



PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE

DU 29 MARS 2018

Participants

Eric de Becdelièvre – Jean-Baptiste Desboeufs – Patrick Desserteau – Philippe Ferracani – Philippe Gendrot – Yves Gratade – Jean-Luc Lieutaud – Franck Martin – Pascal Mazzega – Albert Michel de Chabannes – Edouard Morlot – Sophie Paris – Philippe Peyrin – Olivier Safar – Nadine Serrand – Ludovic Tourdiat – Emmanuel de Vendin – Evelyne Vivier / Ysoline Regnault de la Mothe

Réformes de la copropriété	2
La rénovation énergétique des bâtiments	3
Le fonds de travaux	4
L'immatriculation des syndicats de copropriétaires	4
La mise en copropriété des immeubles sociaux	5
Assurance : la nouvelle convention IRSI	5
La transmission des comptes bancaires en cas de changement de syndic	6
La prévention des incendies	7
Questions diverses	7

PROCHAINE REUNION : le MARDI 26 JUIN de 9H00 A 11H00

SUIVI DU CONSEIL DE 11H15 A 13H00

1- Réformes de la copropriété

- Le projet de loi Elan – volet copropriété et rénovation énergétique des bâtiments

Les membres de la commission ont pris connaissance des mesures relatives à la rénovation énergétique et au droit de la copropriété :

- Art. 21 relatif à l'individualisation des frais de chauffage et de refroidissement

L'article 21 modifie le champ d'application et les cas de dérogation possible : exclusion des immeubles tertiaires, extension des cas de dérogations pour motif économique aux immeubles dans lesquels l'installation de compteurs n'est pas rentable.

Selon l'étude d'impact du projet de loi ELAN, l'installation centrale de froid visée par le texte est différente de la climatisation. Il s'agit d'un équipement très peu répandu : actuellement il y a 22 réseaux de froid en France qui desservent majoritairement des bâtiments tertiaires.

- Art. 55 relatif à la rénovation énergétique des bâtiments tertiaires

Cette disposition porte sur l'obligation de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans le secteur du bâtiment tertiaire. Il est prévu une réduction de 40 % d'économie d'énergie à l'horizon 2030 avec la possibilité de moduler cet objectif en fonction de la taille, de la destination du bâtiment afin de ne pas imposer des obligations disproportionnées par rapport à la situation économique de certaines entreprises (petits commerces // immeubles de bureaux).

- Art. 59 relatif aux copropriétés dégradées

Il améliore les outils de traitement des copropriétés dégradées et a pour objet de :

- Faciliter le relogement des occupants des copropriétés dégradées
- Engager encore plus rapidement le relogement des occupants des immeubles voués à être démolis et autoriser la prise de possession immédiate par le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (nécessité de risques sérieux pour la sécurité des occupants rendant nécessaire la prise de possession anticipée et existence d'un projet de plan de relogement des occupants)
- Suppression de la condition d'existence d'une ou plusieurs copropriétés en plan de sauvegarde pour la mise en place d'une Opération de Requalification de Copropriétés dégradées (ORCOD) d'intérêt national.

- Art. 60 relatif à la réforme et à la codification du droit de la copropriété

L'objectif est d'améliorer la gouvernance des copropriétés en palliant au vieillissement de la loi de 1965. Le gouvernement est autorisé à légiférer par ordonnances pour :

- revoir les règles de gouvernance des copropriétés en les adaptant en fonction de la destination et de la taille de la copropriété : cette ordonnance serait publiée dans un délai de douze mois à compter de la publication de la loi.
- codifier le droit de la copropriété pour obtenir un texte simple, clair et accessible : cette ordonnance serait publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la publication de la loi.

- Travaux du GRECCO sur les petites copropriétés

Olivier SAFAR informe la commission que le GRECCO poursuit son travail de réflexion sur les petites copropriétés et les copropriétés à deux.

Il y aurait :

- un régime spécifique pour les copropriétés à deux,
- et un autre pour les petites copropriétés (de moins de 10 lots principaux ou de moins 15 lots en totalité)

Des pistes sont étudiées pour débloquer les situations difficiles des copropriétés à deux.

Le copropriétaire qui imposerait sa décision pourrait notamment en supporter le coût.

2- La rénovation énergétique des bâtiments

- Le plan climat

A la suite du lancement de la concertation sur le plan de rénovation énergétique l'UNIS a participé à différentes réunions avec la DHUP et le CSCEE.

Olivier Safar a également rencontré Mme Meynier-Millefert, députée et co-animatrice du plan de rénovation énergétique, afin de lui présenter les propositions de l'UNIS

- Le carnet numérique de suivi et d'entretien du logement

Ce carnet a été créé par la loi Transition Energétique du 17 août 2015. Il était prévu une modification législative afin qu'un décret d'application puisse être publié ensuite.

Lors d'une réunion le 5 mars, il a été annoncé que ce projet est abandonné (aucune mention n'est prévue dans le projet de loi ELAN). Le carnet numérique ne sera donc pas mis en œuvre prochainement.

- Le projet de convention avec l'ANAH sur la rénovation énergétique

Les membres de la commission sont informés d'un projet de convention entre l'UNIS et l'ANAH qui aurait pour objet d'aider les copropriétaires et les syndicats lors des projets de rénovation énergétique.

Les copropriétaires auraient un accès à la plateforme de l'ANAH (calcul financier des aides en fonction de la situation personnelle des copropriétaires par exemple).

- ➔ La commission copropriété est favorable à ce projet de convention.

- La surélévation (Upfactor)

Actuellement, la surélévation est envisagée comme un moyen de financer des opérations de rénovations énergétiques importantes.

Toutefois, elle n'est pas toujours possible sur le plan technique.

La commission a pris connaissance de la proposition de la société Upfactor. Celle-ci analyse la faisabilité de la surélévation (potentiel de surélévation, faisabilité réglementaire et architecturale, assistance à maîtrise d'ouvrage).

3- Le fonds de travaux

Suite à de nombreuses interrogations d'adhérents, la commission estime que les intérêts produits par le fonds de travaux doivent rester dans le compte bancaire dédié au fonds de travaux. Les intérêts sont comptabilisés en charges générales.

La question des compteurs par lot a été également soulevée. Les positions sont divergentes au sein de la commission.

Il est rappelé que l'article 14-2 II de la loi de 1965 autorise l'utilisation en tout ou partie du fonds de travaux pour financer des travaux. L'assemblée pourrait statuer sur un projet de résolution prévoyant l'utilisation partielle du fonds de travaux par les copropriétaires concernés par ces travaux.

- Les membres de la commission sont invités à formuler leurs propositions sur le fonds de travaux.

4- L'immatriculation des syndicats de copropriétaires

- Rappel

La loi Alur du 24 mars 2014 a instauré une obligation d'immatriculation des copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation. Toutes ces copropriétés doivent être immatriculées au 31 décembre 2018 au plus tard.

Contrat type de syndic :

Dans le forfait	Rémunération complémentaire possible
Mise à jour du registre d'immatriculation (liste non limitative des prestations incluses dans le forfait IV-12° a))	L'immatriculation initiale du syndicat (clause 7.2.7 du contrat type)

- Difficultés sur les mises à jour ?

Les membres de la commission sont interrogés sur d'éventuelles difficultés rencontrées.

De manière générale, il n'y a pas de difficultés sauf lorsque les mises à jour sont faites tardivement, après les deux mois qui suivent la tenue de l'AG.

- Réunions avec l'ANAH

Il ressort de nos rencontres régulières que :

- Les demandes d'immatriculation et de mises à jour du registre sont contrôlées. Les refus sont liés aux incohérences entre les informations contenues dans les pièces justificatives et les informations saisies par le télédéclarant.
- Pour les cas particuliers ou problématiques, les syndicats doivent contacter l'ANAH via la rubrique « contact » du site du Registre.
- Un décret devrait être publié au 1^{er} semestre 2018 pour prendre en compte les modifications apportées par la loi Egalité et Citoyenneté. Une nouvelle version de l'annuaire sera mise en ligne dès la parution de ce décret.
- L'ANAH souhaite attirer l'attention des syndicats sur la **gestion de la fin du mandat** par le télédéclarant. Deux cas se présentent :

- Cas du télédéclarant renouvelé comme représentant légal : il a un délai de 60 jours pour mentionner le renouvellement de son mandat sur le registre en utilisant la fonction « renouvellement de mandat ». Si ce délai est dépassé, il devra faire une demande de rattachement et fournir une pièce justificative.
 - Cas du télédéclarant dont le mandat n'est pas renouvelé : il doit déclarer son successeur et changer les dates du mandat qu'il avait. S'il ne change pas les dates de son mandat, le syndic successeur ne peut pas mettre les dates de son contrat.
Le syndic successeur est informé par mail et accepte le rattachement.
- ➔ La commission préconise aux adhérents de mentionner sur le bordereau de transmission de pièces le numéro d'immatriculation et le document justifiant que le changement de syndic a été déclaré au registre.

- L'ANAH est en train d'identifier les indicateurs de fragilité des copropriétés à partir des données du registre.

5- La mise en copropriété des immeubles sociaux

Lors de la mise en copropriété des immeubles sociaux, il est nécessaire d'expliquer :

- aux anciens locataires devenus copropriétaires les nouvelles règles applicables
- aux personnes ayant gardé le statut de locataires à qui s'adresser en cas de difficultés.

Nadine SERRAND établira une liste des difficultés rencontrées, des particularités (cas de l'art. 22 de la loi de 1965, etc).

Un guide de la mise en copropriété des immeubles sociaux pourrait être rédigé.

6- Assurance : la nouvelle convention IRSI

Cette nouvelle convention sera applicable aux sinistres DDE et incendie qui surviendront à compter du 1^{er} juin 2018, en remplacement de la convention CIDRE.

➔ La convention IRSI sera diffusée aux membres de la commission.

L'IRSI désigne un assureur gestionnaire unique par local :

- Pour les lots privatifs, c'est l'assureur de l'occupant du local sinistré
- Pour les parties communes, c'est l'assureur de l'immeuble
- Exceptions : l'assureur gestionnaire est celui du copropriétaire non occupant en cas de non assurance de l'occupant, congé donné ou reçu...

Le rôle de l'assureur gestionnaire est de vérifier la matérialité des faits, procéder à l'évaluation des dommages, effectuer la recherche de fuite si nécessaire.

L'IRSI comprend 2 tranches de sinistre qui s'apprécient par local :

- Tranche 1 : sinistres inférieurs à 1600 € HT

L'assureur gestionnaire évalue les dommages et prend en charge l'intégralité des dommages immobiliers et mobiliers.

En principe, il y a abandon de recours sauf pour les sinistres répétitifs (plus de 2 sinistres en 24 mois).

- Tranche 2 : sinistres compris entre 1600€ et 5000 € HT

L'assureur gestionnaire organise une expertise pour compte commun (un expert pour toutes les parties) dont les conclusions seront opposables aux assureurs des parties.

La prise en charge des dommages est en fonction de la propriété des biens (l'assureur du locataire intervient pour les meubles endommagés du locataire par exemple).

Au-delà de 5000 €, la convention CIDE COP continue à s'appliquer.

Les dommages immatériels ne sont pas compris dans l'assiette.

Il s'agit d'un contrat « tout sauf » qui couvre donc toutes les causes sauf celles qui sont exclues par la convention (infiltration par façade par exemple).

L'application de l'IRSI repose sur des réputés garantis en dommages et en responsabilité civile y compris pour la recherche de fuite.

La recherche de fuite sera, en principe, organisée et prise en charge par l'assureur gestionnaire. Toutefois :

- si la recherche de fuite a été effectuée en amont de l'intervention de l'assureur gestionnaire, elle est prise en charge par l'assureur de celui qui l'a effectuée.
- dans certaines situations particulières, la recherche de fuite est organisée et prise en charge par l'assureur de l'immeuble. C'est le cas lorsque la cause / origine du sinistre n'est pas identifiée en raison de l'impossibilité d'accès au local où doit être effectuée la recherche, la nécessité de faire une recherche destructive, la recherche infructueuse, la pluralité de locaux sinistrés autres que le local à l'origine de la fuite.

S'agissant des dommages matériels, seront désormais inopposables les franchises, les plafonds, les conditions de garantie ainsi que des règles proportionnelles de prime.

Les dommages immatériels sont définis par la convention avec une liste limitative. Ils n'y a pas de réputé garanti. Ils sont pris en charge dans la limite du contrat d'assurance.

L'assureur de l'immeuble devrait intervenir à titre subsidiaire en cas de non assurance du copropriétaire occupant ou non. Lorsqu'un lot d'un copropriétaire non occupant est concerné par un sinistre, c'est l'assureur du copropriétaire qui intervient (au lieu de celui de l'immeuble).

Un constat amiable « DDE » est en cours de rédaction. Il sera peut-être dématérialisé (en ligne ou sur tablette).

7- La transmission des comptes bancaires en cas de changement de syndic

La commission est informée de l'analyse de Me BOUYEURE (décembre 2017) sur cette problématique :

« En cas de changement de syndic l'article 18-2 de la loi dispose que l'ancien syndic doit, dans le délai d'un mois, remettre notamment au nouveau syndic « la totalité des fonds immédiatement disponibles » et dans le délai de deux mois « le solde des fonds disponibles après apurement des comptes ».

La question que pose, à juste titre, la Commission Copropriété de l'UNIS, est de savoir sous quelle forme ces dispositions doivent recevoir application lorsque le syndicat est titulaire d'un compte bancaire séparé, ce qui est aujourd'hui la règle.

Le texte de l'article 18-2 paraît en effet avoir été rédigé pour l'hypothèse où le syndic est titulaire d'un compte bancaire unique ouvert à son nom.

Dans ce cas, la seule possibilité pour le nouveau syndic de disposer des sommes appartenant au syndicat est que le syndic sortant les lui envoie.

La situation est toute autre lorsque le compte bancaire est ouvert au nom du syndicat.

Dans cette situation les « sommes disponibles » figurant au compte du syndicat peuvent être appréhendées par le nouveau syndic sur la seule justification auprès de la banque de sa désignation en cette qualité et sur le vu du dépôt de sa signature.

Autrement dit, il semble que dans cette hypothèse le syndic sortant peut s'acquitter, par équivalent, de l'obligation de transmission des fonds mise à sa charge par l'article 18-2 :

- en notifiant officiellement à son successeur les coordonnées du compte bancaire du syndicat et en lui transmettant les documents afférents à ce compte (récépissé d'ouverture de compte, relevés bancaires, chèquiers...),
- en l'informant des mouvements de fonds effectués depuis le dernier relevé de façon à établir le solde du compte au jour de la cessation des fonctions (chèques émis et dépôts effectués),
- en l'invitant à déclarer sa qualité à la banque et à accomplir les formalités lui permettant d'avoir la signature.

Dans le courrier officiel transmis à son successeur pour lui adresser ces documents et renseignements le syndic sortant pourrait préciser que ces notifications et transmissions sont effectuées en conformité aux dispositions de l'article 18-2 de la loi de 1965.

Le syndic sortant devrait, concomitamment, informer la banque du changement de syndic.

Si cette analyse est exacte le syndic sortant n'aurait donc pas à clôturer le compte ni à adresser un chèque représentant le solde à son successeur.

Le but poursuivi par le législateur étant que le nouveau syndic puisse, dans les délais fixés, appréhender les fonds du syndicat le mode opératoire analysé ci-dessus y répond très exactement.

Je n'ai pas connaissance d'une jurisprudence publiée sur cette question ; par ailleurs ma recherche d'une jurisprudence inédite est restée vaine.

L'avis qui précède vous est donc transmis sous les réserves d'usage de l'appréciation des tribunaux. »

La commission copropriété approuve l'analyse de Me BOUYEURE malgré le fait qu'elle puisse se heurter à la pratique bancaire.

- ➔ Le projet de charte sur la transmission des fonds établie par le pôle UNIS IDF sera examiné par le service juridique.

8- Prévention des incendies – réunion du 26 février à la DHUP

Il ressort d'un rapport du Centre Scientifique et Technique du bâtiment (CSTB) rédigé à la suite de l'incendie de la tour Grenfell de Londres que :

- les IGH ne sont pas menacés
- les immeubles les plus exposés sont ceux de la 4^{ème} famille entre 28 et 50 m, ayant fait l'objet de travaux de façade.

Le ministère souhaite identifier les immeubles du parc privé de la 4^{ème} famille ayant fait l'objet de travaux de façade (5500 environ).

Les syndics seront sollicités pour aider à ce travail d'identification.

Olivier SAFAR a notamment indiqué que les travaux sur façade font l'objet au minimum d'une déclaration préalable, bon vecteur d'information.

- ➔ Un formulaire sera communiqué aux syndics et gérants d'immeubles par les Préfets.

9- QUESTIONS DIVERSES

- Le contrat de syndic

La commission rappelle qu'il n'est pas possible d'indiquer plusieurs tarifs horaires selon que la prestation est réalisée par le syndic, un gestionnaire, un secrétaire, etc .

De plus, selon la réglementation sur le travail de nuit, une majoration des honoraires est possible après 21 h.

- Les compteurs LINKY

Il arrive que des copropriétaires s'opposent à l'installation des compteurs LINKY. La commission rappelle que les copropriétaires ne peuvent pas s'y opposer (cf [fiche pratique du médiateur de l'énergie sur les compteurs communicants Linky et Gazpar](#)).

- Facturation du DUERSST

Le contrat type de syndic a gardé l'ancienne rédaction sur le DUERSST de l'arrêté Novelli (2010) qui est sujette à interprétation.

La commission estime que le DUERSST doit être facturé au syndicat des copropriétaires par le prestataire qui le rédige.

Nous n'avons toujours pas connaissance de jurisprudence sur ce sujet.

- Action contre l'arrêté « représentativité patronale CCNGCEI »

D'après l'arrêté du 21 décembre 2017 (JO du 28 décembre 2017) fixant la liste des organisations professionnelles d'employeurs reconnues représentatives dans la convention collective nationale des gardiens, concierges et employés d'immeubles, seuls l'ARC et la FEPL ont été reconnus représentatifs respectivement à 69.8% et 30.2%.

L'UNIS juge que c'est scandaleux car les syndicats sont les mieux placés pour représenter les syndicats de copropriétaires auprès des gardiens et employés d'immeubles.

Une requête a été déposée par un syndicat de copropriétaires le 28 février 2018 afin de demander l'annulation de cet arrêté.

L'UNIS et la FNAIM sont intervenues en appui par le biais d'une intervention volontaire à cette requête.

- La réforme de la gestion des données personnelles (RGDP)

Un groupe de travail est constitué et est composé d'Emmanuel de Vendin, Olivier Safar, Ysoline Regnault de la Mothe.

- Publicité sur les activités de syndic

La commission est défavorable à la distribution de tracts dans les boîtes aux lettres.

Elle rappelle que l'article 10 du code de déontologie prévoit :

« Confraternité

Dans l'exercice de leurs activités, les personnes mentionnées à l'article 1er entretiennent entre elles des rapports de confraternité, dans le cadre d'une concurrence libre, saine et loyale.

Elles s'abstiennent de toutes paroles ou actions blessantes ou malveillantes, de toutes démarches ou manœuvres susceptibles de nuire à leurs confrères, les dénigrer ou les discréditer.

Elles évitent tout conflit avec leurs confrères qui puisse nuire aux intérêts des mandants et des autres parties aux opérations pour lesquelles elles ont été mandatées.

Elles s'interdisent d'inciter les prospects ou les clients d'un confrère à rompre leurs relations commerciales avec ce dernier. Elles s'abstiennent de fournir des éléments d'appréciation erronés en vue de détourner la clientèle à leur profit.

Elles ne peuvent émettre un avis sur les pratiques professionnelles d'un confrère sans avoir été préalablement saisies d'une demande d'avis. Elles doivent faire preuve de prudence, de mesure et de tact dans l'avis qu'elles expriment.

Si elles exercent une fonction syndicale au sein d'un syndicat professionnel ou toute autre fonction élective ou de représentation, elles s'abstiennent de s'en prévaloir à des fins commerciales.

Si elles ont connaissance d'une atteinte au code de déontologie commise par un confrère dans l'exercice de sa profession, elles s'abstiennent de faire part de leurs critiques à la clientèle et en réfèrent immédiatement à leur confrère. »
