

## **PV DE LA COMMISSION COPROPRIETE DU 27 MARS 2025**

### **Participants**

François-Emmanuel Borrel – Alexis de Coster – Patrick Delisse – Anthony Furet – Eric Pichon pour Yves Gratade – Pascal Mazzega – Edouard Morlot – Philippe Rabau – Olivier Safar – Sylvain Seguin - Nadine Serrand – Déolinda Teixeira – Muriel Trichasson - Ludovic Tourdiat – Emmanuel de Vendin / Ysoline Regnault de la Mothe

Excusés : Patrick Durand – Romain Dutrieux - Marine Fernandez – Pierre-Emmanuel Guillet - Paul-Henri Vigneron

---

1- Actualité juridique .....	2
2- Informations sur différents projets et avis demandés à la Commission .....	3
2- Loi du 19 novembre 2024 de régulation des meublés de tourisme .....	5
4- La vidéoprotection .....	6
5- Appel à contributions de syndicats sur le parcours d'aide MaPrimeRénov' Copropriétés .....	6
6- Le projet CNAC .....	7
7- Questions diverses .....	7

**Prochaine réunion :**

**Jeudi 19 juin à 9h30**

## 1- Actualité juridique

### **1/ Loi Habitat dégradé- projets de textes d'application à venir**

Différentes mesures de la loi Habitat Dégradé nécessitent la publication de textes d'application. Ont été examinés en mars par le CNH et le CNTGI les projets de décret sur l'emprunt collectif à adhésion obligatoire et le diagnostic structurel.

#### **L'emprunt collectif à adhésion obligatoire**

Il y a deux projets de décret pour mettre en place ce nouvel emprunt collectif.

Sa mise en place est délicate.

Il est prévu l'intervention du Fonds de garantie pour des copropriétés en difficulté (garantie à hauteur de 80 %) et pour les copropriétés « classiques » (garantie à hauteur de 50 %).

En pratique, le syndic devrait envoyer les appels de fonds aux copropriétaires pour percevoir leurs mensualités ou trimestrialités et indiquer à la banque les difficultés de recouvrement.

Une difficulté porte sur l'assurance pour laquelle l'aléa est nécessaire. Or cet aléa n'existe pas pour les copropriétés en difficulté financière ou dans lesquelles il y a déjà des copropriétaires débiteurs.

Une solution de caution semble être possible.

Le projet de décret qui doit modifier le décret du 17 mars 1967 n'a finalement pas été soumis au vote du CNTGI le 21 mars.

Nous n'avons pas reçu de projet de texte pour l'emprunt collectif souscrit par une ASL ou une AFUL.

Alexis de Coster a participé à plusieurs réunions sur ce sujet. Les banques sont volontaires pour distribuer ce nouvel emprunt à l'exception de la BPCE.

La mise en place de la caution est difficile.

#### **Le diagnostic structurel**

Les maires vont pouvoir délimiter des zones dans lesquelles il sera obligatoire de réaliser ce diagnostic structurel. Le décret a été validé au CNTGI.

Le modèle de diagnostic sera fixé par un arrêté à venir.

Ce diagnostic sera assez conséquent et probablement coûteux.

#### **Le syndic d'intérêt collectif**

Olivier Safar avait été informé en février par un conseiller ministériel que le décret était à la signature mais depuis il n'a toujours pas été publié au JO. Il y a semble-t-il une difficulté. Il doit être cosigné par le ministre de l'Intérieur.

Au sujet de la formation pour devenir syndic d'intérêt collectif, elle serait plus importante au départ mais ensuite la formation continue serait allégée (7 h / an).

Les membres de la commission sont invités à mettre en avant dans leur région les syndicats d'intérêt collectif.

La prise en charge du surcoût de gestion (ORCOD – OPAH-CD et plan de sauvegarde), les syndicats perçoivent une aide à la gestion versée par l'ANAH.

L'objectif de l'UNIS est d'obtenir que les syndicats d'intérêt collectif perçoivent systématiquement cette aide à la gestion sans avoir à faire de démarche administrative trop lourde.

Hugues Périnet- Marquet termine sa mission de président du CNTGI. Celui-ci ne pourra donc plus se réunir prochainement tant que le nouveau président n'est pas nommé.

### **2/ Propositions de loi relative à l'obligation d'énergie**

Les membres de la commission sont informés du retrait de la proposition de loi visant à prévenir les litiges relatifs aux obligations de décence énergétique et à sécuriser leurs modalités d'application en copropriété dite « Marche-Echaniz » suite au vote défavorable de l'Assemblée nationale le 29 janvier.

Toutefois, les idées de ce texte sont reprises au Sénat par la [proposition de loi visant à clarifier les obligations de rénovation énergétique des logements et à sécuriser leur application en copropriété](#) dite « PPL Gacquerre ». Cette proposition de loi a été adoptée le 26 mars par la Commission des affaires économiques du Sénat et sera discutée, en séance publique, le 1<sup>er</sup> avril.

A ce jour, elle prévoit, pour les logements en copropriété, que l'obligation de décence énergétique est réputée satisfaite quand :

- les **travaux** devant permettre l'atteinte du niveau de performance minimal s'étant révélés **impossibles en raison de contraintes techniques, architecturales ou patrimoniales ou de coûts manifestement disproportionnés** par rapport à la valeur du bien, **ou ayant été refusés par une décision administrative ou par une décision de l'assemblée générale des copropriétaires datant de moins de trois ans**, le propriétaire peut démontrer qu'il a réalisé tous les travaux d'amélioration de la performance énergétique possibles au regard de ces contraintes. Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent alinéa ;
- Le logement est situé dans un immeuble relevant du statut de la copropriété et **le syndicat de copropriétaires a conclu un contrat portant sur des travaux de nature à permettre l'atteinte du niveau de performance minimal** précité, sous réserve que la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires ait fixé un **délai raisonnable pour leur réalisation qui ne peut excéder cinq ans**. Il est alors considéré comme décent pendant toute la durée des travaux ;
- Le **diagnostic de performance énergétique établi pour l'ensemble du bâtiment d'habitation collective dans lequel est situé le logement permet d'établir que le bâtiment atteint le niveau de performance minimal** précité ;

L'UNIS restera particulièrement attentive pendant la poursuite de l'examen de cette proposition de loi au parlement.

## 2- Informations sur différents projets et avis demandés à la Commission

### **Proposition de loi Gacquerre**

La Commission est satisfaite du texte adopté par la Commission des affaires économiques du Sénat, notamment pour la primauté du DPE collectif sur le DPE individuel et pour le délai de 5 ans pendant lequel doivent être réalisés les travaux nécessaires à l'amélioration de la performance énergétique.

### **Nouvel emprunt collectif et Banque de la rénovation**

La Commission est très favorable à la mise en place de ce nouvel emprunt collectif.

Les syndics auront un rôle de tiers de confiance. C'est une belle opportunité pour la profession.

Ils vont gérer ces emprunts comme ils gèrent les charges de copropriété. Il faut simplifier au maximum les démarches à effectuer.

En revanche, les syndics auront peut-être à faire à plusieurs banques (banque pour les comptes courants et banque pour l'emprunt collectif).

Des interrogations demeurent quant aux garanties permettant de recouvrir les mensualités ou trimestrialités d'emprunt.

Le décret et l'arrêté relatif à la comptabilité du syndicat des copropriétaires devront être modifiés afin d'être adaptés à ce nouvel emprunt. Il en est de même pour les logiciels utilisés par les syndics.

Les membres de la Commission craignent que les conseils syndicaux et les copropriétaires aient des difficultés à comprendre ces nouveautés.

## **Conseil National de l'Habitat – avenir des syndicats**

La Commission est informée de l'existence d'un groupe de travail au sein du CNH sur l'avenir de la filière des syndicats. Cette mission est présidée par Henry Buzy-Cazaux.

La commission sera sollicitée sur le projet de recommandations du rapport à venir.

Un groupe de travail au sein de la Commission est mis en place : il est composé de Patrick Delisse, Alexis de Coster, Olivier Safar et Ysoline Regnault de la Mothe.

## **Lettre recommandée électronique**

Depuis, la loi Habitat dégradé la notification par lettre recommandée électronique est devenue la règle. La Commission souhaite que les copropriétaires aient l'obligation de communiquer une adresse mail au syndic.

La Commission note que par rapport à la lettre recommandée « papier » la LRE représente un gain de temps important pour le syndic (notamment pour respecter le délai de convocation des AG) et financier pour les syndicats de copropriétaires.

Le refus des copropriétaires qui peut être opposé par tous moyen peut poser des difficultés.

De plus, des notifications faites par les notaires aux syndicats à l'occasion de la vente d'un lot engendrent des difficultés (spams, notification adressée à un ancien collaborateur, etc).

La Commission préconise que le syndic mette en place une adresse mail dédiée pour recevoir les LRE des notaires ([lrecopro@...fr](mailto:lrecopro@...fr)) à indiquer de manière très visible sur les états datés.

L'UNIS va prendre contact avec le Conseil Supérieur du Notariat à ce sujet.

## **Compétence initiale des personnes habilité (Loi Hoguet)**

L'Etat a été condamné par le Conseil d'Etat à publier rapidement le décret définissant la compétence initiale des personnes habilités.

La FNAIM a communiqué sur 42 heures, y compris sur les personnels en poste.

La position de l'UNIS est actuellement la suivante :

- Une formation diplômante, ou une expérience de 12 à 18 mois, ou une formation initiale de 21h.
- Compte tenu du coût/financement des formations
- Mobiliser aussi le CPF du salarié
- Contenus : les heures obligatoires Alur (déontologie/discrimination), le reste à la discrétion du chef d'entreprise (sachant que tous les métiers Hoguet sont concernés)
- Format : laisser le choix au dirigeant : présence ou distanciel
- Par un organisme de formation agréé (intra ou extra entreprise)
- Contrôle : attestation sur l'honneur du titulaire de carte, à produire à la DDPP en cas de contrôle.

La Commission estime qu'il est nécessaire de distinguer selon que le collaborateur a déjà une formation initiale en immobilier (master, BTS professions immobilières, etc) ou non.

Pour les collaborateurs ayant déjà une formation initiale en immobilier, la formation donnée en application du futur décret devrait avoir un contenu pratique, axé sur le terrain.

Le cas des reconversions professionnelles est à prendre en compte.

Les parcours de formation (gestionnaires et assistants de copropriété) proposés par UN+ sont appréciés. Toutefois, la Commission souhaite que davantage de sessions de formation soient proposées par UN+. Nadine Serrand souligne l'importance pour les collaborateurs (gestionnaires et assistants) d'être également formés à la gestion des conflits, aux comportements humains et à l'aspect relationnel de leur métier. Cet avis est partagé par la Commission.

La Commission craint qu'une formation trop courte dévalorise l'image des professionnels (« on peut devenir gestionnaire de copropriété en 3 jours » par exemple).

- ➔ UN+ pourrait communiquer davantage sur les différentes possibilités de formation possible : intra / inter cabinet
- ➔ Un travail de communication conséquent devra être effectué pour valoriser cette future « compétence initiale »

### **Heures de tenue des assemblées générales**

La Commission estime que les assemblées générales doivent pouvoir se tenir en journée comme le soir. Elle note toutefois une préférence chez les jeunes gestionnaires pour la tenue des assemblées en journée.

Pour certains, l'idéal est que l'assemblée débute à 16h30 – 17 h. Cet horaire permet au gestionnaire de travailler sur la gestion des copropriétés avant la tenue de l'assemblée et celle-ci ne se termine pas trop tard.

Pour les assemblées dont l'ordre du jour est complexe, le matin peut être une bonne période.

Les avis restent différents selon les régions et/ou les grandes métropoles.

## **2- Loi du 19 novembre 2024 de régulation des meublés de tourisme**

Suite à la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale dite « loi Le Meur », la Commission valide les points d'information et projets de résolution ci-dessous.

### **Projet de point d'information à insérer dans le procès-verbal (pas de vote)**

Tout copropriétaire ou locataire (autorisé par le copropriétaire bailleur) doit informer le syndic que son lot fait l'objet d'une déclaration préalable de transformation en meublé de tourisme prévue par l'article L 324-1-1 du code du tourisme.

Le syndic déclare qu'il a été informé qu'ont fait l'objet d'une déclaration préalable de transformation en meublé de tourisme les lots suivants :

- xxx
- xxx

Texte de référence - article 9-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration prévue à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé en informe le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. »

### **Point d'information sur l'interdiction des boîtes à clés dans les parties communes ou affectant l'aspect extérieur de l'immeuble (pas de vote)**

Les copropriétaires sont informés qu'il est interdit d'installer des boîtes à clés dans les parties communes de l'immeuble ou affectant son aspect extérieur sans autorisation préalable de l'assemblée générale à la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Projet de résolution pour interdire la location meublée en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (Copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale)**

Conformément à l'article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée décide de modifier le règlement de copropriété en insérant la clause suivante : « Il est interdit de louer en meublé de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme les lots à usage d'habitation ne constituant pas une résidence principale.

Texte de référence - Article 26 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant : (...)

d) La modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, en meublés de tourisme au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. La modification prévue au d du présent article ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. »

La passerelle prévue par l'article 26-1 est applicable.

**Publication de la modification du règlement de copropriété**

L'assemblée est informée que toute modification du règlement de copropriété est opposable aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires (acquéreurs, donataires, légataires à titre particulier, ...) à compter de sa publication au service de la publicité foncière.

Par conséquent, la publication de la clause insérée dans le règlement de copropriété est confiée à Maître ... (nom du notaire) moyennant un coût de .... € TTC.

Conformément à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, le syndic est chargé d'exécuter cette décision d'assemblée générale.

La majorité prévue par l'article 24 est applicable.

Texte de référence – Article 13 de la loi du 10 juillet 1965 :

« Le règlement de copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. »

**4-La vidéoprotection**

Une note d'information destinée aux adhérents est présentée à la Commission sur l'installation de caméras dans les parties communes.

Elle accompagnera la diffusion de modèles de résolution sur ce sujet validés par la Commission (en annexe du présent procès-verbal).

**5- Appel à contributions de syndicats sur le parcours d'aide MaPrimeRénov' Copropriétés**

Les démarches pour obtenir des aides financières sont jugées souvent compliquées par les syndicats.

Alexis de Coster et Pascal Mazzega sont volontaires pour échanger avec l'ANAH sur ce sujet.

## 6- Le projet CNAC

Le projet CNAC a pour objet de faciliter l'accès aux archives des copropriétés notamment en cas de changement de syndic.

Il s'agira d'un contrat conclu entre le CNAC, le syndicat des copropriétaires et le syndic.

Ce projet a été évoqué récemment lors d'un Bureau Exécutif. Des difficultés ont été soulevées par le SNPI et par Plurience notamment sur le caractère tripartite du contrat envisagé et sur l'archiviste envisagé pour ce projet.

## 7- Questions diverses

### **1/ Quid des travaux embarqués avec la réglementation DPE et PPT ? Nadine Serrand**

La réglementation sur les travaux embarqués existe toujours et continue donc de s'appliquer.

### **2/ Enquête de la branche CCNGCEI : impact de la transition écologique**

Jean-Luc Jouan informe la Commission de la réalisation d'une étude par la branche des Gardiens, Concierges et Employés d'immeubles sur les impacts de la transition écologique et énergétique sur ces métiers.

Patrick DELISSE est volontaire pour participer à cette enquête.

### **3/ TRACFIN**

L'obligation de formation sur TRACFIN est prévue par le code monétaire et financier et ne concerne que les assujettis (Art. L 561-2 et L 561-34 du CMF).

N'étant plus assujettis depuis 2020, les syndicats ne sont pas concernés par l'obligation de formation continue sur TRACFIN.

### **4/ Diagnostic Technique Global (DTG) et DPE**

Conformément à l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) collectif fait partie intégrante du DTG.

Par conséquent, la Commission estime que le DPE collectif ne peut pas faire l'objet d'une facturation supplémentaire.

### **5/ Information sur les risques liés à la proposition de la CNCJ concernant le recouvrement des charges de copropriété**

La Commission est informée de la proposition faite par la Chambre Nationale des Commissaires de Justice relative à la déjudiciarisation du recouvrement des charges de copropriété.

Vous pouvez consulter [l'article du Figaro](#) sur ce sujet.

La déjudiciarisation du recouvrement des charges de copropriété peut être une solution pour recouvrir de manière rapide les impayés mais pose des difficultés en matière de droits des copropriétaires débiteurs pour se défendre.

Des avocats s'opposent à cette proposition (Charles Bohbot, Agnès Lebatteux, Manuel Raison).

\*\*\*