



## Editorial

Ça y est, nous voici les pieds en 2016 ! Les festivités, et la trêve qui les caractérise, sont loin derrière nous.

Cela n'a pas empêché des décrets rattachés à la loi ALUR de paraître discrètement en décembre 2015, dont les deux les plus significatifs pour notre activité vous sont exposés dans ce bulletin.

Il nous a paru également important de faire un point sur le lien qui unit l'Union avec votre syndicat de copropriétaires.

Enfin, nous comptons sur vous pour venir nombreux à notre prochaine assemblée générale dont le conseil d'administration a fixé la date au

**Samedi 21 mai prochain à Meaux.**

Tous à vos agendas !



Corinne LELOUP,  
secrétaire



## Le lien contractuel entre l'USCVB et le syndicat de copropriété

En matière de droit, l'article 1101 du Code civil dispose :  
« **le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose** ».

Dans le cadre de l'activité de l'USCVB, un lien contractuel existe entre l'union et ses adhérents qui sont principalement des syndicats de copropriétaires (auquel l'article 14 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 apporte la définition). Dans ces conditions, il n'existe aucune relation juridique directe entre l'union et les copropriétaires qui constituent les syndicats susvisés.

Partant de ce constat, l'USCVB ne peut pas facturer un quelconque service directement sur le compte d'un copropriétaire individuel.

Lorsqu'il s'avère nécessaire d'effectuer une « prestation particulière » pour un copropriétaire (mise en demeure recommandée avec avis de réception, rédaction d'un état daté en cas de vente, commandement de payer en cas de défaillance de paiement...), l'USCVB sollicite le règlement de ce type de service auprès de son « donneur d'ordre » : son adhérent. Ensuite, le coût est imputé sur le compte du copropriétaire concerné conformément aux dispositions de l'article 10-1 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Toute l'équipe de l' USCVB vous souhaite une année

2016

remplie d'agréables surprises.



USCVB

BP n° 35 77580 Crécy la Chapelle

Tél : 01.64.63.68.55

[www.uscvb.fr](http://www.uscvb.fr)



## Information des occupants par le syndic

Le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015, pris en application de la loi ALUR, a précisé les modalités d'obligations à la charge du syndic d'informer les occupants de l'immeuble des décisions d'assemblée générale les concernant.

Ce texte, applicable aux assemblées générales à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, prévoit que dans un délai de trois mois suivant la tenue de l'assemblée, le syndic avertit chaque occupant de l'immeuble des décisions prises susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation et sur les charges.

Sont notamment visées les résolutions relatives à la maintenance, à l'entretien, aux travaux, aux diagnostics et études, ainsi que les résolutions relatives à la présence du personnel ou des prestataires. Le texte précise qu'une décision visant au licenciement d'un employé d'immeuble ne peut être communiquée aux occupants avant que celui-ci ait reçu la notification de son licenciement. Également, lorsque les décisions comportent des informations personnelles, leur contenu doit être rendu anonyme.

Sont expressément exclues de l'obligation de communication deux catégories de décisions :

- celles portant sur une saisie immobilière ou sur une procédure contentieuse entre des copropriétaires et le syndic, et
- celles concernant les prestations de gestion confiées au syndic.

L'information des occupants s'effectue soit par affichage à un endroit prévu durant un mois, soit par un document déposé dans chaque boîte aux lettres.

## Mise à disposition des pièces justificatives des charges en vue de l'assemblée générale de la copropriété

Le décret n° 2015-1681 du 15 décembre 2015, pris en application de la loi ALUR, fixe les modalités selon lesquelles un syndic doit tenir à disposition des copropriétaires les pièces justificatives de charges. Ces dispositions sont applicables pour toutes les convocations d'assemblées générales de copropriété à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016.

La convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges.

Cette convocation est notifiée au moins 21 jours avant la date de la réunion. Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges, classées par catégories, sont mises à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit, en tous cas, être appropriée à la dimension de la copropriété. Les pièces justificatives sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais et se faire assister par un membre du conseil syndical.

### Liste des pièces justificatives :

- les factures
- les contrats de fourniture et d'exploitation en cours et leurs avenants
- la quantité consommée et le prix unitaire ou forfaitaire de chacune des catégories de charges
- le cas échéant, une note d'information sur les modalités de calcul des charges de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire collectifs.

«L'espérance est un  
mprunt fait au bonheur. »



(Joseph Joubert, *Pensées*)



## La prochaine assemblée générale de votre union aura lieu

### le samedi 21 mai 2016 à MEAUX

U. S. C. V. B. 13 bis, rue de Montbarbin - BP n° 35

77 580 CRÉCY LA CHAPELLE

Tel: 01.64.63.68.55

Fax: 01.64.63.08.53

Courriel : [uscvb@orange.fr](mailto:uscvb@orange.fr)