

## Travaux de suppression de l'exposition au plomb Loi de simplification et d'amélioration de la qualité du droit Loi du 17 mai 2011

### Modification des modalités de contrôle après travaux de suppression de l'exposition au plomb et des règles applicables aux opérateurs réalisant les diagnostics et les contrôles relatifs au plomb - Article 38

#### Modalités du contrôle après travaux de suppression de l'exposition au plomb

L'article L. 1334-3 du code de la santé publique prévoit que lorsque le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant d'un local d'hébergement s'est engagé à réaliser des travaux de suppression de l'exposition au plomb, le préfet contrôle, au terme d'un délai indiqué dans la notification de sa décision, les lieux afin de s'assurer que le risque d'exposition au plomb est supprimé.

Ce même article prévoit que, dans le cas contraire, le préfet fait procéder aux travaux nécessaires à leurs frais. Enfin, à l'issue des travaux, le préfet fait procéder au contrôle des locaux. Ce dernier peut notamment être confié au directeur du service communal d'hygiène et de santé de la commune concernée.

L'article 38 de la loi du 17 mai 2011 précise à l'article L. 1334-3 que, lorsque le préfet fait réaliser les travaux nécessaires en application de ce dispositif, **le contrôle tendant à vérifier que le risque d'exposition au plomb est supprimé est également effectué aux frais du propriétaire, du syndicat des copropriétaires ou de l'exploitant du local d'hébergement.**

#### Règles applicables aux opérateurs réalisant les diagnostics et les contrôles relatifs au plomb

L'article 38 précise dans un nouvel article L. 1334-4-1 du code de la santé publique que les opérateurs chargés de réaliser les diagnostics et les contrôles relatifs au plomb doivent répondre aux conditions fixées à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. Ils doivent donc présenter « des garanties de compétences » et disposer « d'une organisation et de moyens appropriés ».

En outre, ces opérateurs ne doivent avoir aucun lien de nature à porter atteinte à leur impartialité et à leur indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux dans les lieux pour lesquels il leur est demandé d'établir le diagnostic et le contrôle relatifs au plomb.

Siège  
17, rue du  
Sergent Bauchat  
75012 Paris

Téléphone  
01 44 74 68 40

Télécopie  
01 44 74 36 89

Rejoignez-nous sur  
notre  
site Web !  
[www.la-cnec.org](http://www.la-cnec.org)

Directeur de la  
publication  
Jean-Marc Le Masson  
Président de la CNEC

Rédacteur en chef  
Catherine Rousselet

**Article 38**

*I. – Le code de la santé publique est ainsi modifié :*

*1° Après la première phrase de l'article L. 1334-3, il est inséré une phrase ainsi rédigée :*

*« Dans le cas où le représentant de l'État a fait réaliser les travaux nécessaires en application du dernier alinéa de l'article L. 1334-2, ce contrôle est aux frais du propriétaire, **du syndicat des copropriétaires** ou de l'exploitant du local d'hébergement. » ;*

*2° L'article L. 1334-1-1, tel qu'il résulte de la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services, est ainsi rédigé :*

*« Art. L. 1334-1-1. – Le diagnostic prévu à l'article L. 1334-1 et le contrôle prévu à l'article L. 1334-3 sont réalisés par des opérateurs répondant aux conditions fixées à l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. » ;*

*3° Le 5° de l'article L. 1334-12 est abrogé.*

*II. – Le III de l'article 38 de la loi n° 2010-853 du 23 juillet 2010 relative aux réseaux consulaires, au commerce, à l'artisanat et aux services est abrogé.*

\* La loi relative à la simplification et l'amélioration de la qualité du droit a pour objet, pour simplifier le droit, d'améliorer la qualité des normes et des relations des citoyens avec les administrations. Le statut des groupements d'intérêt public (GIP) est également harmonisé. De nombreuses règles en matière d'urbanisme sont simplifiées. Les lois pour lesquelles aucun texte d'application n'avait été adopté ont été examinées, afin d'abroger celles pour lesquelles il apparaît que ces textes ne seront jamais pris. Une série de dispositions pénales sont simplifiées, afin de clarifier les incriminations spéciales, supprimer les doublons, améliorer la qualité des définitions législatives, alléger le corpus législatif en vigueur. Enfin, d'autres dispositions sont prises pour améliorer la qualité formelle du droit, par la correction des erreurs de référence et de coordination des différents textes législatifs, notamment la suppression des références obsolètes.

\*\*\*\*\*

## Syndic - comptes séparés - gestion par les établissements de crédit des comptes mandants - pratique des comptes « reflets » - pratique contraire aux intérêts des copropriétés

### Recommandation de l'Autorité de contrôle prudentiel\* portant sur la gestion par les établissements de crédit des comptes mandants de syndicats de copropriété - 2011-R-01 du 26 janvier 2011

L'Autorité de contrôle prudentiel (ACP) a constaté l'existence, au sein d'établissements de crédit, de pratiques susceptibles de mettre en danger les intérêts des clients, dans le domaine de la gestion des comptes ouverts au nom de certains syndicats de copropriété. En conséquence, l'ACP a mis en garde ces établissements de crédit, en application de l'article L. 612-30 du code monétaire et financier, à l'encontre de la poursuite de ces pratiques, qu'ils ont indiqué avoir cessées.

En l'espèce, ces établissements ont accédé à la demande de syndicats de copropriétés, détenteurs de fonds confiés par des syndicats de copropriétés et déposés sur des comptes mandants, de disposer librement de ces fonds et de les transférer dans des établissements de crédit tiers, où ils étaient supposés être placés. Ces transferts étaient effectués par le débit de comptes dits « reflets », ouverts au nom des syndicats, qui faisaient l'objet de conventions de fusion avec les comptes mandants. Dans ces conditions, aucun débit n'apparaissait sur les comptes mandants alors que les soldes créditeurs de ces comptes étaient susceptibles d'être compensés avec les soldes débiteurs des comptes « reflets ».

**De telles pratiques peuvent conduire à ce que les fonds déposés sur les comptes mandants des syndicats au nom des copropriétés ne soient plus disponibles pour l'affectation que la loi leur confère**, à savoir le règlement des dépenses desdites copropriétés, alors que la bonne pratique impose de veiller à la préservation des fonds confiés aux syndicats et à leur disponibilité au sein de l'établissement.

En conséquence, **l'ACP recommande**, conformément au 3<sup>o</sup> du II de l'article L. 612-1 et à l'alinéa 2 de l'article L. 612-29-1 du code monétaire et financier, **aux établissements de crédit** qui ont dans leurs livres des comptes mandants enregistrant des fonds détenus par des syndicats pour le compte de syndicats de copropriété, **de ne pas accepter que ces fonds puissent être transférés vers d'autres établissements de crédit et de ne pas conclure de convention de fusion permettant de compenser les soldes créditeurs de ces comptes avec les soldes débiteurs d'autres comptes.**

\*L'Autorité veille à la qualité de la situation financière des entités des secteurs qu'elle supervise dans le but de garantir la stabilité du système financier et la protection de leurs clientèles.

#### Article L. 612-29-1 du code monétaire et financier

Créé par la loi n° 2010-1249 du 22 octobre 2010 - art. 36

*Lorsqu'en matière de commercialisation et de protection de la clientèle une association professionnelle, représentant les intérêts d'une ou plusieurs catégories de personnes relevant de la compétence de l'Autorité de contrôle prudentiel ou pouvant être soumise à son contrôle, élabore un code de conduite destiné à préciser les règles applicables à ses adhérents, l'Autorité vérifie sa compatibilité avec les dispositions législatives et réglementaires qui leur sont applicables. L'association peut demander à l'Autorité d'approuver tout ou partie des codes de bonne conduite qu'elle a élaborés en matière de commercialisation et de protection de la clientèle. La publication de l'approbation par l'Autorité de ces codes les rend applicables à tous les adhérents de cette association dans les conditions fixées par les codes ou la décision d'approbation.*

**L'Autorité peut constater l'existence de bonnes pratiques professionnelles ou formuler des recommandations définissant des règles de bonne pratique professionnelle en matière de commercialisation et de protection de la clientèle.**

*L'Autorité peut demander à une ou plusieurs associations professionnelles, représentant les intérêts d'une ou plusieurs catégories de personnes relevant de sa compétence ou pouvant être soumises à son contrôle, de lui faire des propositions dans ces matières.*

*L'Autorité publie un recueil de l'ensemble des codes de conduite, règles professionnelles et autres bonnes pratiques constatées ou recommandées dont elle assure le respect.*

*Le ministre chargé de l'économie peut demander à l'Autorité de contrôle prudentiel de procéder auprès des personnes et dans les domaines qui relèvent de sa compétence à une vérification du respect des engagements pris par une ou plusieurs associations professionnelles représentant leurs intérêts dans le cadre des mesures proposées par le Comité consultatif du secteur financier. Les résultats de cette vérification font l'objet d'un rapport que l'Autorité remet au ministre et au Comité consultatif du secteur financier. Ce rapport mentionne, engagement par engagement, la part des professionnels concernés qui le respecte.*

## La jurisprudence

**Action en annulation d'assemblée générale - scrutateurs désignés conformément aux dispositions du règlement de copropriété - clause contraire aux dispositions d'ordre public et n'ayant pas été déclarée non écrite par une décision de justice exécutoire - clause réputée non écrite - application (non)**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 28 avril 2011 pourvoi n° 10-20514**

Sur le moyen unique :

**Vu les articles 24 et 43 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 15 du décret du 17 mars 1967 ;**

Attendu que toutes clauses contraires aux dispositions des articles 6 à 37, 41-1 à 42 et 46 de cette loi et celles du règlement d'administration publique prises pour leur application sont réputées non écrites ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 2 avril 2010), que la société civile immobilière Primo (la SCI Primo), propriétaire de lots de copropriété, a assigné le syndicat des copropriétaires de l'immeuble Le Country Park à Roquebrune Cap-Martin (le syndicat des copropriétaires) pour que soit annulée l'assemblée générale des copropriétaires du 24 août 2007 dont **les deux scrutateurs n'avaient pas été élus mais désignés conformément à la clause du règlement de copropriété qui stipulait que ceux-ci seraient d'office ceux qui détenaient le plus de tantièmes**, et que soit déclarée non écrite cette clause du règlement de copropriété ;

Attendu que pour rejeter la demande d'annulation de l'assemblée générale des copropriétaires tout en déclarant non écrite la clause du règlement de copropriété, l'arrêt retient que les clauses du règlement de copropriété devant recevoir application tant qu'elles n'ont pas été déclarées non écrites par une décision de justice exécutoire, et les décisions invoquées à ce titre par la SCI Primo étant postérieures à la tenue de l'assemblée critiquée, l'assemblée générale du 24 août 2007 ne peut être annulée de ce chef ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle avait constaté que **la clause était réputée non écrite**, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

**Suppression d'emploi d'une gardienne d'immeuble - licenciement motivé non par l'état de santé ou le handicap du salarié mais par la situation objective de l'entreprise - nécessité pour l'employeur de procéder à son remplacement définitif - recours à un contrat d'entreprise de nettoyage - assimilation au remplacement définitif d'une gardienne (non)**

**Cass. Assemblée plénière 22 avril 2011 pourvoi n° 09-43334**

Sur le moyen unique :

Vu les articles L. 1132-1 et L. 1235-3 du code du travail ;

Attendu que si l'article L. 1132-1 du code du travail fait interdiction de licencier un salarié, notamment en raison de son état de santé ou de son handicap, ce texte ne s'oppose pas au **licenciement motivé, non par l'état de santé du salarié, mais par la situation objective de l'entreprise dont le fonctionnement est perturbé par l'absence prolongée ou les absences répétées du salarié** ; que celui-ci ne peut toutefois être licencié que si ces **perturbations entraînent la nécessité pour l'employeur de procéder à son remplacement définitif** par l'engagement d'un autre salarié ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué, rendu sur renvoi après cassation (Soc., 18 octobre 2007, pourvoi n° 06-44.251), que Mme X... , employée depuis le 1<sup>er</sup> mai 1983 par le syndicat des copropriétaires du 92-94 rue d'Alésia à Paris en qualité de gardienne à temps complet, s'est trouvée en arrêt de travail pour maladie du 8 au 23 mars 2003, puis du 25 avril au 30 novembre 2003 ; qu'ayant été licenciée le 19 novembre 2003, avec un préavis expirant le 22 février 2004, pour le motif suivant : "maladie prolongée rendant nécessaire votre remplacement définitif pour assurer un fonctionnement normal du service gardiennage", elle a saisi la juridiction prud'homale de diverses demandes ;

Attendu que pour juger le licenciement fondé sur une cause réelle et sérieuse et débouter la salariée des demandes présentées de ce chef, l'arrêt retient que les **tâches** confiées à Mme X... ont été **intégralement reprises par un salarié d'une entreprise de services** dans le cadre de dispositions s'inscrivant dans la durée, ce qui caractérise son remplacement effectif et définitif dans des conditions établissant la bonne foi du syndicat des copropriétaires, au demeurant présumée, ce système d'emploi indirect ayant l'avantage de mieux le garantir d'une absence prolongée du gardien, situation dont il avait durablement pâti et contre laquelle il était en droit de se prémunir ;

Qu'en statuant ainsi, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

**1) Assemblée générale - établissement du procès-verbal - inobservation des formalités substantielles - nullité de l'assemblée générale indépendamment de l'existence d'un grief**  
**2) Charges - répartition établie en application d'un règlement de copropriété inopposable aux copropriétaires - validité (non)**

**Cass. 3<sup>ème</sup> civ. 28 avril 2011 pourvoi n° 10-15264**

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 6 novembre 2009), que Mme Yvonne X... divorcée Y..., propriétaire de lots dans un immeuble en copropriété, a, par acte du 22 juin 2005 auquel plusieurs autres copropriétaires se sont joints, assigné le syndicat des copropriétaires de la résidence La Baie des Anges à Nice, en annulation de l'assemblée générale du 22 mars 2005 ; que re-conventionnellement, le syndicat a demandé leur condamnation au paiement de charges ;

Sur le premier moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :  
**Vu les articles 15 et 17 du décret du 17 mars 1967 ;**

Attendu qu'au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 50 (alinéa 1<sup>er</sup>) du présent décret, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs ;  
Qu'il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée et que ce procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix ;

Attendu que pour rejeter la demande des copropriétaires l'arrêt retient que le syndicat ne conteste pas l'absence de mention dans le procès-verbal des votes de Mme Héliène Y...-A..., de Mme Mélanie Y... et de M. Fabrice Y... et que les personnes omises représentaient 2 574 millièmes, que le procès-verbal indique que le président de séance a été élu avec 79 380 millièmes contre 11 884 millièmes, que si l'on rajoute à ce dernier chiffre les 2 574 millièmes oubliés, l'issue du scrutin ne change pas puisque 14 458 millièmes restent inférieurs à 79 380 millièmes ;

Qu'en statuant ainsi, alors que **l'absence dans le procès-verbal du nom et du nombre de voix de tous les copropriétaires opposants, entraîne, dès lors qu'elle concerne l'élection du président de séance, la nullité de l'assemblée générale, sans que le copropriétaire soit tenu de justifier de l'existence d'un grief**, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;

Et sur le cinquième moyen du pourvoi principal et du pourvoi incident, réunis :  
Vu l'article 455 du code de procédure civile ;

Attendu que pour condamner les copropriétaires au paiement des charges, l'arrêt retient que les comptes de copropriété ont été régulièrement approuvés par l'assemblée générale du 22 mars 2005 de même que les budgets provisionnels pour les exercices 2004-2005 et 2005-2006, que le choix des entreprises chargées de ravalier les façades de la résidence suite à la mise en demeure de la commune de Nice a été régulièrement approuvé de même que la délibération relative aux modalités de règlement des appels de fonds ; qu'en outre, les charges de copropriété réclamées par le syndicat des copropriétaires résultent des résolutions non contestées prises par l'assemblée générale du 28 mars 2006, laquelle a ratifié la mission de contrôle technique confié au bureau APAVE dans le cadre du ravalement des façades, ratifié les travaux de mise en place de polycarbonates sur les murs du pignon nord ou sud de chacun des bâtiments par l'entreprise TMB pour un montant de 9 199, 60 euros lors de la réalisation des travaux de ravalement et qu'en conséquence les comptes individuels de chacun des copropriétaires premiers appelants sont conformes aux décisions prises par les assemblées générales successives ;

Qu'en statuant ainsi, sans répondre aux conclusions des copropriétaires selon lesquelles **les charges réclamées par le syndicat avaient été calculées sur la base d'un règlement de copropriété qui leur était inopposable** en raison de la rétractation de l'homologation de ce règlement ordonné par l'arrêt de la cour d'appel d'Aix-en-Provence du 20 février 2009, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences du texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS : CASSE ET ANNULE...

\*\*\*\*\*

## L'actualité

### DÉPLOIEMENT DES RÉSEAUX EN FIBRE OPTIQUE DANS LES IMMEUBLES

#### CONVENTION D'INSTALLATION, DE GESTION, D'ENTRETIEN ET DE REMPLACEMENT DE LIGNES DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES À TRÈS HAUT DÉBIT EN FIBRE OPTIQUE Convention conclue dans le cadre de l'article L. 33-6 du CPCE

**Mai 2011 ARCEP – Autorité de régulation des communications électroniques et des postes \***

\* Afin que les (co)propriétaires soient pleinement informés sur les conditions de déploiement des réseaux en fibre optique dans les immeubles (gratuité, mutualisation, ...), l'ARCEP publie une nouvelle version de son guide pratique, ainsi qu'une nouvelle version de sa convention type qu'elle recommande à chaque copropriété de signer avec l'opérateur d'immeuble choisi pour réaliser les travaux de déploiement du réseau en fibre optique dans l'immeuble.

#### Entre les soussignés

Le [syndicat des copropriétaires dûment autorisé après délibération de l'assemblée générale datant du (...), et représenté par son syndic en exercice, qui tient à disposition de l'Opérateur la résolution extraite du procès verbal d'assemblée générale l'habilitant à signer la présente convention] ou [L'organisme HLM / la SEM de ... représenté par son président dûment autorisé par décision du conseil d'administration en date du ...], ci-après # 'Propriétaire' # d'une part (coordonnées ...)  
et  
La société X ci-après # 'Opérateur' # d'autre part (RCS et coordonnées...)  
Il est convenu ce qui suit :

#### Article 1 – Définitions

Le terme 'Convention' désigne ci-après la présente convention conclue sur le fondement des articles L. 33-6, R. 9-2, R. 9-3 et R. 9-4 du code des postes et des communications électroniques (CPCE).

Le terme 'Lignes' désigne ci-après le réseau de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique permettant de desservir un ou plusieurs utilisateurs finals dans un immeuble de logements ou à usage mixte en vue de fournir des services de communications électroniques. Ce réseau est constitué d'un chemin continu en fibre optique, composé d'une ou plusieurs fibres optiques, partant du point de raccordement, tiré dans la colonne montante de l'immeuble, et aboutissant, via un boîtier d'étage le cas échéant, à un dispositif de terminaison installé à l'intérieur de chaque logement ou local à usage professionnel.

Le terme 'Propriétaire' désigne ci-après le syndicat des copropriétaires dûment autorisé après délibération de l'assemblée générale en date du .././.... et représenté par son syndic en exercice.

Le terme 'Opérateur' désigne l'opérateur d'immeuble signataire de la Convention, choisi par le 'Propriétaire' pour installer, gérer, entretenir et remplacer les 'Lignes' dans l'immeuble au titre de la Convention.

Le terme 'Opérateurs tiers' désigne ci-après les opérateurs ayant signé avec l'Opérateur une convention d'accès aux 'Lignes' au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE portant sur cet immeuble, afin de commercialiser leurs offres auprès des habitants de l'immeuble.

#### Article 2 – Objet

La 'Convention', définit les conditions d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement des 'Lignes'.

Ces conditions ne font pas obstacles et sont compatibles avec la mise en œuvre de l'accès aux 'Lignes' prévu à l'article L. 34-8-3 du CPCE. Les 'Lignes' et équipements installés par l'Opérateur doivent faciliter cet accès. L'Opérateur prend en charge et est responsable vis-à-vis du 'Propriétaire' des interventions ou travaux d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement de l'ensemble des 'Lignes'. L'Opérateur peut mandater un tiers pour réaliser certaines opérations.

La 'Convention' ne comporte en revanche aucune disposition fixant des conditions techniques ou tarifaires de l'accès aux 'Lignes'.

En complément du présent document, des conditions spécifiques décrivent les modalités de mise en œuvre de certaines des stipulations prévues par la 'Convention'.

Les parties peuvent, le cas échéant, s'accorder dans un document distinct de la 'Convention', sur les conditions techniques et financières de la fourniture de services de communications électroniques additionnels au bénéfice du 'Propriétaire' ou de l'ensemble des occupants.

La 'Convention' est modifiée en tant que de besoin pour tenir compte des évolutions législatives et réglementaires entrant en vigueur avant son terme.



### **Article 3 – Réalisation des travaux**

L'Opérateur installe une 'Ligne' pour chaque logement ou local à usage professionnel de l'immeuble.

La fin des travaux d'installation dans l'immeuble ne peut excéder 6 (six) mois après la date de signature de la 'Convention' la plus tardive. En cas de non respect de cette obligation, la 'Convention' peut être résiliée dans les conditions définies à l'alinéa 3 de l'article 12.

Le raccordement reliant le boîtier d'étage au dispositif de terminaison précité, dit raccordement client, peut être réalisé ultérieurement pour répondre à la demande d'un occupant ou à la demande d'un opérateur tiers au titre de l'article L. 34-8-3 du CPCE, dans un délai de 30 (trente) jours à compter du jour de la demande, sous réserve d'aléa opérationnel.

L'Opérateur respecte le règlement intérieur de l'immeuble ou le règlement de copropriété, ainsi que les règles applicables, notamment les règles de l'art et les règles d'hygiène et de sécurité propres à l'immeuble. Les installations et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble.

Le 'Propriétaire' met à la disposition de l'Opérateur les infrastructures d'accueil ou l'espace nécessaire pour permettre l'installation des 'Lignes'. Lorsque de telles infrastructures d'accueil ne sont pas disponibles, l'Opérateur en installe dans le respect de l'alinéa précédent. Dans tous les cas, l'Opérateur fait en sorte que les infrastructures d'accueil puissent être utilisées par des 'opérateurs tiers'.

Lorsque le point de mutualisation installé par l'Opérateur se situe dans l'immeuble, le 'Propriétaire' permet le raccordement des 'opérateurs tiers', qui peuvent emprunter un accès existant sous la responsabilité de l'Opérateur. Chaque raccordement d'un 'opérateur tiers' fait l'objet d'une information préalable du 'Propriétaire'. Les installations et chemins de câbles respectent l'esthétique de l'immeuble.

### **Article 4 – Gestion, entretien et remplacement**

La gestion, l'entretien et le remplacement de l'ensemble des 'Lignes', des équipements et des infrastructures d'accueil installés ou utilisés en application de l'article 3 sont assurés par l'Opérateur. Le 'Propriétaire' autorise l'Opérateur à mettre à disposition d'opérateurs tiers toutes les ressources nécessaires au titre de l'accès aux 'Lignes'. L'Opérateur est responsable de ces opérations et en informe le 'Propriétaire'.

### **Article 5 – Modalités d'accès au bâtiment**

L'Opérateur respecte les modalités d'accès au bâtiment définies dans les conditions spécifiques à l'occasion de toute intervention nécessaire aux opérations d'installation, de gestion, d'entretien et de remplacement. Le 'Propriétaire' garantit cet accès à l'Opérateur, à tout tiers mandaté par lui et, à ce titre, aux 'opérateurs tiers'.

### **Article 6 – Raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public**

Le raccordement des Lignes à un réseau de communications électroniques à très haut débit ouvert au public interviendra au plus tard le .././....

### **Article 7 – Responsabilité et assurances**

L'Opérateur est responsable de tous les dommages causés par les travaux ou par ses installations et équipements, tant pour lui-même que pour les tiers mandatés par lui, et ce à l'égard du 'Propriétaire', de ses ayants droits et des tiers qui se trouveraient dans la propriété privée au moment des travaux. Préalablement au commencement des travaux, il contracte les assurances nécessaires pour couvrir les éventuels dommages matériels ou corporels, dont le périmètre et le montant du plafond sont précisés dans les conditions spécifiques, et s'engage à en justifier à la première demande du 'Propriétaire'.

L'Opérateur et le 'Propriétaire' établissent un état des lieux contradictoire avant les travaux et après achèvement des travaux d'installation. En cas de dégradations imputables aux travaux, l'Opérateur assure, à ses frais exclusifs, la remise en état des lieux.

### **Article 8 – Information du 'Propriétaire', de l'Opérateur et des 'Opérateurs tiers'**

Préalablement à l'exécution des travaux, l'Opérateur propose au 'Propriétaire' un plan d'installation des 'Lignes', des équipements et des éventuelles infrastructures d'accueil. L'Opérateur tient à jour ce document et le tient à disposition du 'Propriétaire' ainsi que toutes les informations utiles sur les modifications apportées aux installations établies dans le cadre de la 'Convention', selon les modalités définies dans les conditions spécifiques.

Dans le mois suivant la signature de la 'Convention', l'Opérateur en informe les 'Opérateurs tiers' conformément à l'article R. 9- 2 III du CPCE.

Le 'Propriétaire' informe l'Opérateur de la situation et des caractéristiques de l'immeuble, notamment celles liées à son environnement, à sa vétusté, à son accès, à sa fragilité et aux nuisances sonores. En particulier, le 'Propriétaire' tient à disposition de l'Opérateur toutes les informations disponibles et nécessaires à la réalisation des travaux d'installation, notamment dans le cadre des études techniques préalables à l'installation.

### **Article 9 – Dispositions financières**

L'autorisation accordée par le 'Propriétaire' à l'Opérateur d'installer ou d'utiliser les 'Lignes', équipements et infrastructures d'accueil n'est assortie d'aucune contrepartie financière. L'installation, l'entretien, le remplacement et la gestion des 'Lignes' se font aux frais de l'Opérateur.

## Article 10 – Propriété

L'«Opérateur» est propriétaire des 'Lignes', équipements et infrastructures d'accueil qu'il a installés dans l'immeuble, et le demeure au terme de la 'Convention'.

## Article 11 – Durée et renouvellement de la 'Convention'

Sauf dispositions contraires définies dans les conditions spécifiques, la 'Convention' est conclue pour une durée de 25 (vingt-cinq) ans à compter de la date de sa signature.

Lorsque la 'Convention' n'est pas dénoncée par l'une ou l'autre des parties dans les conditions définies à l'article 12, elle est renouvelée tacitement pour une durée indéterminée.

## Article 12 – Résiliation de la 'Convention'

### - À l'initiative du 'Propriétaire' :

Le 'Propriétaire' peut résilier la 'Convention' par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 12 (douze) mois avant le terme de la 'Convention'. Dans ce cas, l'«Opérateur» l'informe de l'identité des 'Opérateurs tiers' au plus tard dans les 90 (quatre-vingt-dix) jours suivant la date de réception de la notification de la dénonciation de la 'Convention'.

Lorsque la 'Convention' est renouvelée, le 'Propriétaire' peut la résilier par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois minimum avant le terme envisagé.

En cas d'inexécution des travaux d'installation des 'Lignes' dans l'immeuble dans le délai de 6 (six) mois à compter de la date de signature de la 'Convention' la plus tardive, le 'Propriétaire' peut résilier la 'Convention' par courrier recommandé avec avis de réception, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice.

### - À l'initiative de l'«Opérateur» :

L'«Opérateur» peut résilier la 'Convention' par lettre recommandée avec accusé de réception en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois avant le terme de la 'Convention'. À ce titre, l'«Opérateur» informe le 'Propriétaire' de l'identité des 'Opérateurs tiers' dans son courrier de résiliation.

Lorsque la 'Convention' est renouvelée, l'«Opérateur» peut la résilier par lettre recommandée avec accusé de réception, en respectant un préavis de 18 (dix-huit) mois minimum avant le terme envisagé.

## Article 13 – Continuité du service

En cas de changement d'opérateur d'immeuble, l'«Opérateur», signataire de la 'Convention', assure la continuité du service jusqu'à ce que les opérations de gestion, d'entretien et de remplacement des équipements installés soient transférées à un nouvel opérateur d'immeuble, et ce pendant un délai maximum de 6 mois, à compter du terme de la 'Convention'.

## Article 14 – Conditions spécifiques

Les conditions spécifiques précisent obligatoirement :

- le suivi et la réception des travaux ;
- les modalités d'accès aux parties communes de l'immeuble ;
- la police d'assurance et le montant du plafond prévus à l'article 7.

Les conditions spécifiques peuvent préciser :

- les engagements de qualité complémentaires éventuellement pris par l'«Opérateur» ;
- les standards techniques mis en œuvre par l'«Opérateur» ;
- les modalités de gestion, d'entretien et de remplacement des 'Lignes', équipements et infrastructures d'accueil, en complément des dispositions de l'article 4 ;
- la durée de la 'Convention' et les conditions de son renouvellement si elles diffèrent de celles prévues à l'article 11 ;
- les procédures et les cas de résiliations ;
- les modalités d'évolution de la 'Convention'.

### Pour le 'Propriétaire' (Nom et Qualité)

À , le

### Pour l'«Opérateur»

A , le

*Cette nouvelle convention explicite que la propriété des réseaux de fibre optique dans les immeubles revient à l'opérateur qui les a installés et intégralement financés et sur lesquels il assure une entière responsabilité quant à leur entretien, leur maintenance et l'accès par des opérateurs tiers. La convention prévoit que cet opérateur demeure propriétaire de ces installations à l'issue de la durée initiale de la convention (25 ans) et assure la continuité du service jusqu'à l'arrivée d'un éventuel nouvel opérateur d'immeuble. Dans la version antérieure, la convention était signée pour 15 ans.*

*A l'issue de la convention, la copropriété pourra choisir de ne pas reconduire l'opérateur d'immeuble qui conserverait toutefois, dans cette hypothèse, la propriété des équipements. La copropriété sera alors amenée à désigner un nouvel opérateur d'immeuble qui pourra racheter le réseau de l'opérateur précédent, s'il y consent, aux conditions qu'ils déterminent conjointement. Si aucun nouvel opérateur d'immeuble n'est désigné, la copropriété pourrait devenir elle-même opérateur d'immeuble, soit en rachetant le réseau à l'opérateur précédent, soit en finançant la construction d'un nouveau réseau. Elle se verrait alors soumise aux obligations et procédures qui pèsent sur tout opérateur d'immeuble aux termes de la loi et de la réglementation en vigueur. L'intérêt des copropriétés à retenir cette solution sera donc limité en pratique.*

*Ainsi l'Autorité entend conforter et préciser le cadre en place, qui tend à garantir les droits des propriétaires d'immeubles et ceux des opérateurs dans leurs investissements dans les réseaux à très haut débit.*



## Les réponses ministérielles

### Règlement de copropriété - notion « d'occupation bourgeoise » - location - pratiques discriminatoires

M. Kléber Mesquida attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur la clause d'un règlement de copropriété qui impose une « occupation bourgeoise ». Cette clause ne permettrait pas à une association de louer un appartement dans le but d'y loger des personnes défavorisées. L'association France terre d'asile loue un logement, dans le cadre d'un contrat temporaire de six mois, et le met à la disposition de migrants admis légalement à séjourner dans le pays dans l'attente d'un appartement définitif. Or le syndicat de copropriété a saisi le TGI, en se fondant sur la notion « d'occupation bourgeoise » prévue dans le règlement et a demandé la résiliation du bail. Le TGI a conclu que le mode d'occupation « précaire » n'était pas compatible avec les conditions d'occupation induites par la notion « d'occupation bourgeoise ». Cette décision interpelle l'association France terre d'asile car, si la cour d'appel confirme cette interprétation de la notion « d'occupation bourgeoise », ce sont des milliers d'hébergements, dont bénéficient les publics les plus défavorisés, qui disparaîtraient. La clause a, habituellement, pour objet de régler la destination d'un immeuble en interdisant des activités professionnelles ou en autorisant l'installation de certaines professions libérales. Par son imprécision, cette clause risque de conduire à des pratiques discriminatoires. Aussi, il lui demande s'il compte mettre en place des mesures pour que soient compatibles le droit au logement, le principe de non-discrimination et la notion « d'occupation bourgeoise ».

#### Réponse du Ministère de la justice et des libertés (publiée dans le JO Ass. Nat. du 3 mai 2011 page 4562)

**Le règlement de copropriété est un contrat auquel adhèrent les copropriétaires par l'acquisition de lots de copropriété.** Le premier alinéa de l'article 8 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis dispose qu'« un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ». À ce titre, le règlement de copropriété peut prévoir une clause d'occupation bourgeoise qui peut être stipulée comme réservant toutes les parties privatives à usage exclusif d'habitation, ou qui peut être relative, permettant ainsi que soient aussi exercées des activités professionnelles, notamment libérales. Comme pour tout contrat, l'interprétation des clauses du règlement de copropriété relève de l'appréciation souveraine des juges du fond, sous réserve cependant de la dénaturation par ceux-ci des clauses claires et précises, contrôlée par la Cour de cassation. Le litige à l'origine de la question posée est en cours d'instance, la décision du tribunal de grande instance ayant fait l'objet d'un recours devant la cour d'appel. Il convient donc d'**appliquer les règles du droit des contrats sans qu'il y ait lieu de prévoir des mesures spécifiques pour rendre compatible le droit au logement, le principe de non-discrimination et la notion d'occupation bourgeoise.**

### Syndics - clé de répartition des charges - modification - caractère illicite

M. Michel Liebgott attire l'attention de Mme la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement sur les facturations abusives des syndics. L'association « stop aux arnaques des syndics » lui a fait part de plusieurs affaires révélant des facturations excessives de la part des syndics, notamment s'agissant de modifications arbitraires de la clé de répartition des charges. Or il semble que, malgré les plaintes déposées, les copropriétaires voient, soit leur plainte classée sans suite par le procureur, soit leur demande rejetée par les tribunaux qui reconnaissent malgré tout le caractère illicite de la nouvelle clé de répartition. Cette association se demande comment, dans ces conditions, elle peut obtenir de la préfecture de police, le retrait de la carte professionnelle du syndic. De manière plus générale, il lui demande quelles mesures il entend prendre pour fournir aux copropriétaires des moyens efficaces de contrôle et de sanction sur les syndics de copropriété.

#### Réponse du Ministère de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement (publiée dans le JO Ass. Nat. du 19 avril 2011 page 3965)

En application de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, dite « loi Hoguet », les syndics professionnels doivent être titulaires d'une carte professionnelle, délivrée par le préfet pour une durée de dix ans. Cette carte n'est accordée que si le demandeur justifie : de son aptitude professionnelle ; d'une garantie financière permettant le remboursement des fonds maniés et déposés pour le compte d'autrui, et spécialement affectée à ce remboursement ; de la souscription d'une assurance couvrant les conséquences pécuniaires de la mise en oeuvre de sa responsabilité civile professionnelle ; de ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdiction d'exercer définies par la loi.

En conséquence, la carte ne peut être retirée ou non renouvelée par le préfet que si son détenteur ne remplit plus l'une au moins des conditions précédemment énumérées. Dès lors, la modification de la clé de répartition des charges par le syndic en violation de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ne constituant pas une incapacité ou une cause d'interdiction d'exercer au sens de la loi Hoguet, elle ne peut motiver à elle seule le retrait de la carte professionnelle, alors que le syndic remplit par ailleurs les quatre conditions précédemment énumérées. **En l'état actuel du droit, les copropriétaires s'estimant lésés par une modification, illégale au sens de la loi de 1965 précitée, de la clé de répartition des charges émanant de leur syndic ont pour seules solutions, d'une part, le non-renouvellement ou la résiliation du contrat du syndic concerné, et d'autre part, le recours au juge pour rechercher la responsabilité civile professionnelle du syndic, et obtenir l'indemnisation de l'éventuel préjudice subi.** Ils ne peuvent saisir ni les agents des services en charge de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes, puisque ces derniers ne sont pas habilités par l'article L. 141-1 du code de la consommation à rechercher les infractions à la loi de 1965 précitée, ni un organisme disciplinaire neutre doté de pouvoirs de sanctions à l'encontre d'un syndic qui aurait méconnu les obligations résultant de la loi de 1965 précitée, puisque de tels organismes n'existent pas. En revanche, compte tenu de la nécessité et de l'intérêt de telles procédures, ces dernières sont envisagées par l'avant-projet de loi relatif à la réforme de l'exercice des activités d'entremise et de gestion immobilière, qui concerne l'ensemble des professionnels de l'immobilier.

\*\*\*\*\*

## *Notre calendrier...*

**Paris - Yacht Club de France**

**vendredi 24 JUIN 2011**

16 heures

Séminaire annuel de la CNEC  
Panorama de l'actualité juridique