



## **PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE**

**DU 13 DECEMBRE 2018**

### Participants

Eric de Becdelièvre – Xavier Dekock - Patrick Desserteau – Marine Fernandez Loz – Philippe Ferracani – Yves Gratade – Edouard Morlot représenté par Sophie Faye – Sophie Paris – Philippe Peyrin – Jean-Pierre Preyre – Olivier Safar - Pierre Scheuer – Nadine Serrand – Ludovic Tourdiat – Emmanuel de Vendin – Evelyne Vivier / Ysoline Regnault de la Mothe

La loi ELAN .....	2
La lettre recommandée électronique à compter du 1 <sup>er</sup> janvier 2019 .....	3
Les chaudières ICPE .....	3
Les copropriétés fragiles, dégradées .....	4
Les propositions innovantes des starts up .....	4
Questions diverses .....	4

**PROCHAINE REUNION : le JEUDI 28 MARS 2019 de 14h00 à 17h00**

## 1- La loi ELAN

Les membres de la commission ont pris connaissance des mesures relatives au droit de la copropriété et à la rénovation énergétique prévues par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

De nombreux textes d'application doivent être publiés :

- décret pénalités financières en cas de non transmission de document au conseil syndical
- décret fixant le contenu minimal de l'extranet
- décret relatif au vote par visioconférence ou par correspondance
- ordonnance d'amélioration du droit de la copropriété avant le 23 novembre 2019
- ordonnance de codification du droit de la copropriété avant le 23 novembre 2020.

Trois projets de texte d'application ont déjà été reçus par les organisations professionnelles.

Olivier Safar informe la commission que le projet de décret modifiant le décret de 1967 (document confidentiel non diffusé) soulève de nombreuses difficultés.

Il rappelle que, selon l'article 17- 1 A loi du 10 juillet 1965 inséré par la loi ELAN, 4 modes de vote seront possibles :

- en présentiel,
- par représentation,
- par correspondance avec un formulaire
- par visioconférence ou autre voie de communication électronique

Les nouveaux modes de vote inquiètent les membres de la commission.

Ils craignent de ne pas trouver de salles équipées, que la gestion des assemblées devienne trop complexe.

De plus, la rédaction de ce nouvel article sera probablement source d'un contentieux important notamment en ce qui concerne le vote par correspondance portant sur une résolution ayant évolué de manière substantielle lors de l'assemblée et lorsque le formulaire exprime une abstention qui devra être comptabilisée comme un vote défavorable.

Olivier Safar passe en revue les autres dispositions de la loi ELAN applicables aux copropriétés.

Quelques-unes sont de bonnes mesures : délai de prescription ramené à 5 ans, possibilité de cumuler des délégations de vote sans excéder les 10 % des voix du syndicat, nouvelle rédaction de l'article 19-2 de la loi de 1965 pour le recouvrement des charges de copropriété.

En revanche, la nouvelle rédaction de l'article 1 qui porte notamment sur les **lots transitoires** soulève des difficultés.

Le syndic doit inscrire la question de la mise en conformité du règlement de copropriété à l'ordre du jour. A défaut, il engage sa responsabilité.

Un travail d'identification des lots transitoires (surélévation, affouillement, densification) sera nécessaire.

Les frais de modification et de géomètre devraient être à la charge des copropriétaires concernés.

Pour les **parties communes spéciales**, il vérifier que des grilles de charges spéciales sont mentionnées dans le règlement de copropriété.

La **lutte contre les marchands de sommeil** correspond à une obligation du syndic de les « dénoncer » au procureur de la république par lettre recommandée avec accusé de réception.

Olivier Safar conseille d'en adresser une copie au préfet.

Pour les **documents demandés par le conseil syndical** mais non transmis par le syndic, celui-ci encourt des pénalités financières qui seront fixées par décret.

Pour les **délégations de pouvoirs**, la loi précise désormais que chacun des époux copropriétaires peut en recevoir.

Tous les **travaux d'économie d'énergie** relèvent désormais de l'article 25 de la loi de 1965.

Le **fonds de travaux** doit être utilisé en tenant compte des parties communes spéciales ou des clefs de répartition de charges.

Pour les copropriétés issues de la vente de logements HLM, le syndic appelle la cotisation au fonds de travaux à l'organisme HLM. Celui-ci peut refuser : il devra alors constituer dans ses comptes une provision correspondante à sa quote-part et souscrire une caution bancaire au profit du syndicat des copropriétaires.

## 2- La lettre recommandée électronique à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019

La loi du 7 octobre 2016 pour une République numérique a posé le principe de l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique à celui d'une lettre recommandée « classique ». Le [décret d'application n° 2018-347 du 9 mai 2018](#) a été publié au JO du 12 mai. Il entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Il prévoit notamment de nouvelles exigences en matière d'identification de l'identité de l'expéditeur et du destinataire (art. 53-1 du code des postes et télécommunications).

Ces nouvelles exigences entraîneraient, selon plusieurs prestataires, la mort de la lettre recommandée électronique (LRE).

Seule la LRE mise en place par La Poste serait conforme à ce décret.

## 3- Les chaudières ICPE

Un [décret n° 2018-704](#) ainsi qu'un [arrêté](#) du 3 août 2018 entreront en vigueur le 20 décembre prochain.

Ils s'appliqueront aux **chaudières dont la puissance thermique est supérieure ou égale à 1 MW**. Ces chaudières deviennent des Installations Classées Protection de l'Environnement (le seuil au-delà duquel les chaudières sont des ICPE était fixé jusqu'à présent à 2 MW).

Ces textes prévoient des obligations lourdes : les chaudières concernées sont soumises à déclaration avec contrôle périodique (DC).

La déclaration de la chaudière devrait se faire auprès du préfet avec le formulaire suivant : [http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/15274\\_Formulaire\\_benefice\\_droits\\_acquis\\_cerfa1.pdf](http://www.installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/15274_Formulaire_benefice_droits_acquis_cerfa1.pdf)

Le contrôle périodique quinquennal devrait être réalisé par un organisme agréé à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2030.

En raison de la technicité complexe de ces textes, l'UNIS demande des éclaircissements au ministère.

#### 4- Les copropriétés fragiles, dégradées – Initiative copropriété

Les membres de la commission sont informés que le gouvernement a lancé le 10 octobre dernier le [plan « Initiative copropriétés »](#) afin de lutter contre les copropriétés dégradées.

Ce plan devrait notamment accompagner les collectivités locales pour leur permettre de :

- Transformer les copropriétés dans le cadre de projets urbains,
- Redresser les copropriétés en facilitant l'acquisition provisoire de logements par des opérateurs publics et en réalisant des travaux de rénovation
- Mettre en place des actions de prévention pour les copropriétés fragiles

Dans le cas de copropriétés sensibles, X Dekock informe la commission que certains EPCI mettent en place des fonds remboursables « de garantie » permettant de lancer les premières mesures.

De manière générale, afin d'éviter que les immeubles en copropriété ne se dégradent, la commission fait les préconisations suivantes :

- Inscrire chaque année à l'ordre du jour la question de la réalisation du DTG
- Profiter du ravalement pour inciter les copropriétaires à procéder à la réfection des balcons et garde-corps lorsque ce sont des parties privatives.
- Faire voter un contrat d'entretien de toiture permettant notamment d'éviter les chutes de souche de cheminée.

La visite de l'immeuble ne permet pas au syndic de détecter toutes les fragilités (dégradation d'un balcon situé dans les étages par exemple).

Il est rappelé que la **procédure de mandataire ad hoc** est à mettre en place par le syndic lorsqu'à la clôture des comptes les impayés atteignent 25 % (ou 15 % pour les copropriétés de plus de 200 lots) des sommes exigibles (budget prévisionnel, travaux hors budget, cotisation au fonds de travaux). Le syndic doit alors :

- en informer le conseil syndical en adressant à chaque membre l'état des impayés avant répartition à la date de clôture de l'exercice comptable (art. 61-4 du décret du 17 mars 1967)
- et saisir sur requête le président du TGI afin de demander la nomination d'un mandataire ad hoc (art 29-1 A de la loi de 1965).

#### 5- Les propositions innovantes des starts up

La proposition de la société SYMENT n'est pas conforme à la réglementation. Elle prévoit, par exemple, pour les AG un vote en ligne pendant une semaine.

- ➔ Il est demandé aux membres de signaler les projets originaux, farfelus des starts up. Les adhérents doivent être vigilants face à ces propositions.

#### 6- Questions diverses

- **Tracfin**

La commission est informée qu'un projet de loi portant suppression de surtranspositions de directives européennes en droit français est en cours d'examen au parlement.

Il supprime l'obligation pour les syndicats de lutter contre le blanchiment d'argent car il s'agit d'une profession "faiblement exposée au risque de blanchiment des capitaux et de financement du terrorisme".

- **Immatriculation des copropriétés**

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

Les données renseignées sur le registre doivent être mises à jour chaque année.

- **Facturation des informations à transmettre à l'acquéreur d'un lot de copropriété (« pré-état daté »)**

Selon un jugement rendu le 13 novembre par le TI de Bayonne, les informations à transmettre à l'acquéreur d'un lot de copropriété (art. L 721-2 du CCH) « peuvent être obtenues à partir de documents que tout copropriétaire possède, qu'elles se trouvent notamment dans les pièces annexes qu'il a reçues avec la dernière convocation de l'assemblée générale (...), le copropriétaire vendeur n'a pas l'obligation de faire appel au syndic pour établir le pré-état daté ».

Le tribunal considère que le copropriétaire qui demande au syndic d'élaborer un « pré-état daté » contracte une prestation de service qui n'est pas comprise dans la liste des pièces dont l'élaboration est confiée légalement au syndic dans son contrat. Il est légitime que le syndic en facture le prix convenu au copropriétaire vendeur.

Ce jugement confirme la position de l'UNIS sur ce sujet.

- **Organisation de la commission**

L'assemblée générale de l'UNIS a décidé d'une nouvelle organisation des commissions métiers : chaque région doit y être représentée.

Les anciens présidents de la commission restent les bienvenus.

Le pôle PACA est désormais représenté par Jean-Pierre Preyre.

Enfin, les membres de la commission sont informés des dates des réunions de la commission en 2019 : 28 mars, 27 juin et 12 décembre de 14 h à 17 h.

\*\*\*