PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE

DU 14 DECEMBRE 2017

Participants

Eric de Becdelièvre – François Dauteuil – José de Juan Matéo – Jean-Baptiste Desboeufs – Patrick Desserteau – Philippe Ferracani – Yves Gratade – Jean-Luc Lieutaud – Franck Martin – Pascal Mazzega – Edouard Morlot – Philippe Peyrin – Olivier Safar – Pierre Scheuer – Nadine Serrand – Ludovic Tourdiat – Emmanuel de Vendin / Ysoline Regnault de la Mothe

Organisation de la commission ……..2
Contrat de syndic ……..2
Actualités spécifiques à la copropriété ……..3
Dégâts des eaux – Réforme de la convention CIDRE ……..4
Actualités fiscales ……..5
Projet de plan de rénovation énergétique des bâtiments ……..5
Gestion des données personnelles ……..7
Questions diverses ……..8

<u>PROCHAINE REUNION : le 29 mars de 14h à 17h</u>

1- Organisation de la commission et calendrier de l'année 2018

La commission prend acte de la démission de Christelle Cornec, Laurent Frouin, Renaud Franchet.
La candidature d'Alexandre Slansky (SOCOGIM à Orléans), spécialiste de la copropriété « sociale », est acceptée.
A cette occasion, la commission exprime son souhait qu'une formation sur la copropriété « sociale » soit mise en place.

Enfin, les membres de la commission sont informés des dates des réunions de la commission en 2018 :
- jeudi 29 mars 2018
- jeudi 28 juin 2018
- jeudi 13 septembre 2018 (si nécessaire)
- jeudi 13 décembre 2018.

2- Contrat de syndic

- Enquête de la DGCCRF

Les membres de la commission ont pris connaissance des résultats de l'enquête de la DGCCRF sur les contrats de syndic. De nombreux contrôles ont été effectués depuis 2016.

Il résulte notamment des conclusions de la DGCCRF que :

- Le contrat type de syndic doit être repris fidèlement : il ne faut pas supprimer des paragraphes ou des clauses mais les rayer s'ils sont sans objet.

  Les préconisations de l'UNIS sont donc conformes à la position de la DGCCRF.

- Des irrégularités relatives à la tenue des assemblées sont relevées (absence d'indication de la durée et des plages horaires des assemblées).

  De plus, la DGCCRF a remarqué la mention de plusieurs coûts horaires selon le niveau hiérarchique du personnel du syndic qui exécute la prestation alors que le contrat type prévoit la mention d'un seul taux horaire.

- Les clauses de révision présentes dans les contrats pluriannuels doivent mentionner un indice en rapport avec l'immobilier ou un taux d'indexation.

La DGCCRF constate également que le montant des forfaits a augmenté en raison notamment de l'intégration dans le forfait de prestations qui étaient facturées hors forfait auparavant, des nouvelles obligations créées par la loi Alur.
Concernant le « pré état daté », il ressort des conclusions de la DGCCRF qu'il est nécessaire d'établir un devis afin de recueillir l'accord du copropriétaire vendeur sur le prix proposé pour cette prestation. Les préconisations de l'UNIS sont également conformes sur ce point.
La DGCCRF a annoncé la poursuite des contrôles.

- Contrat type de syndic suite à l'arrêt du Conseil d'Etat

Légifrance a pris en compte l'ensemble des modifications induites par l'arrêt du Conseil d'Etat du 5 octobre 2016. Vous pouvez donc consulter le contrat type de syndic en vigueur en cliquant ici.

Concernant le certificat prévu par l'article 20 II de la loi de 1965, il ne parait pas possible de le facturer.
→ La commission souhaite attirer l'attention des adhérents sur la poursuite des contrôles de la DGCCRF et leur recommande de respecter fidèlement la trame du contrat type de syndic.

3- Actualités spécifiques à la copropriété

- Travaux du GRECCO sur la réforme de la loi de 1965

Le GRECCO a transmis son projet mi-juillet à la chancellerie et mi-septembre au ministère de la Cohésion des territoires en charge du logement.

Les pouvoirs du conseil d'administration prévu par le GRECCO inquiètent certains membres de la commission.
Emmanuel de Vendin précise que les syndics lyonnais souhaiteraient que le projet du GRECCO soit plus adapté aux problématiques du métier de syndic.

La commission est également informée que l'ARC a suggéré des réformes au gouvernement.
Le projet de l'ARC sera diffusé, pour information, aux membres de la commission.

- Les petites copropriétés

Le GRECCO a entamé un travail de réflexion sur les petites copropriétés et les copropriétés à deux.
Olivier SAFAR a demandé que des syndics qui travaillent essentiellement avec des petites copropriétés soient auditionnés.

Il y aurait :
- un régime spécifique pour les copropriétés à deux, inspiré de l'indivision conventionnelle
- et un autre pour les petites copropriétés.

La commission copropriété souhaite que les petites copropriétés soient celles qui comprennent moins de 10 lots principaux (et non pas 15).

Afin de remédier aux situations de blocage, une des solutions pourrait être de ne plus réduire les voix du copropriétaire majoritaire.

- Projet de loi Logement

Le gouvernement met en place une concertation sur l'élaboration du futur projet de loi Logement.
Des conférences thématiques auront lieu jusqu'à la fin janvier 2018. Celle portant sur les enjeux du secteur privé aura lieu le 18 janvier.

Ce projet de loi devrait habiliter le gouvernement à prendre par ordonnance des mesures relatives à l'amélioration de la gouvernance des copropriétés.

- Immatriculation des syndicats de copropriétaires

La commission rappelle que la loi Alur a instauré une obligation d'immatriculation des **copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation**.

Les échéances de cette obligation sont les suivantes :
- avant le 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- avant le 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- avant le 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

En ce qui concerne les honoraires de syndic, la commission rappelle que le contrat type de syndic prévoit que :

- l'immatriculation initiale du syndicat peut être facturée au titre des prestations particulières (clause 7.2.7 du contrat type)
- la mise à jour de l'immatriculation est comprise dans le forfait (liste non limitative des prestations incluses dans le forfait IV-12° a)).

→ La commission conseille aux adhérents de ne pas s'y prendre au dernier moment pour immatriculer les copropriétés.
Pour les copropriétés déjà immatriculées, elle rappelle que le syndic doit mettre à jour annuellement les données fournies au registre.

- Utilisation du fonds de travaux

Les membres de la commission sont informés de la publication par l'ARC d'un article intitulé « L'UNIS confirme que le fonds travaux peut être utilisé pour tous travaux ».

Cet article mentionne notamment la nécessité de la création d'un compteur pour chaque lot.

Probablement inspiré des propos de Florence Bayard-Jammes lors de l'atelier copropriété du dernier congrès, cet article est erroné dans la mesure où l'UNIS n'a pas pris position sur ce « compteur ».
De plus, la commission insiste sur le fait que le fonds de travaux ne peut pas être utilisé pour tous les travaux. En effet, il résulte de l'article 14-2 de la loi de 1965 que ce fonds de travaux doit permettre de financer :
- des travaux prescrits par les lois et règlements ;
- des travaux décidés par l'assemblée générale, non compris dans le budget prévisionnel.

Le logiciel La Gestion Intégrale comprend un compteur. Seiitra y réfléchit.
Si un compteur est créé, il faudrait que ce soit un compteur par lot et non pas par copropriétaire.

Un tour de table est effectué afin de savoir quels sont les logiciels comptables utilisés.

→Un groupe de travail est constitué pour rencontrer les éditeurs de logiciels. Il est composé de : Patrick Desserteau (Egide), J-L Lieutaud (ICS), Olivier Safar (Seiitra), Philippe Ferracani (La Gestion Intégrale).

4- Dégâts des eaux – Réforme de la convention CIDRE

Les membres de la commission sont informés qu'une nouvelle convention intitulée « Indemnisation et de Recours des Sinistres Immeubles » (IRSI) devrait remplacer la convention CIDRE à compter de la fin du premier semestre 2018.

Elle aurait vocation à régler les sinistres jusqu'à 5000 € HT et prévoirait un recours contre l'assureur du responsable entre 1600 et 5000 HT.
De plus, les dommages immobiliers seraient réglés aux copropriétaires occupant ou non occupants par leurs assureurs jusqu'à 5000 € HT, s'ils ont souscrit une assurance en application de l'article 9-1 de la loi de 1965, créé par la loi Alur (« *Chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant. Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.* »).

Enfin, la commission est informée que Verspieren développera en détails cette convention dans « la lettre de l'Immobilier » qui devrait paraître en janvier ou février prochain.
De même, Verspieren propose la mise en place d'une formation e-learning sur ce sujet pour les adhérents de l'UNIS.
→ La commission est favorable à la mise en place de cette formation.

5- Actualités fiscales

- La réforme du crédit d'impôt en faveur de la transition énergétique (CITE)

Lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2018, les députés ont décidé de reporter les modifications envisagées par le gouvernement.
Ainsi, le CITE serait prorogé d'un an jusqu'au 31 décembre 2018 avant d'être remplacé par une prime en 2019.
Certains équipements seraient exclus dès le 1er janvier 2018.
Ce serait le cas des chaudières à haute performance énergétique fonctionnant au fioul et des dépenses d'acquisition de matériaux d'isolation thermique des parois vitrées, de volets isolants et de portes d'entrée donnant sur l'extérieur.

Par ailleurs, le champ du CITE serait étendu au coût de l'audit énergétique payé en 2018 (lorsqu'il n'est pas obligatoire et s'il comprend des propositions de travaux dont au moins une permet d'atteindre un très haut niveau de performance énergétique défini par arrêté).

Il semblerait que le gouvernement souhaite encourager les contribuables à envisager la rénovation énergétique globale de leur logement et non plus seulement équipement par équipement.

- L'impact du prélèvement à la source sur les travaux déductibles des revenus fonciers

Le prélèvement à la source de l'impôt sur le revenu devrait s'appliquer aux revenus perçus à compter du 1er janvier 2019.
D'après Philippe LE SCIELLOUR (Cabinet d'expertise-comptable Cannac), le montant des travaux déductibles serait égal à 50% des travaux payés en 2018 et 2019.
Si aucun travaux n'est fait en 2018, mais seulement en 2019, c'est 50% du montant des travaux réalisés en 2019 qui sera déductible.
Si des travaux sont réalisés en 2018 et 2019, c'est 50 % du montant total qui serait déductible.
Par conséquent, il serait inutile de reporter des travaux en 2019 dans l'espoir de déduire la totalité des dits travaux.

En ce qui concerne le fond de travaux, les cotisations versées ne seraient a priori pas déductibles sauf lorsque des travaux seraient engagés.
De plus, nous ne savons toujours pas comment seront gérés les revenus fonciers.
Olivier Safar a rendez-vous le 17 janvier au ministère de l'Economie pour aborder ces problématiques.

6- Projet de plan de rénovation énergétique des bâtiments

Les membres de la commission ont pris connaissance du projet de plan de rénovation énergétique des bâtiments dont la concertation a été lancée le 24 novembre.

Ce plan se décompose en 4 axes lesquels comprennent 13 actions :

1er axe : faire de la rénovation énergétique des bâtiments une priorité nationale mieux identifiée et pilotée en associant l'ensemble des parties prenantes. La rénovation énergétique souffre d'un défaut de lisibilité.
Action 1 : définir des objectifs précis et réalistes, rappel des objectifs de la loi Transition énergétique de 2015
La priorité est le traitement de passoires thermiques occupées par des ménages modestes
Objectif de l'état : accompagner financièrement 150 000 rénovations par an en massifiant la rénovation c'est à dire en standardisant un maximum d'interventions et en multipliant les gestes simples et actions efficaces.
Développer un programme d'éducation aux éco gestes, aux économies d'énergie (école, particuliers TPE PME)
Action 2 : l'état du parc résidentiel et tertiaire est mal connu. Il faut améliorer la remontée d'information sur le parc ce qui sera fait avec la transformation du CITE en prime, la révision du DPE, l'obligation de travaux dans le tertiaire, le bail numérique en 2018.

Un observatoire national de la rénovation énergétique sera mis en place.
Action 3 : améliorer la communication : l'Etat proposera aux différents d'acteurs de communiquer sous une bannière commune avec la création d'une marque de la rénovation énergétique
Action 4 : un comité de pilotage du plan de rénovation énergétique des bâtiments sera constitué pour mobiliser les ministères concernés, les professionnels du bâtiment et de l'énergie, les propriétaires et utilisateurs de bâtiments.
Action 5 : mobiliser les collectivités territoriales (territorialisation de la rénovation énergétique)
Les régions déploieront le service public de la performance énergétique de l'habitat
2ème axe : Lutter contre la précarité énergétique et massifier la rénovation des logements
Action 6 : mettre en place un véritable guichet unique piloté par les régions (SP de la performance énergétique)
Action 7 : rendre les aides à la rénovation énergétique pour les particuliers plus lisibles, efficaces et incitatives.
Des financements adaptés doivent être développés : réflexion sur la simplification de l'éco PTZ, l'accès au crédit des copropriétés. Un groupe de travail (banques, tiers financement) rendra ses propositions mi 2018.
Le CITE sera transformé en prime en 2019 (moins de fonds à avancer pour faire les travaux) avec un régime transitoire en 2018.
Action 8 : l'industrialisation de la rénovation énergétique
Inciter la mobilisation des acteurs privés sur les cas simples : mise en œuvre de programmes standards de travaux pour des habitations semblables (sortir des catégories F et G), reproduction de solutions type sur un territoire défini.
Intervention publique forte avec l'ANAH sur les cas complexes (publics précaires, copropriétés les plus difficiles
Toutes les passoires du parc social seront rénovées pendant le quinquennat
Action 9 : mise en place d'un dispositif incitatif à la rénovation énergétique
Réviser et simplifier la réglementation thermique pour l'existant d'ici fin 2018
Fiabiliser les DPE afin de pouvoir les utiliser à des fins réglementaires ou fiscales à moyen terme d'ici fin 2018
Etudier l'ajout d'un passeport de la rénovation énergétique au DPE pour les bâtiments F et G (description d'un programme de travaux) afin d'éclairer le propriétaire du bien mis en vente ou en location.
A moyen terme, mise en place de mesures fortement incitatives ou réglementaires pour les bailleurs de passoires thermiques avec un bonus / malus fiscal ? (interdiction de la location des passoires thermiques en 2025 ?)
Une concertation sera mise en place sur la base des résultats de la mission d'analyse des différentes mesures incitatives ou réglementaires envisagées.
Axe 3 : accélérer la rénovation des bâtiments tertiaires et notamment dans le parc public
Action : 10 : favoriser la rénovation du parc tertiaire public
Action 11 : maintenir l'exigence en matière de rénovation énergétique du parc tertiaire privé avec une base légale solide (nouveau décret à venir)
Axe 4 : accompagner la montée en puissance des professionnels du bâtiment
Action 12 : améliorer la formation des professionnels
Perfectionner le label RGE, la qualité des travaux sera mieux contrôlée, la formation professionnelle sera renforcée.
Action 13 : développer et soutenir l'innovation dans le bâtiment.

La commission fait les observations suivantes :

- Le gouvernement a besoin d'avoir des remontées d'informations sur l'état du parc résidentiel (action 2). La commission estime que les informations contenues dans le registre des copropriétés pourraient également servir à mieux connaitre l'état du parc résidentiel. De même, les audits énergétiques peuvent être une bonne source d'information.

- La commission est favorable à la mise en place d'un véritable guichet unique (action 6). Elle souhaite que les dossiers soient suivis par une personne référente, un contact unique.

- la mise en place de financements adaptés est effectivement nécessaires (action 7). Le groupe de travail sur le financement pourrait intégrer des syndics ou au moins les auditionner.

Plusieurs membres sont motivés pour travailler sur ce sujet : Nadine Serrand, Pascal Mazzega, José de Juan Matéo (avec Julie Poutier) et Olivier Safar.

- La commission souhaite que l'UNIS pèse plus de poids au sein du Plan Bâtiment Durable (PBD). Patrick Desserteau et José de Juan Matéo sont volontaires pour venir en appui de Jérôme Dauchez.

7- Gestion des données personnelles

La commission est informée qu'un règlement européen du 27 avril 2016 a pour objet de renforcer la protection des données personnelles. La nouvelle règlementation sera effective en France au 25 mai 2018.

Sont notamment concernées les entreprises dont l'activité les amène à réaliser un suivi régulier et systématique des personnes à grande échelle.

La CNIL met à la disposition des professionnels l'ensemble des informations nécessaires à la mise en place des nouvelles obligations. En voici un résumé (source : CNIL) :

Désigner un pilote
Pour piloter la gouvernance des données personnelles de votre structure, vous aurez besoin d'un véritable chef d'orchestre qui exercera une mission d'information, de conseil et de contrôle en interne : le délégué à la protection des données. En attendant 2018, vous pouvez d'ores et déjà désigner un « correspondant informatique et libertés », qui vous donnera un temps d'avance et vous permettra d'organiser les actions à mener.
https://www.designations.cnil.fr/designations/designation/designation.new.action

Cartographier vos traitements de données personnelles
Pour mesurer concrètement l'impact du règlement européen sur la protection des données que vous traitez, commencez par recenser de façon précise vos traitements de données personnelles. L'élaboration d'un registre des traitements vous permet de faire le point.

Modèle de registre : https://www.cnil.fr/sites/default/files/typo/document/20140922-MOD-FICHE_REGISTRE-VD.pdf

Prioriser les actions à mener
Sur la base de votre registre, identifiez les actions à mener pour vous conformer aux obligations actuelles et à venir. Priorisez ces actions au regard des risques que font peser vos traitements sur les droits et les libertés des personnes concernées.
Gérer les risques
Si vous avez identifié des traitements de données personnelles susceptibles d'engendrer des risques élevés pour les droits et libertés des personnes concernées, vous devrez mener, pour chacun de ces traitements, une analyse d'impact sur la protection des données (PIA).

Organiser les processus internes
Pour assurer un haut niveau de protection des données personnelles en permanence, mettez en place des procédures internes qui garantissent la prise en compte de la protection des données à tout moment, en prenant en compte l'ensemble des événements qui peuvent survenir au cours de la vie d'un traitement (ex : faille de sécurité, gestion des demandes de rectification ou d'accès, modification des données collectées, changement de prestataire).

Documenter la conformité
Pour prouver votre conformité au règlement, vous devez constituer et regrouper la documentation nécessaire. Les actions et documents réalisés à chaque étape doivent être réexaminés et actualisés régulièrement pour assurer une protection des données en continu.

Pour plus de détails

8- Questions diverses

- Tracfin – information sur un projet de décret

La commission est informée que le CNTGI a examiné le 6 décembre un projet de décret relatif aux obligations de lutte contre le blanchiment d'argent.
Ce projet de décret apporte diverses modifications notamment quant aux mesures de vigilance et aux procédures de contrôles internes à mettre en œuvre par les professionnels.

La commission est informée que l'UNIS a voté contre ce projet de décret en raison de son souhait de faire sortir les syndics du champ d'application de Tracfin.

Pour l'instant, les syndics doivent respecter les différentes obligations en la matière.

***