

ASL ECO QUARTIER AFUL GESTIONNAIRE SYNDICATS



PAR
ISABELLE ARNOLD
GROUPE DROIT PUBLIC IMMOBILIER
MARIANIK DOREL
MARIE LEMUE
GROUPE DROIT IMMOBILIER



LE DROIT : UN ACTEUR CENTRAL DE CES ÉVOLUTIONS

La Ville de demain est une Ville à énergie positive, une Ville verte, une Ville de proximité où les services, les usages et les ressources sont mutualisés dans l'intérêt de tous. La Ville de demain devient un lieu d'échange où se tissent de nouveaux liens économiques, sociaux et environnementaux. De cette évolution urbaine, résultent de nouveaux modèles économiques, de nouvelles formes de partenariat entre acteurs publics et privés, propriétaires, résidents, usagers...

Dans le secteur de l'immobilier, de nombreux acteurs se sont d'ores et déjà engagés dans cette démarche de transition urbaine en proposant d'intégrer à leurs projets, dans leurs différentes composantes programmatiques, des actions collaboratives en faveur d'un développement durable.

À cet égard, l'Appel à Projets Urbains Innovants (Réinventer.Paris) lancé par la Ville de Paris en 2014 a démontré, à travers les nombreux projets remis, que la Ville de demain se conçoit et se construit aujourd'hui différemment et que les actions et les mesures proposées en faveur du développement durable ne se prévoient plus seulement à l'échelle de l'immeuble mais s'étendent sur un périmètre plus large : le quartier, l'îlot. Les standards de la promotion immobilière

évoluent aujourd'hui pour répondre à ces différentes exigences de cohésion socio-économiques et environnementales en associant une communauté d'habitants et non plus seulement le promoteur et l'acquéreur.

Partant notamment de ce constat, la Ville de Paris a récemment associé différents partenaires pour engager une réflexion sur l'évolution des modes de conception, de réalisation et de suivi des projets immobiliers. La « *Mission Ville intelligente et durable* », ci-après « *MIVIDA* » a ainsi rassemblé différents acteurs de l'immobilier dont le Groupe ICADE, chargé de réfléchir, dans le cadre d'un comité ad hoc¹ à « *l'adaptation et aux évolutions des missions classiques du gestionnaire immobilier pour un quartier intelligent et durable. Un smart property pour garantir la performance environnementale des services innovations et solutions durables de la smart city* ». Ce groupe de travail² a offert un cadre de réflexion global sur le type de « gouvernance » qu'il convient aujourd'hui de mettre en place afin de répondre à ces nouvelles préoccupations, et ce tout au long de la vie de l'immeuble. En effet, jusqu'à une période très récente, les opérateurs ne se préoccupaient pas suffisamment de la capacité de la structure de gestion mise en place à évoluer en fonction des besoins.

1- Associant Paris-Habitat-OPH, l'Etude Cheuvreux, Efficacity, la Caisse des Dépôt et Consignations, Foncia IPM, Agence Parisienne du Climat, Habitat et Humanisme

2- En matière de transition énergétique, de actions ont déjà été mises en œuvre par la Ville de Paris à travers l'APC, acteur opérationnel pour la mise en œuvre du Plan Climat de Paris afin d'assurer la rénovation du parc bâti. La démarche consiste notamment en une expérimentation à l'échelle de l'îlot des zones de rénovation concertées.

La formulation de ce constat conduit aujourd'hui les professionnels de l'immobilier en général et les notaires en particulier à s'interroger sur les moyens juridiques dont ils disposent pour adapter l'organisation juridique des immeubles à l'évolution des modes de vie. Autrement dit, il se pose la question de savoir comment inventer ou « réinventer » des modes de gestion adaptés à ces changements.

Comment concevoir une gouvernance utile et efficace entre plusieurs immeubles – neufs ou existants, à l'échelle d'un quartier ou d'un îlot répondant à l'ensemble de ces problématiques ?

À cet égard, le droit positif offre de nombreuses possibilités. Il joue même un rôle moteur dans la mise en œuvre de ces évolutions. On constate en effet que les outils juridiques existants permettent facilement de traduire ces nouvelles pré-

occupations et ce sont principalement l'Association Syndicale Libre et l'Union de Syndicats qui offrent le plus de souplesse car le régime juridique applicable laisse aux rédacteurs de statuts beaucoup de latitude (Partie I). Et pour développer ces services, il peut être fait appel à un intermédiaire, une personne qui aurait la maîtrise de ces sujets et dont le statut et les compétences doivent aujourd'hui être définis (Partie II).

PREMIÈRE PARTIE

QUELS SONT LES OUTILS JURIDIQUES EXISTANTS PERMETTANT DE METTRE EN PLACE UNE GOUVERNANCE ADAPTÉE AUX NOUVEAUX « BESOINS »

ÉTAT DES LIEUX DES OUTILS JURIDIQUES EXISTANTS EN DROIT POSITIF

Une étude de l'état du droit positif révèle qu'il existe des outils juridiques qui permettent de s'adapter à toutes les situations immobilières et organisations juridiques. On constate que deux types de structures se révèlent particulièrement appropriées : l'ASL (l'Association syndicale libre) et l'Union de syndicats.

L'ASL et l'union de syndicats sont ainsi susceptibles de s'adapter parfaitement à toutes les configurations possibles puisqu'elles permettront notamment :

- de mutualiser des besoins tels que des

travaux de rénovation énergétique : pour bénéficier d'un suivi administratif centralisé, faire des économies d'échelle (les achats, les fournitures ou encore la gestion des déchets) ;

- de mutualiser des services au niveau d'un bâtiment, d'un ensemble immobilier, d'un îlot, voire d'un quartier, en y associant l'ensemble des utilisateurs, aussi bien les propriétaires que les locataires ou les occupants ; tel que par exemple, une conciergerie partagée ;

- de créer des activités complémentaires

en valorisant les ressources de chacun (espaces en désérence, jardins, terrasses collectives entre plots d'immeubles, salles communes à louer...). Cela permettra d'encourager les échanges entre les habitants et d'améliorer la qualité de vie des utilisateurs.

Un travail commun en amont sur les objectifs poursuivis et leur concrétisation dans les actes est impératif. À cet égard, le notaire, en sa qualité de rédacteur des statuts de la structure de gestion a un rôle déterminant.

TABLEAU SYNOPTIQUE DES OUTILS JURIDIQUES EXISTANTS³

ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE – ASL		
CARACTÉRISTIQUES DES ASL	ÉTAT ACTUEL	PERSPECTIVES
Base juridique	Ordonnance n° 2004-632 du 1 ^{er} juillet 2004 relative aux associations syndicales de propriétaires (ASP) et le décret n° 2006-504 du 3 mai 2006.	
Définition	L'ASL est une personne morale de droit privé ayant la capacité juridique et réunissant des propriétaires dans le but d'œuvrer pour l'intérêt des fonds groupés de ces propriétaires. Elle présente un caractère réel. Les droits et obligations qui dérivent de la constitution de l'association sont attachés aux immeubles compris dans le périmètre de l'ASL et les suivent, en quelque main qu'ils passent, jusqu'à sa dissolution ou la réduction de son périmètre. Les ASL sont généralement créées dans le cadre d'ensembles immobiliers, afin d'assurer la gestion	

³ Liste non exhaustive de l'ensemble des outils existants.

CARACTÉRISTIQUES DES ASL	ÉTAT ACTUEL	PERSPECTIVES
Définition	des biens et ouvrages d'intérêts communs (voirie, réseaux, espaces verts...) Dotée de la capacité juridique et de la personnalité morale, l'ASL régulièrement constituée peut procéder à des achats et des ventes d'immeubles conformes à son objet.	
Objet	Les ASL contribuent à l'exercice de missions regroupées autour de quatre thèmes : - la prévention contre les risques naturels ou sanitaires, les pollutions ou les nuisances ; - la préservation, la restauration et l'exploitation des ressources naturelles ; - l'aménagement et l'entretien des cours d'eau, lacs ou plans d'eau, voies et réseaux divers ; - la mise en valeur des propriétés. L'ASL est soumise au principe de spécialité : elle ne peut pas réaliser un acte qui ne rentre pas dans son objet. Ainsi, une ASL dont l'objet est de gérer et entretenir des ouvrages communs à plusieurs propriétés ne peut pas acquérir une parcelle sans utilité pour cette mission et donc étrangère à son objet. L'ASL peut avoir pour objet tant la gestion que la propriété des espaces, équipements et services destinés à l'usage collectif de tout ou partie de ses membres.	La mise en valeur des propriétés est inhérente aux différents objets prévus et peut en outre recouvrir toute action de protection, d'aménagement, d'embellissement ou de développement de propriétés, ce qui est conforme à la nature des ASL qui sont des groupements de biens et non de personnes. La définition générale de l'objet des associations prévue à l'article 1^{er} de l'ordonnance offre la possibilité de faire évoluer ces missions de manière souple en fonction de l'émergence des nouveaux besoins. Toutefois, s'il convient pour ce faire de donner à l'ASL un objet large, celui-ci devra également être précisément défini de manière à ne pas risquer la remise en cause de sa capacité juridique au nom de la règle de spécialité.
Périmètre	L'appartenance à une ASL est totalement liée aux propriétés qui la constituent et donc à son périmètre.	En ce qui concerne le périmètre de l'ASL, les textes n'imposent pas l'obligation de la constitution d'une ASL sur la base d'un périmètre d'un seul tenant et sans enclave. Néanmoins, dès lors que la vocation de l'ASL est de répondre à un intérêt collectif par la mutualisation des moyens lui permettant de réaliser certaines opérations, celle-ci se trouverait facilitée par un périmètre cohérent évitant l'émiettement.
Constitution et membres	Les membres d'une ASL sont obligatoirement des propriétaires. L'adhésion s'effectue par écrit. L'adhésion à l'association ne résulte pas de la seule qualité d'un immeuble situé dans son périmètre, le consentement par écrit reste indispensable dans l'acte d'association ou dans un acte spécial, authentique ou sous seing privé. Les statuts de l'ASL ne sont pas opposables aux propriétaires de fonds situés à l'intérieur de son périmètre d'intervention dès lors que la preuve de l'adhésion par écrit de ces propriétaires n'est pas rapportée.	Une distinction pourrait être faite au sein du périmètre de l'ASL entre les membres potentiels et les membres effectifs conformément aux prévisions statutaires... savoir, une distinction entre la constitution de l'ASL et l'adhésion.
Nombre et qualité des membres	L'ASL doit comprendre au moins deux membres, personnes physiques ou morales. Il n'existe aucun maximum	
Capital minimum	Sans objet	
Organes de direction et expression du pouvoir	Il n'existe pas un article listant les organes de l'ASL. Néanmoins, ceux-ci sont évoqués à travers des articles applicables aux ASL. Les ASL doivent ainsi se doter des organes suivants : - une assemblée des propriétaires, - un syndicat, - un président. <u>L'assemblée</u> d'une ASL a très souvent des pouvoirs limités. Seule règle légale : elle a toujours le pouvoir d'élire les membres de l'organe de direction. Ses attributions et son fonctionnement sont organisés par les statuts.	Outre le respect des trois obligations légales que sont l'existence d'une assemblée, d'un président et d'un syndicat, ce sont les statuts de l'ASL qui fixent la composition et les pouvoirs de chaque organe. Les statuts peuvent ainsi prévoir d'autres organes ou fonctions (bureau, secrétaire, trésorier) que l'ASL juge nécessaire à son bon fonctionnement.

CARACTÉRISTIQUES DES ASL	ÉTAT ACTUEL	PERSPECTIVES
Organes de direction et expression du pouvoir	<p><u>Le président de l'ASL</u> est en principe le représentant légal de l'ASL. Il exécute les décisions prises en assemblée générale et/ou par le syndicat. Concrètement, c'est la personne qui peut engager l'ASL avec les personnes extérieures : les entreprises, les fournisseurs, l'administration, la justice. Le président de l'ASL peut être élu parmi les membres ou en-dehors d'eux. Ses attributions autres que celles déjà prévues par l'ordonnance ou le décret (suivi de l'état nominatif des propriétaires membres et du plan parcellaire, la publication des modifications apportées aux statuts) et les modalités de son élection doivent être prévues par les statuts.</p> <p><u>Le syndicat d'une ASL</u> : C'est le conseil de direction de l'ASL, l'organe décisionnaire légal qui règle par ses délibérations les affaires de l'association. Le syndicat est composé parmi les propriétaires membres (y compris les copropriétaires d'un immeuble inclus dans le périmètre de l'ASL) de l'association ou leurs représentants dans les conditions fixées par les statuts. Les statuts doivent organiser son fonctionnement (durée des fonctions, règles de convocation, mandat de représentation, quorum, modalités de délibération...). Les statuts peuvent ainsi délimiter les pouvoirs du syndicat, au bénéfice de l'assemblée : approbation du budget, autorisation nécessaire pour tout emprunt, acte de disposition. Il n'en reste pas moins que la nomination des membres du syndicat est d'une importance cruciale. Les décisions de l'ASL sont prises à la majorité des membres du syndicat, dans le cadre des pouvoirs qui lui sont attribués par les statuts. Aucune décision ne peut être prise par le président seul (sauf urgence ou situation particulière), sans avoir été mandaté ou autorisé par le syndicat.</p>	
Fonctionnement	Le fonctionnement des ASL, leurs missions, la répartition des contributions et le poids de chaque propriétaire sont déterminés librement par les statuts de l'Association.	En permettant de librement fixer les modalités de gestion des biens compris dans le périmètre de l'association, l'ordonnance de 2004 confère au rédacteur d'acte une grande liberté et fait de l'ASL un outil susceptible de s'adapter à toutes les configurations. Attention, en tant que document de base, les statuts de l'ASL doivent répondre à toutes les questions concernant l'ASL dans la mesure où il n'y a pas de normes encadrant les clauses de statuts, pas de référence pour les interpréter, les expliquer ou les suppléer en cas de carence.
Publication	La publication au Service de la Publicité Foncière compétent est facultative et non obligatoire.	
Statut fiscal	<p>Dans un rescrit du 19 septembre 2005 (n° 2005/101 OSBL), l'administration a pris, pour la première fois, position concernant le statut fiscal des ASL, savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Compte tenu de leur nature juridique, de leur objet et de leur réglementation propre, les ASL ne peuvent pas être assimilées aux organismes sans but lucratif ; - Les ASL sont assujetties à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun lorsqu'elles développent des activités lucratives ; 	<p>La valorisation des espaces en « déshérence » gérés et/ou propriétés de l'ASL pourrait dès lors se traduire par la mise à disposition ou par la location de ces espaces au profit de tiers. Les recettes perçues à cette occasion par l'ASL pourraient venir en déduction des charges incombant aux membres de l'ASL, ou leur être directement reversées. Le statut fiscal de l'ASL serait organisé aux termes des statuts de l'ASL.</p>

CARACTÉRISTIQUES DES ASL	ÉTAT ACTUEL	PERSPECTIVES
	<p>- Une ASL est assujettie à l'impôt sur les sociétés de droit commun ainsi qu'à la taxe professionnelle dès lors que les services rendus à ses membres leur permettent de réaliser une économie de charges, nonobstant le fait que l'ASL présente concomitamment un caractère d'intérêt collectif et qu'elle n'a pas vocation à réaliser des bénéfices.</p> <p>Il importe donc de sectoriser l'activité lucrative réalisée pour limiter l'assujettissement à l'impôt sur les sociétés à cette activité. Cette faculté est accordée par l'Administration par tolérance et implique donc d'en respecter strictement les conditions et les modalités.</p>	
Modalités de retrait d'un membre	<p>Le décret du 3 mai 2006 exige que soit mentionnés aux termes de statuts de l'ASL les modalités de distraction des immeubles compris dans leur périmètre (article 3 du décret). Outre le cas de réduction du périmètre de l'ASL qui relève des conditions qui seront prévues aux termes des statuts, les propriétaires associés ne peuvent s'affranchir de leur appartenance à l'association qu'en cédant leur propriété.</p>	

L'UNION DE SYNDICATS

CARACTÉRISTIQUES DES UNIONS DE SYNDICAT	ÉTAT ACTUEL	PERSPECTIVES
Base juridique	L'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 et les articles 63 et 63-4 du décret du 17 mars 1967.	
Définition	<p>L'Union de syndicats est un groupement doté de la personnalité civile.</p> <p>Elle peut être propriétaire des éléments communs qu'elle a à gérer.</p>	
Objet	<p>L'Union de syndicats a pour objet d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement commun, ainsi que la gestion des services d'intérêts commun à des propriétaires et des copropriétés juridiquement distinctes mais constituant matériellement un ou plusieurs ensembles immobiliers : aménagement de voies privées, d'espaces verts, de terrains de sports ou d'autres installations collectives, passation des contrats et marchés pour assurer l'entretien et la réparation de ces équipements, recrutement et assermentation de gardes chargés de la surveillance des immeubles, etc.</p> <p>Elle peut ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gérer, - Créer des réalisations nouvelles dont elle restera propriétaire, - Fournir des prestations de services. 	L'objet de l'Union de syndicats peut donc être très étendu.
Périmètre	Uniquement des membres dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.	
Constitution et membres	L'union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières (sociétés coopératives de construction de vente ou d'attribution), de sociétés d'attribution et de tous les autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.	

CARACTÉRISTIQUES DES UNIONS DE SYNDICAT	ÉTAT ACTUEL	PERSPECTIVES
	<p>Pour que l'Union soit créée, elle doit comprendre au moins un syndicat de copropriété parmi ses membres.</p> <p>L'exécution des décisions de l'Union est confiée à un président désigné par l'assemblée générale.</p> <p>Il est obligatoirement institué un conseil de l'Union, chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union. Le mandat des membres de ce conseil ne peut excéder trois ans renouvelables. Il ne donne pas lieu à rémunération. Il rend compte chaque de ses activités à l'AG.</p>	
Existence	<p>L'adhésion d'un syndicat de copropriété à une Union de syndicats doit être décidée à la majorité de l'article 25 de la loi par l'Assemblée générale de ce syndicat c'est-à-dire à la majorité des voix des copropriétaires composant l'assemblée.</p> <p>L'adhésion des sociétés immobilières et sociétés d'attribution sera faite selon les modalités prévues dans leurs propres statuts.</p> <p>Quant aux propriétaires d'immeuble contigus ou voisins, leur adhésion devra être concrétisée par un engagement officiel notifié à toute le moins aux syndicats ayant décidé la constitution de l'Union et si cette dernière existe déjà, à son représentant légal.</p> <p>L'adhésion peut concerner une union « à constituer » comme une union déjà existante.</p>	
Fonctionnement	<p>Elles sont régies exclusivement par leurs statuts (exclusion du statut de la copropriété sauf article 29).</p> <p>Les statuts restent de rédaction libre, sauf à ne pas contrevenir aux dispositions de l'article 29 lui-même.</p> <p>Ils ne peuvent en particulier interdire aux membres de l'Union de se retirer.</p>	<p>En permettant de librement fixer les modalités de gestion des biens compris dans le périmètre de l'union de syndicats, l'ordonnance de 2004 confère au rédacteur d'acte une grande liberté et fait de l'Union de Syndicats un outil susceptible de s'adapter à toutes les configurations.</p>
Publication	<p>Les textes ne précisent pas la publicité à donner aux statuts.</p> <p>Le recours aux formalités prévues pour les associations ne paraît pas pleinement satisfaisant. La prudence conduirait plutôt à recourir aux formalités de publicité foncière, au même titre que le règlement de copropriété.</p>	
Statut fiscal	<p>A priori pas de position de la part de l'Administration fiscale ni de la jurisprudence sur leur régime fiscal au regard de l'impôt sur les sociétés pour l'Union de Syndicats.</p> <p>Comme pour les ASL, compte tenu de leur nature juridique, de leur objet et de leur réglementation propre, les unions de syndicats ne peuvent pas être assimilées aux organismes sans but lucratif ;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les unions de syndicats sont assujetties à l'impôt sur les sociétés dans les conditions de droit commun lorsqu'elles développent des activités lucratives ; - Une union de syndicats est assujettie à l'impôt sur les sociétés de droit commun ainsi qu'à la taxe professionnelle dès lors que les services rendus à ses membres leur permettent de réaliser une économie de charges, nonobstant le fait que l'Union de syndicats présente concomitamment un caractère d'intérêt collectif et qu'elle n'a pas vocation à réaliser des bénéfices. 	<p>La valorisation des espaces en « déshérence » gérés et/ou propriétés de l'US pourrait dès lors se traduire par la mise à disposition ou par la location de ces espaces au profit de tiers.</p> <p>Les recettes perçues à cette occasion par l'US pourraient venir en déduction des charges incombant à ses membres ou être directement reversées à ces derniers.</p> <p>Le statut fiscal de l'Union de Syndicats serait organisé aux termes des statuts de l'Union de Syndicats.</p>

CARACTÉRISTIQUES DES UNIONS DE SYNDICAT	ÉTAT ACTUEL	PERSPECTIVES
Organes de direction et expression du pouvoir	Présidence de l'union : un président de l'Union est désigné par l'AG de l'Union. Mission du président : faire exécuter les décisions de l'Union. Conseil de l'Union : composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'Union. Mission : assister le président et contrôler sa gestion.	
Modalités de retrait	Faculté de retrait d'ordre de public d'un membre : décision de l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue de l'article 26.	Aucune possibilité d'interdire dans les statuts aux membres de l'union de se retirer

Il résulte de ces éléments que dans le cadre de la réalisation de projets nouveaux ou en présence d'un propriétaire unique, l'ASL apparaît particulièrement adaptée.

Le promoteur impose à chaque acquéreur l'adhésion à l'ASL dont les statuts, déjà rédigés, sont annexés à l'acte de vente.

L'ASL a pour avantage de grouper des propriétés et non pas des propriétaires : elle a un statut réel. Les obligations entraînées par l'adhésion suivent les immeubles en quelques mains qu'ils passent.

L'ASL a ainsi l'avantage de la stabilité. Une fois créée, elle ne peut être dissoute que dans les conditions prévues dans ses statuts. De plus, aucun propriétaire ne dispose de droit de retrait unilatéral.

En présence d'une copropriété déjà existante, l'Union de Syndicats est mieux adaptée. En effet, l'unanimité au sein d'un syndicat des copropriétaires n'est pas requise pour la constitution de l'Union de Syndicats. Le regroupement, avec d'autres immeubles, est ainsi plus souple.

ESSAI PRATIQUE

Prenons l'exemple de deux copropriétés voisines qui présentent les caractéristiques suivantes :

« Immeuble 1 » et l'« Immeuble 2 » sont placés chacun sous le régime de la copropriété des immeubles bâtis. Les deux immeubles sont respectivement concernés par des travaux de rénovation énergétique⁴.

COMMENT METTRE EN ŒUVRE UNE MUTUALISATION DES TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE POUR CES DEUX IMMEUBLES ?

De par leur proximité, les travaux de rénovation énergétique constituent une préoccupation collective devant résulter d'une réflexion commune aux deux bâtiments.

« L'ASL a pour avantage de grouper des propriétés et non pas des propriétaires : elle a un statut réel. »

La mutualisation de ces travaux permettra de bénéficier :

- d'un suivi administratif centralisé (mutualisation des dossiers),
- d'une vision d'ensemble lors de la conception,

- d'économies d'échelle concernant les achats, les fournitures et la gestion des déchets,
- de l'optimisation des équipements de production / distribution de l'énergie (via les réseaux urbains ou chaufferies partagées, par exemple).

QUELLE PROPOSITION D'ORGANISATION ? L'UNION DE SYNDICATS

L'Union de Syndicats est en l'espèce particulièrement adaptée. Rappelons que l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit en effet la possibilité pour les

Syndicats de copropriétaires de se grouper en une Union de Syndicats, dotée de la personnalité civile, pour « assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs, ainsi que la gestion de services d'intérêt commun ». Elle peut être propriétaire de biens, sous réserve que ceux-ci soient nécessaires à son objet, conformément aux stipulations de l'article 63 du décret n°67-223 du 17 mars 1967.

L'Union de Syndicats, bien qu'instituée par la loi du 10 juillet 1965, n'est pas soumise aux dispositions de cette loi. Ses statuts sont de rédaction libre, sauf à respecter les quelques règles posées dans l'article 29 de la loi du 10 juillet 1965 qui institue ce groupement.

LES STATUTS DE L'UNION DE SYNDICATS

Les statuts de l'Union de Syndicats constituent un document contractuel qui ne peut être modifié par le juge. Les statuts peuvent s'inspirer des dispositions de la loi de 1965.

CONSTITUTION ET RETRAIT DE L'UNION

Conformément à l'article 29 de la loi de 1965, l'adhésion à l'Union doit faire l'objet d'une décision de l'assemblée générale du Syndicat adhérent, prise à la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires composant l'Assemblée).

Le retrait d'un membre de l'Union ne peut être décidé qu'à la majorité de l'article 26 de la loi de 1965 (majorité des membres du syndicat représentant au

⁴ Étant précisé que dans le cadre de la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le décret d'application du 30 mai 2016 vient de paraître, rendant obligatoire les travaux d'isolation thermique à l'occasion de la réalisation de certains travaux de rénovation des bâtiments : ravalement de façade, réfection de toiture ou aménagement de locaux en vue de les rendre habitables. Ces dispositions, applicables à compter du 1^{er} janvier 2017, sont toutefois encadrées par des conditions de mise en œuvre et des dérogations en cas de difficulté(s) de nature technique, juridique, architecturale ou économique.

moins les deux tiers des voix). La possibilité de retrait est de droit ; les statuts ne peuvent interdire aux membres de l'Union de s'en retirer.

OBJET

L'UNION DES SYNDICATS pourrait avoir pour objet notamment :

- Le suivi et la surveillance des projets communs liés à la performance environnementale de l'ensemble immobilier : travaux énergétiques (production, consommation, stockage, etc...), travaux environnementaux (pollutions, espaces verts, etc...);
- Le contrôle de l'harmonie de l'ensemble immobilier et de son entretien pour ce qui concerne les espaces et équipements d'intérêt général.

ADMINISTRATION DE L'UNION

Conformément à l'article 29 de la loi de 1965 :

- L'assemblée générale est constituée selon les hypothèses par les syndicats des syndicats de copropriétaires ou les propriétaires qui ont adhéré à l'Union. Les syndicats participent aux assemblées générales en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.
- Un président de l'union est désigné par l'assemblée générale de l'Union. C'est à lui qu'est confiée la mission de faire exécuter les décisions de l'Union.
- Un conseil de l'Union doit être institué. Il a pour mission d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par

chaque membre de l'Union. Le représentant au conseil de l'Union d'un syndicat de copropriétaires est désigné parmi les copropriétaires à la majorité de l'article 24 de la loi de 1965.

Pour le reste, les statuts fixeront librement les règles de fonctionnement de l'Union et, en particulier, les majorités requises et la répartition des charges entre ses membres. S'agissant des délais de convocation des assemblées générales de l'Union, il est important de prévoir un délai de convocation suffisamment long (quarante jours) afin de permettre aux membres de l'Union qui sont eux-mêmes régis par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965, de convoquer leur propre assemblée générale de copropriété aux termes de laquelle les pouvoirs nécessaires seront donnés à leur représentant légal.

CRÉATION D'UN ORGANE CONSULTATIF

Afin de fédérer les habitants par la communication, il est possible de prévoir aux termes des statuts de l'Union, **la constitution d'un organe consultatif regroupant l'ensemble des occupants des deux immeubles**. Cet organe consultatif aurait pour objectif d'associer l'ensemble des occupants ces deux immeubles, autres que les propriétaires, aux décisions concernant ledit ensemble immobilier. À cette fin, cet organe serait consulté sur les décisions à prendre au sein de l'union.

SUR LA PARTICIPATION DES OCCUPANTS (NON MEMBRES) À CES DEUX GROUPEMENTS

Si il y a un transfert automatique des droits et obligations résultant de ces groupements sur les occupants aux termes de leur bail, convention d'occupation, etc. et que les décisions prises par ces groupements s'imposent ainsi à eux, **il nous semble possible et cohérent d'associer l'ensemble des utilisateurs d'un site, en ce compris les occupants et locataires, à la gestion commune des espaces et équipements, à la mise en œuvre de politiques de développement durable, etc.**

“ Il nous semble possible et cohérent d'associer l'ensemble des utilisateurs d'un site, en ce compris les occupants et locataires. ”

À cet effet, il peut être envisagé de prévoir aux termes des statuts de l'ASL ou de l'US, la création d'un organe

consultatif regroupant les occupants du site et qui aurait pour mission de donner son avis sur les projets portés par ces groupements, préalablement à toute prise de décisions sur ces sujets par les membres de ces groupements en assemblée générale.

Compte tenu de la grande liberté conférée au rédacteur d'acte, tant pour les statuts d'ASL que d'US, les modalités de fonctionnement de cet organe consultatif pourraient être adaptées en fonction des particularités propres à chacun des groupements concernés.

DEUXIÈME PARTIE :

LA CRÉATION D'UN NOUVEL ACTEUR IMMOBILIER POUR UN QUARTIER INTELLIGENT ET DURABLE : « L'ÉCO GESTIONNAIRE »

Les réflexions qui précèdent confirment qu'il est possible d'élargir le champ de l'objet tant de l'ASL que de l'Union de Syndicats, pour étendre leurs missions, prévoir des instances consultatives, prévoir des espaces qui leur appartiennent pour accueillir des activités. Toutefois, pour que cela fonctionne, il n'est pas suffisant de le prévoir dans les statuts. Il est important de pouvoir confier ces missions à un professionnel ayant la maîtrise de ces questions.

Le Groupe de travail ad hoc constitué par ICADE, missionné par la Ville de Paris a formulé à cet égard une proposition innovante en créant un nouvel acteur dans le monde de l'immobilier à l'échelle d'un îlot : «l'Éco gestionnaire ».

L'Éco gestionnaire : Qui est-il ? De quelles compétences doit-il justifier ? Quelles seront les missions confiées ?

En l'état actuel des réflexions, l'Éco gestionnaire aura pour mission de coordonner la mutualisation de services via la structure juridique de gestion la plus appropriée et organisera la concertation de tous les utilisateurs de ces services, propriétaires ou non. Il prendra un rôle de pilote pour centraliser localement l'ensemble des services mutualisés et collaboratifs relatifs à l'immobilier. Il sera un chef d'orchestre, assurant la coopération de tous les acteurs au sens large (propriétaires, locataires, utilisateurs...),

dans une démarche harmonieuse et sécurisée juridiquement.

L'Éco gestionnaire semble pouvoir apporter une solution pragmatique et efficace en réponse à ces nouvelles actions.

Citons quelques exemples pour illustrer.

■ **Des bâtiments existants doivent améliorer leur performance énergétique.**

S'agissant d'une préoccupation collective, les travaux de rénovation énergétiques doivent être issus d'une réflexion commune et non menée individuellement par chaque bâtiment. Ils doivent être mutualisés au niveau de deux immeubles, ou d'un îlot regroupant plusieurs immeubles. Prenons l'hypothèse de deux copropriétés qui s'associent pour la réalisation de leurs travaux, elles bénéficieront :

- d'un suivi administratif centralisé (mutualisation des dossiers),
- d'une vision d'ensemble lors de la conception,
- d'économies d'échelle concernant les achats, les fournitures et la gestion des déchets,
- de l'optimisation des équipements de production / distribution de l'énergie (via les réseaux urbains ou chaufferies partagées, par exemple)
- de nouvelles opportunités d'aménagement – réfection des trottoirs, mise en

place de équipements partagés tel que le Vélib', etc.

■ **Des bâtiments vont se doter de compost, mettre en place un dispositif d'agriculture urbaine...**

La mise en place d'un jardin ou d'un potager partagé permet d'améliorer la rétention de l'eau, de favoriser le développement de la biodiversité locale, de faciliter la mise en place d'un compost commun qui viendra nourrir le sol et les plantes, de récolter des fruits et légumes locaux et sains, et de créer du lien social en partageant de bons moments.

■ **En matière de services**

La mise en place d'une conciergerie partagée permettra de diminuer les charges de copropriété en centralisant les interventions, de valoriser les ressources et dynamiser les activités locales, d'encourager les échanges entre les habitants et d'améliorer la qualité de vie des utilisateurs.

L'Éco gestionnaire coordonnera ces différentes mutualisations via la structure juridique de gestion la plus appropriée, notamment concernant la concertation de tous les utilisateurs de ces services,

propriétaires ou non.

Mais l'émergence de ce nouvel acteur suscite aussi un certain nombre d'interrogations : Qui est-il ? Quelles doivent être ses compétences ?

Peut-il s'agir d'un administrateur de biens, d'un syndic professionnel sensibilisé aux nouvelles préoccupations collectives de développement durable et du projet urbain innovant ?

“

L'éco gestionnaire sera un chef d'orchestre, assurant la coopération de tous les acteurs au sens large (propriétaires, locataires, utilisateurs...).

”

Peut-il s'agir d'une entité distincte toute autre qui contracterait avec l'organe de gestion et selon quelles formes et conditions? Comment intégrera t-il dans ses missions la représentation des habitants à l'échelle

du quartier ?

La réflexion menée dans le cadre du comité ad hoc constitué par ICADE, dans le cadre de la sa participation à la Misison « Ville intelligente et durable » pilotée par la Ville de Paris, va ainsi se poursuivre afin notamment de répondre à l'ensemble de ces questions ouvertes et déterminer quelle entité pourrait représenter « L'Éco gestionnaire. »

VEILLE QUOTIDIENNE ACTUALITÉS COMITÉ SCIENTIFIQUE
