopole de fait du syndic en place). Le syndic doit alors en aviser les copropriétaires bien avant l'assemblée pour laisser le temps à ces derniers de proposer d'autres syndics (et donc de faire inscrire à l'ordre du jour le projet de résolution ad hoc).• Le conseil syndical PEUT donner un avis sur chacun des syndics proposés (joint à la convocation)
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• Application immédiate.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Art. 55 de la loi 2014-366 du 24 mars 2014 (loi ALUR), complétant l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Extranet

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Obligatoire pour toutes les copropriétés gérées par un syndic professionnel• Mise en œuvre : par le syndic
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Obligation pour le syndic professionnel de proposer un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés « relatifs à la gestion de l'immeuble » (non détaillé)• Les documents accessibles sont différents selon que le Copropriétaire est membre du conseil syndical ou pas.• Peut être rejeté par l'assemblée générale (majorité de l'article 25).
Calendrier éventuel	<ul style="list-style-type: none">• Date d'entrée en application : à compter du 1^{er} janvier 2015
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Art 55 de la Loi ALUR du 24 mars 2014, modifiant l'article 18 - I de la loi du 10 juillet 1965

Sortie des tarifs réglementés du gaz

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Copropriétés dotées d'un équipement de chauffage collectif et/ou de production d'eau chaude sanitaire consommant plus de 150 000 kWh de gaz naturel par an (soit environ 10 logements avec production d'eau chaude et 15 logements sans production d'eau chaude).
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Sortie des tarifs réglementés (B2S) de vente du gaz naturel proposés jusqu'à présent par GDF-Suez• La consommation retenue pour l'appréciation du seuil est la « Consommation Annuelle de Référence » indiquée sur les factures.• Si le changement n'est pas opéré aux dates ci-dessus, le contrat actuel au tarif réglementé sera automatiquement transformé en « contrat transitoire » d'une durée maximale de 6 mois. Au-delà, la fourniture sera suspendue.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• 1^{er} janvier 2015 pour les copropriétés consommant plus de 200 000 kWh par an• 1^{er} janvier 2016 pour les copropriétés consommant entre 150 000 kWh et 200 000 kWh par an
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Loi sur la Consommation du 17 mars 2014.

Sortie des tarifs réglementés de l'électricité

Copropriétés visées	<ul style="list-style-type: none">• Copropriétés disposant de compteurs électriques d'une puissance souscrite individuelle supérieure à 36 kVA.
Obligation détaillée	<ul style="list-style-type: none">• Sortir des tarifs réglementés de vente proposés jusqu'à présent par EDF.• Si le changement n'est pas opéré aux dates ci-dessus, le contrat actuel au tarif réglementé sera automatiquement transformé en « contrat transitoire » d'une durée maximale de 6 mois. Au-delà, la fourniture sera suspendue.
Calendrier	<ul style="list-style-type: none">• D'ici le 1^{er} janvier 2016.
Source(s) de l'obligation	<ul style="list-style-type: none">• Loi sur la Consommation du 17 mars 2014.