

Professions
immobilières

La copropriété

3^e édition

Tout ce qu'il faut savoir
sur la copropriété en 2024

Benjamin Naudin



À jour de la « Loi
Habitat dégradé »
du 9 avril 2024

Professions
immobilières

La copropriété

Tout ce qu'il faut savoir
sur la copropriété en 2024

3^e édition

Benjamin Naudin



À jour de la « Loi
Habitat dégradé »
du 9 avril 2024

L'AUTEUR

BENJAMIN NAUDIN

Avocat au barreau de Marseille, spécialiste et docteur en droit immobilier, il est professeur à l'ICH, contribue à de nombreuses revues spécialisées et intervient en tant que qu'enseignant dans le cadre de la formation continue des avocats et des professionnels de l'immobilier (UNIS, FNAIM...).

DANS LA MÊME COLLECTION

- *La fiscalité des opérations immobilières*, C. Vermuse, 2^e éd. 2024.
- *La performance énergétique*, D. Brutin, 2^e éd. 2024.
- *Expertise judiciaire en matière civile*, C. Gentiletti, 2^e éd. 2024.
- *La copropriété*, B. Naudin, 3^e éd. 2024.
- *Les autorisations d'urbanisme*, O. Bonneau, S. Guirriec et C. Morot-Monomy, 2023.
- *Les Diagnostics immobiliers*, J. Mel, 2023.
- *Construction et réhabilitation des ouvrages publics*, N. Delaune, 2023.
- *Montage opérationnel d'un programme immobilier*, L. Lequeux et S. Ben Mansour, 2023.
- *La vente d'un bien loué*, P. Battistini, 2023.
- *La société civile immobilière*, A. Taïbi-Hovsepian, 2023.
- *La copropriété en difficulté*, B. Naudin et F. Sublet, 2023.
- *L'assurance construction*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *Manager une agence immobilière*, A. Mula, 2020.
- *L'expertise amiable ou privée en matière de bâtiments, de construction et de litiges immobiliers*, C. Gentiletti, 2019.

Ouvrages pour le BTS Professions immobilières

- *Tout le cours BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 6^e éd. 2024.
- *Exercices corrigés du BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 6^e éd. 2024.
- *Annales BTS - Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 5^e éd. 2024.



© 2024, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297268578
ISSN 2681-7225
Collection Professions immobilières

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

Selon les statistiques établies par l'Agence nationale de l'habitat (ANAH), la France comptait, au premier trimestre 2024, 577 330 copropriétés¹, soit près d'un logement sur trois, tandis que 75 % de ces copropriétés regroupaient moins de 50 lots.

Bien qu'elle soit omniprésente, les principes qui régissent cette organisation collective de la propriété restent largement méconnus du grand public. Une défiance vis-à-vis de la copropriété s'est même progressivement installée dans l'inconscient du propriétaire français jusqu'à devenir un frein à l'achat immobilier. La copropriété n'est plus vécue comme un choix d'habitat mais comme une véritable contrainte.

Ceci découle, probablement, de l'ancienneté de son statut, fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et son décret d'application n° 67-223 du 17 mars 1967. Ces deux textes, vieux de plus d'un demi-siècle, continuent néanmoins à déterminer les règles organisant l'ensemble des immeubles en copropriété.

Modifié à de nombreuses reprises, le statut de la copropriété devait être adapté aux outils et attentes modernes, et ce d'autant plus qu'étant en grande partie d'ordre public², il constitue un modèle particulièrement rigide.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite « loi ÉLAN », son ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, dite « loi Climat et résilience » et plus récemment la loi n° 2024-322 du 9 avril 2024 dite « loi Habitat dégradé » ont modernisé cette notion surannée qu'était la copropriété, jusqu'à en faire un modèle prenant en compte des impératifs de dématérialisation, de transition énergétique, d'amélioration du bâti et de la sécurité de ses occupants. La multiplication des textes en la matière démontre, clairement, que la copropriété doit désormais faire face à de nouveaux enjeux affectant un parc vieillissant..

Administrer une copropriété nécessite donc de voir au-delà de ce simple statut. La copropriété, par sa transversalité, impose d'avoir une maîtrise de notions comptables, d'économies d'énergie des droits du travail, de la construction, des assurances...

Le présent ouvrage a pour objectif de proposer une approche pragmatique du statut de la copropriété en examinant tour à tour les notions faisant son quotidien.

¹ ANAH, « Panorama des copropriétés », Registre des copropriétés, Ministère de la Cohésion des territoires, 21 mars 2022.

² L. 1965, art. 4.

<i>Abréviations</i>	15
---------------------------	----

PARTIE 1 – LES CONTOURS DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1 – Le champ d'application du statut de la copropriété	21
--	----

Section 1 Les immeubles obligatoirement soumis au statut de la copropriété	21
--	----

I – La notion d'immeuble bâti	22
-------------------------------------	----

II – L'usage total ou partiel d'habitation	23
--	----

III – La pluralité de propriétaires	23
---	----

IV – Le lot de copropriété	24
----------------------------------	----

V – Début de l'application du statut de la copropriété à un immeuble	26
--	----

VI – Fin de l'application du statut de la copropriété à un immeuble	27
---	----

Section 2 Les immeubles facultativement soumis au statut de la copropriété	28
--	----

I – Les ensembles immobiliers	28
-------------------------------------	----

II – L'immeuble bâti à destination totale autre que d'habitation	29
--	----

Section 3 Les formes de propriété collective exclues du statut	30
---	----

I – Les immeubles en multipropriété ou jouissance à temps partagé	30
---	----

II – Les immeubles divisés en volume	33
--	----

III – Les lotissements	34
------------------------------	----

IV – L'indivision et les immeubles sans parties communes	39
--	----

Section 4 Les unions de syndicats	41
--	----

I – Personnalité morale et composition de l'union de syndicats	42
--	----

II – Patrimoine de l'union de syndicats	42
---	----

III – Objet de l'union	43
------------------------------	----

IV – Constitution de l'union : adhésion et retrait	43
--	----

V – Organisation de l'union	44
-----------------------------------	----

VI – Les organes de l'union	44
-----------------------------------	----

VII – Sur la conversion d'une ASL en union de syndicats	46
---	----

Chapitre 2 – Les composantes de la copropriété	47
Section 1 Les parties privatives et communes de la copropriété	47
I – Les parties privatives	47
II – Les parties de l'immeuble mitoyennes entre deux lots	49
III – Les parties communes générales et leurs accessoires	49
IV – Les éléments d'équipement communs	54
V – Les parties communes spéciales	56
VI – Les parties communes à jouissance privative	58
Section 2 Les documents de la copropriété	59
I – Le règlement de copropriété	60
II – L'état descriptif de division (EDD)	74
III – Le carnet d'entretien de l'immeuble	75
Section 3 Les droits et obligations des copropriétaires	78
I – Droits et obligations des copropriétaires sur leurs parties privatives	78
II – Droits et obligations des copropriétaires sur les parties communes	81
III – Droits et obligations découlant de la qualité de copropriétaire	82
Chapitre 3 – Les organes de la copropriété	93
Section 1 Le syndicat des copropriétaires	93
I – La forme classique du syndicat des copropriétaires	93
II – Les différents avatars du syndicat	96
III – L'objet du syndicat des copropriétaires	99
IV – La représentation du syndicat	100
V – La responsabilité du syndicat	101
Section 2 Le conseil syndical	103
I – Les missions du conseil syndical	104
II – Les pouvoirs spécifiques attribués au président du conseil syndical	107
III – Les règles de fonctionnement du conseil syndical	108
IV – Les membres du conseil syndical	108
V – La désignation des membres du conseil syndical	109
VI – Le nombre de conseillers syndicaux	109
VII – L'impossibilité de désigner les membres et le refus d'instituer un conseil syndical	110
VIII – La responsabilité du conseil syndical et de ses membres	110

Section 3 Le syndic	111
I – Les différents types de syndics	111
II – La désignation et la fin de mission du syndic	115
III – Le mandat du syndic, sa mission et son contrat	122

PARTIE 2 – L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Chapitre 1 – La convocation à l'assemblée générale	141
Section 1 L'initiative de la convocation	141
I – Le syndic : auteur institutionnel de la convocation.....	141
II – Le président du conseil syndical : faire face au syndic défaillant ou empêché	142
III – La convocation par tout copropriétaire	143
IV – Conséquences d'une convocation émise par un auteur irrégulier	144
Section 2 Les formes de la convocation et la notification en copropriété	145
I – Les formes classiques de la convocation.....	146
II – La dématérialisation de la convocation	146
Section 3 Les délais de la convocation	149
I – Les délais légaux ou conventionnels : 21 jours et plus	149
II – Point de départ et computation des délais	151
Section 4 Les destinataires de la convocation	153
I – Les époux	153
II – L'indivision ou l'usufruit	153
III – Le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation et autres démembrements	154
IV – La vente du lot.....	155
V – Les associés d'une SCI ou d'une société d'attribution	155
VI – Les associations de locataires.....	155
VII – Le signataire d'un arrêté de police de sécurité et de la salubrité	156
Section 5 Le contenu de la convocation	156
I – Le lieu, la date et l'horaire de l'assemblée	157
II – Les documents devant impérativement être joints à la convocation	158
III – Les documents à valeur informative	159
IV – La consultation des pièces justificatives.....	160
V – L'ordre du jour.....	161
VI – Le formulaire de vote par correspondance	164

Chapitre 2 – La tenue et la participation en assemblée générale	165
Section 1 Le début de l'assemblée générale	165
I – La feuille de présence.....	165
II – Le bureau de l'assemblée	167
Section 2 La prise de décision en assemblée générale.....	168
I – Le vote en assemblée générale	169
II – La représentation en assemblée générale.....	170
III – Le vote par correspondance et son formulaire.....	172
IV – La participation par visioconférence ou audioconférence	174
V – Les majorités de vote.....	174
Section 3 Le procès-verbal de l'assemblée générale	179
I – L'établissement et le contenu du procès-verbal.....	179
II – La notification et les suites du procès-verbal	181
Section 4 La contestation des décisions prises en assemblée générale	182
I – La qualité et l'intérêt à agir.....	182
II – La notion de décision pouvant être contestée	185
III – Le délai pour agir et la conséquence de son expiration	185
IV – L'action, son contenu et l'abus de majorité	186

PARTIE 3 – LA VIE QUOTIDIENNE DE LA COPROPRIÉTÉ

Chapitre 1 – Les travaux en copropriété	191
Section 1 Les travaux privatifs sur les parties privatives	191
I – La destination de l'immeuble	192
II – Les droits des autres copropriétaires.....	192
III – Les stipulations du règlement de copropriété	192
IV – L'aspect extérieur de l'immeuble et les parties communes	193
Section 2 Les travaux privatifs affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble	193
I – Principe et champ d'application de l'article 25, b	193
II – Forme de la demande du copropriétaire.....	194
III – Rejet abusif de l'assemblée et autorisation judiciaire.....	195
IV – Sort des travaux réalisés sans autorisation.....	196

Section 3 La réalisation dans les parties privatives de travaux d'intérêt collectif	196
Section 4 Les travaux collectifs réalisés dans les parties communes	197
I – Les travaux d'entretien et de conservation de l'immeuble	198
II – Les travaux d'amélioration.....	199
Section 5 Les travaux urgents en copropriété	201
I – L'appréciation de l'urgence.....	201
II – La procédure en cas de travaux urgents	201
III – La responsabilité du syndic et les travaux urgents	202
Section 6 Les travaux d'économie d'énergie en copropriété	203
I – Déterminer l'étiquette énergétique de la copropriété	204
II – Mettre en œuvre la rénovation énergétique de la copropriété	206
III – Le Vote des travaux de rénovation énergétique en copropriété.....	207
IV – Les différents types de travaux de rénovation énergétique et d'économie d'énergie en copropriété.....	208
Section 7 Les travaux particuliers	222
I – Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.....	222
II – Les travaux relatifs à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion et des réseaux.....	225
III – Les travaux relatifs au stationnement des vélos en copropriété	226
Section 8 Le financement des travaux par l'emprunt.....	228
I – L'emprunt collectif après la <i>Loi Warsmann</i> du 22 mars 2012.....	229
II – L'emprunt collectif global après la <i>Loi Habitat dégradé</i> du 9 avril 2024.....	232
Chapitre 2 – La gestion comptable de la copropriété	237
Section 1 Principes et notions clés de la comptabilité en copropriété	238
I – Les flux financiers et budget prévisionnel.....	238
II – Les charges et produits comptables	239
III – Les charges, les provisions et les avances de trésorerie	240
IV – L'exercice comptable.....	241
V – Les registres comptables de la copropriété.....	241
VI – Le fonds travaux	242
VII – Les comptes séparés du syndic.....	243

Section 2 L'établissement du budget prévisionnel	245
I – Le budget des dépenses courantes.....	245
II – Les dépenses hors budget prévisionnel	246
Section 3 Les opérations d'enregistrement des factures et des appels de fonds .	247
I – La comptabilité en partie double et l'utilisation du plan comptable des copropriétés.....	247
II – Les règles spéciales d'utilisation des comptes	251
Section 4 Le calcul des appels de fonds	253
I – Charges générales.....	253
II – Travaux.....	254
III – Avance de trésorerie.....	254
Section 5 L'information comptable des copropriétaires	255
I – Les récapitulatifs individuels de charges de copropriété.....	255
II – Les annexes comptables devant être jointes à la convocation	256
III – La consultation des comptes par les copropriétaires et leurs locataires	257
Chapitre 3 – La gestion du personnel de la copropriété.....	259
Section 1 La réglementation sur le personnel de la copropriété	259
I – Le Code du travail	259
II – La CCNG.....	260
III – Le contrat de travail.....	260
Section 2 L'organisation du travail des concierges, gardiens et employés d'immeuble	261
I – Les deux catégories de personnel	261
II – La rémunération.....	262
III – Le logement	262
IV – Le temps de travail et les congés	263
Section 3 Le licenciement et la suppression du poste	264
I – La réglementation du licenciement.....	264
II – Les différents motifs de licenciement.....	264
III – Le calcul des indemnités de licenciement	265
IV – Rôle du syndic dans le licenciement	265
V – La suppression du poste de gardien	267

Chapitre 4 – Le contentieux de la copropriété et le recouvrement de charges ...	269
Section 1 L'action syndicale.....	269
Section 2 La représentation du syndicat en justice	270
I – Compétence de principe du syndic.....	270
II – L'habilitation à agir du syndic	271
Section 3 Les actions individuelles des copropriétaires	273
Section 4 Compétence juridictionnelle	274
Section 5 Le recouvrement de charges de copropriété	274
I – La phase amiable	275
II – La préparation de la phase judiciaire	276
III – L'action judiciaire	279
IV – La condamnation du copropriétaire débiteur.....	281
V – Les voies d'exécution et sûretés légales	284
Chapitre 5 – La conservation des archives du syndicat	291
Section 1 Les archives du syndicat.....	291
Section 2 La conservation des archives du syndicat.....	292
I – Une mission incombant au syndic	292
II – Le délai de conservation des archives du syndicat	292
Section 3 La transmission et la communication des archives du syndicat	293
I – La communication aux copropriétaires	293
II – La transmission des archives au nouveau syndic.....	294
Chapitre 6 – La division de la copropriété	297
Section 1 Les critères matériels conditionnant la possibilité du retrait.....	297
Section 2 Les conditions formelles nécessaires à la scission de copropriété	298

PARTIE 4 – LE SUIVI TECHNIQUE DE L'IMMEUBLE

Chapitre 1 – L'assurance de l'immeuble et du syndicat	303
Section 1 Les assurances obligatoires pour le syndicat et les copropriétaires	303
I – L'assurance multirisque copropriété.....	303
II – L'assurance dommages-ouvrage.....	305
III – Les assurances obligatoires pour les copropriétaires	306

Section 2 La coordination des assurances multirisques du syndicat et des copropriétaires	307
I – Convention IRSI	307
II – Convention CIDE-COP	308
Section 3 Le rôle du syndic	309
I – La souscription du contrat d'assurance.....	309
II – Le paiement de la prime d'assurance.....	310
III – La gestion des sinistres	310
Chapitre 2 – La sécurité et l'amélioration de l'immeuble en copropriété	313
Section 1 Les diagnostics techniques	313
I – Le diagnostic de performance énergétique (DPE) et l'audit énergétique.....	313
II – Le dossier technique amiante (DTA)	315
III – Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	315
IV – Le diagnostic termites.....	316
V – Le diagnostic technique global (DTG)	316
VI – Le Projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT)	318
VII – Le diagnostic structurel de la copropriété et propriété	320
Section 2 La sécurité incendie	321
I – Les immeubles classiques.....	322
II – Les immeubles de grande hauteur (IGH/ITGH) et de moyenne hauteur (IMH)	323
Section 3 La sécurité des ascenseurs	326
I – Dispositifs de sécurité	326
II – Contrôle technique et entretien.....	327

PARTIE 5 – LES COPROPRIÉTÉS À GESTION PARTICULIÈRE

Chapitre 1 – Les copropriétés en difficulté	331
Section 1 La prévention et les copropriétés en pré-difficulté	331
I – La prévention des difficultés physiques et financières	331
II – Les copropriétés en pré-difficulté et le mandataire ad hoc.....	332
Section 2 Les copropriétés en difficulté et l'administrateur provisoire	336
I – Les hypothèses de la désignation.....	336
II – Les modalités de la désignation de l'administrateur provisoire.....	337

Section 3 Le syndic d'intérêt collectif	344
Section 4 Les mesures alternatives ou complémentaires	345
I – La création de syndicats secondaires et la division de la copropriété	345
II – Le plan de sauvegarde des copropriétés dégradées	347
III – L'administration provisoire renforcée	348
Section 5 La carence du syndicat des copropriétaires	350
I – Déroulement de la procédure	350
II – L'expropriation	351
III – La prise de possession de la copropriété et propriété	353
Chapitre 2 – Les petites copropriétés : des statuts particuliers	355
Section 1 Les petites copropriétés	355
Section 2 Les copropriétés composées de deux copropriétaires	356
I – Les apports de l'ordonnance du 30 octobre 2019	356
II – Les précisions apportées par le décret du 2 juillet 2020	357
Chapitre 3 – Les résidences services et de tourisme en copropriété	359
Section 1 Les résidences soumises à la loi du 13 juillet 2006	360
I – Principe de l'élargissement de l'objet du syndicat	360
II – Fonctionnement des résidences services soumises à la loi du 13 juillet 2006	360
Section 2 Les résidences soumises à la loi du 28 décembre 2015	361
I – Les services individualisables et non individualisables	361
II – Le conseil des résidents	363
Section 3 Les résidences de tourisme	364
I – La destination des résidences de tourisme en copropriété	365
II – Droit des copropriétaires sur leurs lots	365
III – Le sort des locaux à usage collectif	366
Chapitre 4 – Les copropriétés neuves	369
Section 1 La notion de vente d'immeuble à construire et la VEFA	369
I – Notions générales	369
II – La réception de l'ouvrage	370
III – La livraison des parties privatives et communes	370

Section 2 Les garanties légales visant les désordres de construction.....	371
I – La garantie de parfait achèvement	371
II – La garantie biennale de bon fonctionnement.....	372
III – La garantie décennale	372
IV – La garantie des vices et défauts de conformité apparents	373
Section 3 Les assurances obligatoires.....	374
I – L'assurance de responsabilité décennale	374
II – L'assurance dommages-ouvrage	375
Section 4 Les premiers pas de la copropriété	375
I – Le syndic provisoire	375
II – La première assemblée et les premiers appels de fonds	378
Chapitre 5 – Les copropriétés tertiaires.....	379
Section 1 Les règles particulières aux copropriétés tertiaires	379
I – L'application supplétive du statut de la copropriété aux immeubles tertiaires....	379
II – Les règles particulières du statut de la copropriété propres aux immeubles tertiaires ..	380
Section 2 Les copropriétés tertiaires et la réglementation environnementale ..	382
I – Le Décret tertiaire	383
II – Les obligations de verdissement des toitures et des parcs de stationnement ou d'installation de dispositifs d'énergie renouvelable.....	386

ANNEXES

1/ Contrat type de syndic	391
2/ Formulaire de bulletin de vote par correspondance	407
3/ Modèle de fiche d'information	409
4/ Préconisation du GRECCO n° 12 du 21 avril 2021	413
5/ Préconisation du GRECCO n° 13 du 16 septembre 2021	420
6/ Préconisation du GRECCO n° 14 du 22 avril 2022.....	428
INDEX	435

Abréviations

AFNOR	Association française de normalisation
AFUL	Association foncière urbaine libre
AGE	Assemblée générale extraordinaire
ALUR	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANAH	Agence nationale de l'habitat
ANC	Autorité des normes comptables
Ann.	Annexe
ASL	Association syndicale libre
AT	Avis technique
BAES	Bloc autonome d'éclairage de sécurité
CCAG	Cahier des clauses administratives générales
CCAP	Cahier des clauses administratives particulières
CCNG	Convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeuble
CCTG	Cahier des clauses techniques générales
CCTP	Cahier des clauses techniques particulières
CIDE-COP	Convention d'indemnisation des dégâts des eaux dans la copropriété
CIDRE	Convention d'indemnisation directe et de renonciation de recours en cas de dégâts des eaux
CNC	Commission nationale de concertation
CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CSAB	Conseil supérieur de l'administration de biens
D. 1967	Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
DOE	Dossier des ouvrages exécutés
Dossier CSAB	<i>Dossier du CSAB</i>

DPE	Diagnostic de performance énergétique
DTA	Dossier technique amiante
DTE	Document technique d'exécution
DTG	Diagnostic technique global
EDD	État descriptif de division
EDDV	état descriptif de division en volumes
ÉLAN	Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique
ENL	Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERP	Établissement recevant du public
GHA	Immeuble à usage d'habitation
GHO	Immeuble à usage d'hôtel
GHR	Immeuble à usage d'enseignement
GHS	Immeuble à usage de dépôt d'archives
GHU	Immeuble à usage sanitaire
GHW	Immeuble à usage de bureaux
GHZ	Immeuble à usage mixte
GRECCO	Groupe de recherche sur la copropriété
HLM	Habitation à loyer modéré
IGH	Immeuble de grande hauteur
IMH	Immeuble de moyenne hauteur
IRSI	Convention inter-assureurs d'indemnisation et de recours des sinistres immeubles
ITGH	Immeuble de très grande hauteur
LOM	Loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités
LRAR	Lettre recommandée avec accusé de réception
LRE	Lettre recommandée électronique
PPT	Plan pluriannuel de travaux
RE	Recommandé électronique
SCCV	Société civile de construction-vente
SCI	Société civile immobilière
SPF	Service de la publicité foncière
SRU	Loi n° 2000-2018 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

SSIAP	Service de sécurité incendie et d'assistance à personnes
TNT	Télévision numérique terrestre
TTC	Toutes taxes comprises
UV	Unité de valeur
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
VMC	Ventilation mécanique contrôlée

