



PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE

DU 26 JUIN 2018

Participants

Laurent Boy – François Dauteuil – Patrick Desserteau – Jean-Luc Lieutaud – Edouard Morlot
– Sophie Paris – Philippe Peyrin – Olivier Safar – Nadine Serrand – Emmanuel de Vendin /
Ysoline Regnault de la Mothe

Le projet de loi ELAN	2
Le plan climat.....	3
L'application du RGPD aux syndicats.....	4
Site SYNDICOMPARE	4
Salon de la copropriété – sujets des UC	4
Questions diverses	4

PROCHAINE REUNION : le JEUDI 13 SEPTEMBRE de 14h00 à 17h00

1- Le projet de loi ELAN (volets copropriété et rénovation énergétique)

Les membres de la commission ont pris connaissance des mesures relatives au droit de la copropriété et à la rénovation énergétique prévues par le projet de loi ELAN (AN1) :

- **Mesures relatives à la copropriété**

L'article 29 (Copropriétés HLM) dispense l'organisme HLM de verser des avances et les cotisations pour le fonds de travaux.

L'article 53 quater modifie l'article 14 de la loi Hoguet afin de sanctionner l'utilisation abusive de la dénomination « syndic de copropriété (ainsi que les dénominations « agent immobilier » et « administrateur de biens »).

L'article 56 sexies a pour objectif de lutter contre les marchands de sommeil en obligeant les syndics à déclarer au procureur les locations indignes.

L'article 57 (arrêté de péril, arrêté d'insalubrité, saturnisme) précise qu'une astreinte est appliquée lorsque l'arrêté concerne des parties communes d'un immeuble en copropriété.

L'article 59 améliore les outils de traitement des copropriétés dégradées.

L'article 59 bis (bail réel solidaire et copropriété) clarifie la situation du preneur à bail et de l'Organisme de foncier solidaire au regard des décisions à prendre par l'assemblée générale des copropriétaires lorsque le logement faisant l'objet du bail est situé dans une copropriété

L'article 60 habilite le gouvernement à réformer par ordonnance le droit de la copropriété et à le codifier.

L'article 63 quater (fibre optique) complète l'article 24-2 de la loi du 10 juillet 1965 afin de préciser que l'assemblée doit statuer sur la proposition faite par un opérateur dans les 12 mois qui suivent sa réception par le syndic.

- **Mesures relatives à la rénovation énergétique**

L'article 21 (individualisation des frais de chauffage et de refroidissement) adapte le dispositif de l'individualisation des frais de chauffage en modifiant le champ d'application et les cas de dérogation possible.

L'article 21 bis E permet au préfet, dans les zones couvertes par un plan de protection de l'atmosphère, d'interdire l'usage des appareils de chauffage polluants (foyers ouverts, chauffage au charbon).

L'article 53 quinquies (points info habitat) prévoit qu'à titre expérimental, et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi, les collectivités territoriales volontaires peuvent mettre en place des « points info habitat » destinés à constituer un guichet unique rassemblant l'accès aux acteurs intervenant au service de l'habitat et du logement sur leur territoire.

L'article 55 porte sur l'obligation de réaliser des travaux d'économie d'énergie dans le secteur du bâtiment tertiaire. Les objectifs initiaux de réduction de la consommation d'énergie sont conservés. Un décret d'application est prévu.

L'article 55 ter (carnet numérique du logement) crée pour tout logement un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement afin d'améliorer l'information des propriétaires, acquéreurs et des occupants. Il sera mis à jour par les propriétaires mais c'est le syndic (et donc le syndic) qui devra transmettre les informations relatives aux parties communes.

➔ Veiller à l'impact de cette mesure sur le contrat type de syndic.

Les membres de la commission sont informés que la 1^{ère} lecture au Sénat aura lieu en juillet.

- **La réforme du droit de la copropriété**

En parallèle, le travail préparatoire des ordonnances prévues par le projet de loi ELAN a débuté. La deuxième réunion à la chancellerie a eu lieu le 26 juin.

Olivier Safar explique ces réunions ne donnent pas lieu à des comptes rendus. Il craint que le ministère fasse son travail de son côté sans réelle concertation et se laisse influencé par l'ARC.

Il est absolument nécessaire que les ordonnances répondent aux attentes de simplification et d'amélioration de la gouvernance.

L'ARC bloque également sur l'évolution du contrat-type de syndic.

Il semblerait que l'association des gestionnaires de copropriété fasse des propositions intéressantes (notamment sur le problème de l'absentéisme).

Le ministère est intéressé par des propositions sur le numérique dans l'immobilier.

Il est rappelé que le décret sur la LRE est paru et qu'il entrera en vigueur le 1er janvier 2019. La principale mesure de ce décret est la suppression de la possibilité pour le copropriétaire qui avait opté pour une LRE de demander finalement une LR en format papier.

La commission estime que la convocation des AG pourrait consister uniquement en l'ordre du jour. Les pièces jointes seraient disponibles sur l'extranet du syndicat des copropriétaires.

Les membres de la commission sont invités à adresser à Olivier Safar et Ysoline Regnault de la Mothe leurs propositions pour faire évoluer le droit de la copropriété.

Concernant le bail réel solidaire, Nadine Serrand explique qu'il a peu d'impact sur la gestion de la copropriété ; le syndic gère toujours les parties communes.

L'idée est de faire évoluer le rapport à la propriété notamment dans les villes où le marché est tendu.

Ce mécanisme ressemble à un démembrement de propriété : un organisme de foncier solidaire achète le foncier et donne un BRS permettant la construction d'un immeuble en VEFA.

Les logements sont vendus en tenant compte de plafonds de ressources et selon un prix réglementé.

2- Le plan climat

Le ministre de la transition écologique et solidaire a dévoilé le 26 avril les grandes lignes du plan quinquennal de rénovation énergétique des bâtiments. Il compte 4 axes et douze grandes actions.

Les mesures intéressant la copropriété sont présentées à la commission :

- Les financements seront simplifiés : Le CITE sera transformé en prime en 2019 (montant forfaitaire par type d'équipement ou de prestation) ; la refonte de l'éco-PTZ sera opérationnelle en 2019 (il sera aligné sur la nomenclature du futur CITE, les démarches seront fluidifiées).

Il est prévu d'adapter le CITE et l'éco-PTZ aux copropriétés.

Le tiers financement sera encouragé.

- Suivi du secteur de la copropriété via le registre des copropriétés de l'ANAH,
- Réforme du droit de la copropriété prévue par le projet de loi ELAN afin de faciliter la prise de décision de travaux de rénovation,
- Stabilisation des aides dans le temps (possibilité de garantir le montant du CITE),
- Plafond du livret A relevé par décret (seuils différents selon la taille du syndicat des copropriétaires),
- Clarification du fonds de travaux (règles comptables et imputation),
- Etude de la prise en charge de la prestation d'accompagnement des syndicats de copropriétaires,
- Action de sensibilisation et de formation des syndicats financées par les CEE.

Concernant l'individualisation des frais de chauffage et de refroidissement prévue par ELAN, l'installation centrale de froid visée par le texte est différente de la climatisation. Selon l'étude d'impact du projet, 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.

3- L'application du RGPD aux syndicis

Le RGPD s'applique à tous traitements de données à caractère personnel afin de sécuriser ces données depuis le 25 mai 2018. Il concerne par conséquent les syndicis de copropriété.

Consulter la [circulaire](#) sur le RGPD

Consulter la [circulaire](#) sur l'application du RGPD aux syndicis

La commission valide les modèles d'information destinés aux :

- nouveaux copropriétaires lors de l'envoi de la fiche de renseignements
- à l'ensemble des copropriétaires (cette information est mentionnée sur le site internet du syndic et chaque année dans le PV d'assemblée générale dans la partie « questions diverses »).

Ces modèles sont disponibles dans l'espace juridique du site www.unis-immo.fr

UN+ propose une formation sur ce thème [GE21 La gestion des données personnelles dans le secteur immobilier](#).

4- Le site SYNDICOMPARE

Le site [SYNDICOMPARE](#) compare les contrats de syndic en ligne, les prestations et surtout les prix.

Officiellement, il n'y a pas de lien capitalistique mais un contrat de partenariat entre ce site et le syndic. Ce site perçoit une rémunération des syndicis référencés.

La commission s'interroge sur une éventuelle saisine de la répression des fraudes.

5- Salon de la copropriété – sujets des Universités de la Copropriété

Le salon de la copropriété se tiendra les 21 et 22 novembre.

Deux sujets sont choisis :

- Les organes de la copropriété (Sophie Paris et Patrick Desserteau)
- Le syndicat des copropriétaires et l'assemblée générale (Jean-Luc Lieutaud et Emmanuel de Vendin).

6- QUESTIONS DIVERSES

Emmanuel de Vendin interroge la commission sur des demandes émanant de copropriétaires de supprimer des radiateurs privatifs à l'occasion de l'installation des répartiteurs de chauffage.

S'il s'agit d'un réseau horizontal, en principe, la suppression de radiateur n'a pas d'impact sur l'ensemble du réseau de chauffage. Cependant, cela risque de poser un problème lorsque le réseau est vertical. L'avis d'un chauffagiste est indispensable.

Une autorisation de l'assemblée devrait être requise.

Concernant la répartition du coût de la location des répartiteurs, il convient soit d'appliquer le règlement de copropriété soit de saisir l'assemblée générale sur cette question. La répartition en « clef de chauffage » (et non pas en nombre de radiateurs) paraît adaptée.
