



PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE

DU 13 SEPTEMBRE 2018

Participants

Eric de Becdelièvre – Laurent Boy – José De Juan Mateo – Xavier Dekock – Marine Fernandez Loz – Philippe Ferracani – Yves Gratade – Jean-Luc Lieutaud – Pascal Mazzega – Albert Michel de Chabannes – Edouard Morlot – Sophie Paris – Philippe Peyrin – Pierre Scheuer – Nadine Serrand – Ludovic Tourdiat – Emmanuel de Vendin – Evelyne Vivier / Ysoline Regnault de la Mothe

Le projet de loi ELAN	2
Projet du GRECCO sur les petites copropriétés.....	2
L'immobilier et les nouvelles technologies	3
Transition énergétique et prochain site internet de l'ANAH.....	4
Immatriculation des copropriétés.....	4
Congrès de l'UNIS.....	3
Salon de la copropriété.....	4
L'application du RGPD aux syndicats.....	5
Questions diverses	5

PROCHAINE REUNION : le JEUDI 13 DECEMBRE 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 voté en 1^{ère} lecture par le Sénat le 25 juillet 2018 :

- **Mesures relatives à la copropriété**

Aux dispositions votées par l'assemblée nationale le Sénat a ajouté de nombreux articles pour réformer le droit de la copropriété immédiatement :

- Art. 59 bis AA : assignation du syndic en cas de manquement
- Article 59 bis AB : pénalités en cas de non transmission de document au conseil syndical
- Article 59 bis A : des précisions sont apportées quant à l'imputation du fonds de travaux pour des travaux à financer en charges communes spéciales alors que les appels de fonds travaux ont été effectués en charge communes générales. Une phrase est également ajoutée afin d'interdire à l'assemblée de voter un montant inférieur au 5 % (cela va dans le sens du modèle de résolution proposé par l'UNIS).
- Article 59 bis B : contenu de l'extranet déterminé par décret
- Article 59 bis C : Le syndic a un nouveau rôle et donc une nouvelle obligation : la maîtrise des charges par l'obligation de mettre en concurrence tous les trois ans les contrats qui se reconduisent annuellement par tacite reconduction
- Article 59 bis D : définition de la copropriété
- Article 59 bis E : prise d'effet du statut de la copropriété en cas de mise en copropriété d'un immeuble existant et en cas de construction d'un immeuble
- Article 59 bis F : le droit d'affichage est présumé partie commune
- Article 59 bis G : définition des parties communes spéciales, à jouissance privative
- Article 59 bis H : En cas d'action en justice engagée par le syndic sans autorisation du syndicat, seul celui-ci peut s'en prévaloir.
- Article 59 bis I : La durée des fonctions du syndic est de trois ans maximum. Elle ne peut excéder un an en cas de « nouvelle copropriété » (syndic provisoire).

L'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic est supprimée.

- Article 59 bis J : le copropriétaire peut se faire représenter par une personne de son choix pour consulter les pièces justificatives de charges
- Article 59 bis K : Le Sénat ajoute aux sommes qui peuvent devenir immédiatement exigibles (provision de budget prévisionnel), les provisions hors budget et les sommes réclamées pour la régularisation des charges suite à l'approbation des comptes.
- Article 59 bis L : suppression de la désignation judiciaire du conseil syndical
- Article 59 bis M : l'article 22 de la loi de 1965 est modifié afin de permettre le cumul de délégations de vote si le total des voix n'excède pas 10 % des voix du syndicat, apporter des précisions quant aux délégations confiées à des copropriétaires mariés, permettre la subdélégation sauf interdiction expresse, préciser le sort des mandats en blanc reçus par le syndic, ajouter des proches du syndic qui ne peuvent représenter un copropriétaire ou présider l'assemblée (concubin, ascendants, etc). Il **autorise le vote par correspondance et le vote électronique.**
- Article 59 bis N : les travaux d'économie d'énergie relèvent de l'article 25.
- Article 59 bis O : les actions personnelles sont prescrites par cinq ans au lieu de dix.
- Article 60 : réforme et codification du droit de la copropriété. Le Sénat a maintenu l'ordonnance de codification du droit de la copropriété mais **supprime l'ordonnance visant à améliorer la gestion des immeubles en copropriété.**
- Article 63 quater : l'assemblée doit statuer sur la proposition de fibre optique faite par un opérateur dans les 12 mois qui suivent sa réception par le syndic. Une majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix peut toutefois s'y opposer.

- **Mesures relatives à la rénovation énergétique**

- Article 21 : individualisation des frais de chauffage et de refroidissement

- Article 55 : 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.

- Article 55 bis AA : définition des colonnes montantes électriques et détermination de leur propriété (réseau public de distribution avant ou après la loi ELAN sauf exception).

- Article 55 ter : création d'un carnet numérique d'information, de suivi et d'entretien du logement afin d'améliorer l'information des propriétaires, acquéreurs et des occupants.

Il intégrera le dossier de diagnostic technique et les documents devant être communiqués lors de la vente d'un lot de copropriété.

Il sera mis à jour par les propriétaires mais c'est le syndicat des copropriétaires (et donc le syndic) qui transmettra les informations relatives aux parties communes (impact sur le contrat-type).

Entrée en vigueur, pour le neuf : constructions dont le PC sera déposé à compter du 1^{er} janvier 2020

Pour l'existant : logements existants faisant l'objet d'une mutation à compter du 1^{er} janvier 2025.

Les membres de la commission sont informés que la CMP aura lieu le 19 septembre.

Ils s'inquiètent du risque de manque d'écoute du gouvernement et des parlementaires

Concernant l'**obligation de mise en concurrence des prestataires**, les membres estiment que cette tâche nécessitera beaucoup de travail.

Ils souhaiteraient que soit diffusée la liste des contrats cadre conclus avec les entreprises partenaires de l'UNIS.

Jean-Luc Lieutaud prendra contact avec A2C pour réactiver le contrat Avantage ascenseurs.

Au sujet du **vote électronique et du vote à distance**, les membres de la commission sont globalement favorables mais le système à mettre en place doit être simple. Il faudrait privilégier le vote à distance lors de la tenue de l'assemblée, en temps réel, et non pas en dehors (sinon impossible d'appliquer l'article 25-1 par exemple).

Faudrait-il une décision de l'assemblée générale pour mettre en place le vote électronique dans la copropriété ?

Le **contenu de l'extranet** implique les questions de sécurisation de l'accès aux comptes des copropriétaires, de la propriété des documents qui sont sur l'extranet ainsi que la propriété des documents d'autant plus par exemple que les factures seront à terme intégralement dématérialisées et sans support papier.

Concernant l'obligation d'**individualisation des frais de chauffage**, la commission rappelle que les dates d'entrée en vigueur sont les suivantes :

- en principe, les appareils permettant d'individualiser les frais de chauffage devaient être mis en service le 31 mars 2017 au plus tard.

- toutefois, si la consommation en chauffage de l'immeuble est comprise entre **120 kWh/m²SHAB.an et 150 kWh/m²SHAB.an**, la date de mise en service devait avoir lieu au plus tard le **31 décembre 2017**.

- si la consommation en chauffage de l'immeuble est **inférieure à 120 kWh/m²SHAB.an**, la date de mise en service doit avoir lieu au plus tard le **31 décembre 2019**.

La commission recommande aux adhérents d'inscrire cette question à l'ordre du jour de tous les immeubles concernés.

Elle souhaite que le décret d'application précise que les propriétaires sont dispensés de cette obligation en cas de retour sur investissement supérieur à dix ans.

S'agissant des **coordonnées du locataire**, il faudrait que soit insérée dans le bail une clause relative à l'accord du locataire.

Au sujet de la **définition du statut de la copropriété** (art. 59 bis D), Xavier Dekock s'interroge sur le basculement des ASL dans le régime de la copropriété. La commission y est favorable.

2- Projet du GRECCO sur les petites copropriétés

Les membres de la commission ont pris connaissance de l'avant-projet du GRECCO sur les petites copropriétés.

La 1^{ère} partie traite des syndicats composés de deux copropriétaires.

La commission estime qu'il ne faut pas confondre les lots principaux et le nombre de copropriétaires. Selon X. Dekock, la notion de copropriétaire ne veut rien dire. Un copropriétaire peut avoir de nombreux lots dans un immeuble.

Il faudrait mentionner « lots principaux » dans le texte et non pas « copropriétaires ». La notion de « lot principal » devrait également être définie.

La prise de décision doit être améliorée dans les copropriétés composées de deux copropriétaires. Par contre, la commission est défavorable à la création d'un régime spécifique pour les copropriétés composées de 3 à 10 copropriétaires.

José de Juan Mateo attire l'attention sur le fait qu'en province, il y a de nombreuses copropriétés composées de dix logements. 5 lui paraît plus adéquat pour parler de petites copropriétés.

Au lieu d'assouplir le régime pour les petites copropriétés, il faudrait un régime pour les copropriétés à 2 et un autre pour toutes les autres copropriétés, tout en essayant d'assouplir le régime pour les très grosses copropriétés.

La commission note également une incohérence relative au délai de convocation de l'assemblée générale :

- 21 jours pour les copropriétés à 2
- 15 jours pour les copropriétés de 3 à 10 lots.

3- L'immobilier et les nouvelles technologies

La salon RENT aura lieu le mercredi 3 et jeudi 4 octobre à la Grande Halle de La Villette (211 avenue Jean Jaurès 75019 Paris). C'est l'occasion de découvrir des innovations technologiques pour l'immobilier, de repérer de nouveaux usages.

Emmanuel de Vendin et Edouard Morlot se proposent d'aller au salon RENT. Ils feront un compte-rendu de leur visite à la commission.

Les membres de la commission souhaitent également qu'un groupe de travail soit constitué sur l'impact du numérique dans le secteur de la copropriété (convocations d'AG, extranet, blockchain, carnet numérique...).

- ➔ X. Dekock, E de Vendin, Peyrin, J. De Juan Matéo, P. Ferracani sont volontaires pour travailler sur ces sujets sous la présidence d'Olivier Safar.

Ce groupe travaillera à distance en visioconférence.

4- Transition énergétique et prochain site internet de l'ANAH

Olivier Safar assistera le 28 septembre à une présentation du nouveau site de l'ANAH qui devrait être mis en place pour la fin de l'année.

Ce nouveau site permettra de savoir à quelles subventions le syndicat des copropriétaires est éligible.

A cette occasion, X. Dekock informe la commission du lancement de la campagne « FAIRE » de l'ADEME (cf communiqué de presse joint au présent PV).

5- Immatriculation des copropriétés

Selon la lettre du Registre (septembre 2018), 243 270 copropriétés sont immatriculées.

L'ANAH avait estimé le nombre de copropriétés à environ 800 000.

La commission rappelle aux adhérents syndics que toutes les copropriétés à destination totale ou partielle d'habitation doivent être immatriculées au 31 décembre 2018 au plus tard.

Elle rappelle également que les syndics doivent mettre à jour, chaque année, les données renseignées sur le registre.

De plus, le syndic sortant doit mettre à jour les informations financières et déclarer ensuite la fin de son mandat au Registre.

Tous les membres de la commission ont déclaré être à jour.

6- L'application du RGPD aux syndics

La commission rappelle que le RGPD s'applique à tous traitements de données à caractère personnel afin de sécuriser ces données depuis le 25 mai 2018.

La CNIL a mis à jour des fiches sur la vidéosurveillance – vidéoprotection (diffusées avec le présent PV).

Evelyne Vivier informe la commission de l'existence d'un partenariat en IDF avec une société sur l'application du RGPD (description des process, que faut-il faire pour appliquer le RGPD dans chaque métier, etc).

La commission préconise de ne pas mettre les bulletins de paie des salariés des syndicats de copropriétaires sur les extranets. Les membres du conseil syndical y ont toutefois accès en se rendant au cabinet du syndic.

De même, elle recommande de demander l'autorisation des membres des conseils syndicaux pour diffuser leurs coordonnées en cas de nécessité.

Enfin, elle rappelle que la feuille de présence est une annexe du procès-verbal et que le syndic peut en délivrer une copie (art. 14 et 33 du décret du 17 mars 1967). La jurisprudence a apporté les précisions suivantes :

- Les membres présents à l'assemblée peuvent consulter la feuille de présence lors de l'assemblée (CA Paris, 24 mars 1987)
- Le syndic n'est pas obligé d'adresser systématiquement une copie de la feuille de présence à chaque copropriétaire après la tenue de l'assemblée générale (Civ 3^{ème}, 24 septembre 2008).
- Cependant, le syndic doit délivrer la copie de la feuille de présence demandée par un copropriétaire, ce dernier n'étant pas tenu de motiver sa demande (Civ 3^{ème}, 4 janvier 1996, CA Rennes 6 juin 2013)
- La communication de la feuille de présence à un copropriétaire ne porte pas atteinte à la vie privée des copropriétaires (CA Rennes, 6 juin 2013).

- Un syndic qui avait raturé les adresses des copropriétaires sur la copie de la feuille de présence communiquée a été condamné à communiquer au copropriétaire une nouvelle copie de la feuille de présence dans son intégralité (CA Aix en Provence, 19 mars 2010). Cet arrêt précise que lors de l'envoi de la copie de la feuille de présence, le syndic n'est pas tenu de mettre jour les adresses qui ont pu changer depuis son établissement.

Des contrôles sur l'application du RGPD seraient actuellement en cours dans les cabinets de syndic.

7- Congrès de l'UNIS

Le prochain congrès de l'UNIS aura lieu à Nantes du 14 au 16 novembre.

Le colloque métiers aura pour thème « Maîtrisez l'actualité 2018 pour sécuriser votre activité ». Il sera présenté par Mme Stéphanie Laporte-Leconte, directrice de l'ICH Nantes.

- Les membres de la commission inciteront les confrères à venir au congrès.

8- Salon de la copropriété

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

Deux Universités de la Copropriété y sont programmées :

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

Concernant les formations, Olivier Safar animera avec Sophie Paris une formation dédiée à la comptabilité des syndicats de copropriétaires.

De plus, une formation sur les outils numériques de la copropriété sera notamment animée par Fabrice Borocco (Cabinet Safar) et Philippe Ferracani.

Il y aura également une table ronde sur la convention IRSI avec FE Borrel (à confirmer). X. Dekock suggère une intervention d'Union d'expert (Alain Debray) à cette table ronde.

9- Questions diverses

- **Tracfin**

La commission attire l'attention des syndicats sur l'obligation de respecter le dispositif TRACFIN. De nombreuses informations sur ce sujet sont à leur disposition sur le site de l'UNIS.

- **Lutte contre le travail dissimulé**

Les contrôles de l'URSSAF seront multipliés en 2019 pour lutter contre le travail dissimulé. Il est rappelé que le syndic a l'obligation de demander le dossier de vigilance aux entreprises avant la passation des marchés et contrats dès lors que le volume financier est > à 5000 euros (art. 8222-1 et suivants du code du travail).