PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE

DU 28 MARS 2019

Participants

Eric de Becdelièvre – Xavier Dekock – Jean-Baptiste Desboeufs – Patrick Desserteau – Philippe Ferracani – Yves Gratade – Jean-Luc Lieutaud - Pascal Mazzega – Mathieu Mialaret – Albert Michel de Chabannes – Edouard Morlot – Philippe Peyrin – Olivier Safar – Pierre Scheuer – Nadine Serrand – Ludovic Tourdiat – Emmanuel de Vendin – Evelyne Vivier / Ysoline Regnault de la Mothe

Organisation de la commission ……...2
Mise en application de la loi ELAN ……..…2
Mise en concurrence des syndics ……5
RGPD ……...5
Homeland……6
Certifications NF Habitat……...6
Prêt copro 100……6
Congrès 2019……7
Questions diverses ……...7

PROCHAINE REUNION : le JEUDI 27 JUIN 2019 de 14h00 à 17h00

1- Organisation de la commission et calendrier

La commission est informée que les statuts adoptés par l'assemblée générale de l'UNIS en novembre 2018 réforment les pôles UNIS ce qui impacte la composition des commissions métiers :

- 1 représentant de chaque métier est élu dans chaque pôle
- Les commissions métiers seront composées des représentants métiers élus des 14 pôles et de membres complémentaires (jusqu'à 20 personnes au total dont les représentants des grands comptes : Foncia, Citya, Collège des Mandataires, Pichet).

Les représentants des pôles aux prochaines commissions métiers sont élus par les AG des pôles qui se tiennent du 8 mars au 24 juin.

Si les membres actuels de la commission souhaitent rester dans la commission, ils doivent se faire élire par leur pôle.

Olivier SAFAR précise que les anciens présidents de la commission restent les bienvenus.

Application : à partir des commissions de JUIN 2019.

Calendrier des réunions à venir :

- Conseil UNIS et Commissions : jeudi 27 juin
- Conseil UNIS, Commissions et UNIS Night : jeudi 12 septembre
- Conseil UNIS et Commissions : jeudi 12 décembre

2- Mise en application de la loi ELAN

- Notion de lot transitoire

La loi ELAN a introduit la définition du lot transitoire à l'article 1er de la loi de 1965 :
« Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser sur une surface déterminée du sol, et d'une quote-part de parties communes correspondante.
La création et la consistance du lot transitoire sont stipulées dans le règlement de copropriété. »

Il s'agit donc d'un lot en devenir constitué d'un droit à construire assorti d'une quote-part de parties communes.

L'objectif de la loi ELAN est de sécuriser l'existence du lot transitoire.

La jurisprudence avait admis l'existence des lots transitoires et les a considérés comme de véritables lots de copropriété.

Il apparait que la loi ELAN adopte une définition restrictive par rapport à la jurisprudence antérieure.

Les membres de la commission s'interrogent sur la nécessité de l'obtention préalable d'un permis de construire.
En effet, il semblerait que les notaires exigent que le permis de construire soit déjà accordé pour que le lot transitoire puisse être mentionné par le règlement de copropriété.
La commission copropriété estime que l'article 1er de la loi de 1965 régit les relations entre copropriétaires mais ne se substitue pas aux autorisations d'urbanisme.

La loi ELAN prévoit que les syndicats de copropriétaires concernés ont 3 ans pour mettre en conformité leur règlement de copropriété avec la nouvelle rédaction de l'article 1er de la loi de 1965, soit jusqu'au 23 novembre 2021.

La commission s'interroge sur la personne qui a l'initiative de la mise en conformité : est-ce au titulaire du lot transitoire à demander la mise en conformité ou est-ce une initiative du syndic ?
Faut-il une première phase de recensement par le syndic ?

La commission estime qu'un projet de résolution doit être diffusé aux adhérents informant les copropriétaires des mesures relatives au lot transitoire prévues par la loi ELAN et demandant aux copropriétaires concernés de se manifester auprès du syndic.
Le syndic inscrira la question de la mise en conformité à l'ordre du jour de l'AG qui suivra cette première décision.
Les frais de modification du règlement de copropriété devraient être supportés par les copropriétaires concernés.

Par ailleurs, la commission note que la loi ELAN a oublié de régler le sort du promoteur qui n'est plus copropriétaire.

- Entrée en vigueur du statut pour les immeubles construits en VEFA

La loi ELAN a créé le nouvel article 1-1 de la loi de 1965 qui dispose :
« En cas de mise en copropriété d'un immeuble bâti existant, l'ensemble du statut s'applique à compter du premier transfert de propriété d'un lot.
Pour les immeubles à construire, le fonctionnement de la copropriété découlant de la personnalité morale du syndicat de copropriétaires prend effet lors de la livraison du premier lot.
L'immatriculation du syndicat de copropriétaires est sans conséquence sur l'application du statut. »

En cas d'immeuble à construire, le fonctionnement de la copropriété démarre lors de la livraison du 1er lot c'est-à-dire sa prise de possession par l'acquéreur.

Le syndic provisoire démarre donc ses fonctions à la date de la livraison du 1er lot jusqu'à la première assemblée générale.

Parmi les tâches attribuées au syndic provisoire (faire assurer l'immeuble, souscrire les contrats de fourniture d'énergie, etc), figure sa présence lors de la livraison des parties communes.

Or, en pratique, les parties communes sont livrées avant les lots, le promoteur ne voulant pas supporter les dégradations causées aux parties communes par les emménagements.

Avec la loi ELAN, il faudrait que la livraison des parties communes soit toujours postérieure à la livraison du 1er lot ce qui n'est pas adéquat avec la pratique.

Enfin, selon Me Lebatteux, le syndic provisoire ne peut pas convoquer l'assemblée générale avant la livraison du 1er lot. La convocation serait irrégulière.

La commission souhaite que l'article 1-1 de la loi de 1965 soit modifié par l'ordonnance de réforme du droit de la copropriété afin de permettre au syndic provisoire d'être présent lors de la livraison des parties communes et de l'autoriser à convoquer l'assemblée générale avant la première livraison de lot.

- Les colonnes montantes d'électricité

Pour les colonnes mises en service avant le 24 novembre 2018, date de la promulgation de la loi ELAN, il est prévu qu'elles appartiendront au réseau public de distribution d'électricité dans un délai de deux ans. Le transfert sera automatique.

Les syndicats de copropriétaires ont la possibilité d'anticiper le transfert pendant ce délai de 2 ans en notifiant l'acceptation du transfert à ENEDIS.

En pratique, il conviendra donc d'adresser une lettre recommandée avec accusé de réception.

M. Miallaret (Foncia) est en désaccord avec ENEDIS qui souhaite avoir une copie du procès-verbal d'assemblée générale décidant du transfert.

La commission recommande aux adhérents d'informer ENEDIS du mauvais état de la colonne lorsque c'est le cas afin que les travaux nécessaires soient réalisés rapidement par la suite.

La commission valide le projet de résolution d'assemblée générale proposé.

Enfin, la commission est informée qu'ENEDIS a mis en place un site internet dédié permettant aux syndics de faire les démarches en ligne pour anticiper le transfert des colonnes concernées ou en revendiquer la propriété :

Enedis a également diffusé une plaquette d'information.

- Les projets de décrets ELAN

Olivier Safar commence par présenter le **projet de décret relatif à la sanction du syndic** en cas de non communication de document demandé par le conseil syndical.

Il est rappelé que l'article 21 de la loi de 1965 modifié par la loi ELAN dispose notamment que :

« En cas d'absence de transmission des pièces, au-delà d'un délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, des pénalités par jour de retard sont imputées sur les honoraires de base du syndic dont le montant minimal est fixé par décret. »

Le projet de décret prévoit que le montant minimal de la pénalité serait fixé à 15 euros par jour de retard.

L'UNIS a fait des observations au ministère notamment en ce qu'il ne tient pas compte de l'utilisation de l'extranet et du mail pour la transmission des documents demandés, qu'il ne prévoit pas les preuves de transmission des documents au conseil syndical ainsi que les réponses apportées par le syndic.

Le décret ne devrait paraitre que lorsque le CNTGI sera remis en place.

Le **projet de décret fixant le contenu minimum de l'extranet** est ensuite présenté à la commission.

L'UNIS a notamment demandé un toilettage de ce projet de décret, l'absence de rétroactivité ainsi qu'une phase transitoire pour la mise en place des documents devant être accessibles sur l'extranet.

Ce décret devrait entrer en vigueur 3 mois après sa publication.

Un **projet d'arrêté fixant le contenu du formulaire pour le vote par correspondance** a également été rédigé par le ministère.

Olivier Safar informe la commission que ce projet d'arrêté serait actuellement mis de côté dans l'attente d'une modification de la loi de 1965 par l'ordonnance.

Un **projet de décret modificatif du décret de 1967** est également à l'étude par le ministère.

Enfin, l'UNIS a été informé qu'un **projet de décret fixant le plafonnement des honoraires d'état daté** est également en cours de rédaction. Le montant envisagé est inacceptable.

Il est rappelé que le contenu de l'état daté est fixé par l'article 5 du décret du 17 mars 1967 qui prévoit :

- Une 1ère partie relative aux sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant
- Une 2ème partie relative aux sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant
- Une 3ème partie consacrée aux sommes qui devrait incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré
- Une annexe indiquant la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel.
  Le cas échéant, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie sont également mentionnés.

3- La mise en concurrence des syndics

Suite au discours d'Edouard Philippe du 5 mars sur la nécessité d'améliorer la concurrence et notamment celle des syndics, l'UNIS a réagi vivement : communiqué de presse, envoi d'un courrier au 1er ministre.

Ce fut notamment l'occasion de dénoncer les annonces inadaptées du 1er ministre ainsi que la complexité du contrat type de syndic rédigé par la Chancellerie.

La conseillère « logement » du ministre M. Denormandie a tenté de rassurer l'UNIS : les modalités de mise en concurrence pourraient évoluer selon la durée du contrat de syndic, la comparabilité des contrats de syndic devrait être améliorée. L'UNIS a rappelé que le contrat type n'est pas satisfaisant et qu'il est temps de mettre en place un contrat pragmatique, un contrat socle.

4- Le RGPD

Le syndic collecte des données à caractère personnel pour le compte du syndicat des copropriétaires. Il peut donc être considéré comme responsable de traitement de données à caractère personnel. Le Règlement Général sur la Protection des Données doit être appliqué depuis le 25 mai 2018.

La plupart des membres de la commission ont commencé à se mettre en conformité avec le RGPD.

Des pôles ont conclu des partenariats avec des prestataires spécialisés.
Par exemple, l'UNIS IDF a un partenariat avec SMART GDPR.
Le pôle Pays de Loire a contacté un cabinet d'avocat spécialisé qui fait un audit chez les adhérents. Chaque adhérent peut choisir ce cabinet comme Délégué à la Protection des Données (DPO).
L'UNIS a deux projets de partenariat qui devraient être finalisés en avril.

5- Homeland

La commission est informée qu'une start up créée en 2016, Homeland, exercerait l'activité de syndic de manière complètement digitalisée.

Source : https://www.ladn.eu/news-business/actualites-startups/startup-homeland-levee-fonds-2millions-euros/amp/

6- Certifications NF Habitat

Les membres de la commission sont informés de l'existence des certifications NF Habitat pour :

- L'exploitation des copropriétés
- La rénovation des copropriétés

Les syndics ayant obtenu le droit d'usage de la marque **NF Habitat pour l'exploitation des copropriétés** ont 2 objectifs à atteindre :

- respecter les critères du référentiel NF Habitat en matière de Système de Management Responsable (SMR) et de Qualité des Services et d'Information (QSI) ;
- répondre aux exigences du même référentiel en ce qui concerne la qualité des bâtiments et des pratiques de la copropriété.

La certification **NF Habitat pour la rénovation des copropriétés** permet quant à elle, dans le cadre de travaux de rénovation des parties communes :

- d'améliorer la sécurité des immeubles, la qualité de l'air intérieur et la qualité de l'eau ;
- de réaliser des économies d'énergie ;
- d'éviter que les travaux ne génèrent de nouvelles pathologies du bâtiment.

Après la réalisation d'un Plan d'Action Copropriété (PAC), CERQUAL Qualitel Certification évalue le projet en conception et à la livraison sur son volet technique.

Actuellement, 45 copropriétés sont engagées dans une démarche de certification et 2 500 logements sont déjà certifiés.

Source : https://www.qualite-logement.org/actualites/les-actualites/les-syndics-sont-seduits-par-nf-habitat-exploitation-copropriete.html?utm_source=QUALITEL&utm_medium=MAILING&utm_campaign=_COPRO2019

7- Prêt COPRO 100

La commission est informée que le Crédit Foncier arrête son activité de crédit aux copropriétés.

Cette activité devrait reprise par la Caisse d'Epargne et Banque populaire.

Il ne sera plus possible de joindre une offre Copro 100 aux convocations notifiées à compter du 1er avril.

Le projet envoyé par C. BERFINI (Caisse d'Epargne) ne convient pas. Nous sommes toujours en attente des modèles modifiés applicables à partir du 1er avril.

Des difficultés de financement des travaux en copropriété sont à craindre.

Domofinance poursuit son activité de crédit aux copropriétés mais son offre est moins intéressante.

En revanche, il ne devrait pas exister de difficulté pour les prêts en cours.

Olivier SAFAR a sollicité la Fédération française du bâtiment en raison de l'enjeu : 900 000 000€ de gros travaux d'entretien votés en AG chaque année, 30% des copropriétaires ont recours à un prêt collectifs copropriété.

8- Congrès UNIS

Le XIème congrès de l'UNIS se tiendra du 20 au 22 novembre à Paris, au Grand Palais, pour les 10 ans de l'UNIS.

9- Questions diverses

- **Fonds de travaux**

Selon l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, « les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. »

Les intérêts produits sur le fonds de travaux restent sur le compte du fonds de travaux.
Parfois, le montant des intérêts est trop faible pour que les intérêts puissent être ventilés par lot (cas des gros syndicats).

La commission souhaite que la fiscalité applicable au syndicat des copropriétaires soit clarifiée en ouvrant la possibilité d'opter pour un prélèvement libératoire. De même, le plafond du livret A devrait être fixé conformément à l'article L 221-4 du code monétaire et financier (issu de la loi ALUR) qui dispose :

« Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités d'ouverture, de fonctionnement et de clôture du livret A.
Les versements effectués sur un livret A ne peuvent porter le montant inscrit sur le livret au-delà d'un plafond fixé par le décret prévu au premier alinéa. Par dérogation au dernier alinéa de l'article L. 221-3, **le plafond applicable aux livrets A dont sont titulaires les syndicats de copropriétaires est fixé en fonction du nombre de lots de la copropriété**.
Le même décret précise les montants minimaux des opérations individuelles de retrait et de dépôt pour les établissements qui proposent le livret A et pour l'établissement de crédit mentionné à l'article L. 518-25-1. »

Peut-être permettre d'appeler la cotisation au fonds de travaux en charges spéciales pour les copropriétés qui ne comprennent que des parties communes spéciales ?

Des membres de la commission souhaitent également que le fonds de roulement soit généralisé.

- **Rénovation énergétique**

L'APC organise le forum de l'éco-participation le 16 avril 2019 de 9 h à 18 h à l'Hôtel de Ville de Paris.

Les offres de travaux financés par les CEE peuvent paraitre intéressantes. Toutefois, il faut parfois se méfier des offres proposées (travaux inadaptés, mal façons, etc).

- **Canalisations encastrées**

L'article 208 de la loi ELAN modifie l'article 3 de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose désormais :

« Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.
Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :
- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privatifs ;
- les coffres, gaines et têtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;

- les passages et corridors ;
-tout élément incorporé dans les parties communes.
Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :
- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;
- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;
- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes ;
-le droit d'affichage sur les parties communes ;
-le droit de construire afférent aux parties communes. »

L'expression « tout élément incorporé dans les parties communes » est générale et est susceptible de s'appliquer à de nombreux éléments du bâtiment dont notamment les canalisations encastrées dans le gros œuvre.

- **Chaudières IPCE**

L'UNIS a demandé un rendez-vous à la Fédération des Services Energie Environnement au sujet de l'abaissement du seuil de la déclaration ICPE à 1MW.

- **Accès des huissiers de justice aux boîtes aux lettres**

Le Conseil constitutionnel a censuré comme cavalier législatif, dans sa décision du 21 mars 2019, l'article 18 de la loi de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice qui permettait aux huissiers de justice d'accéder aux boîtes aux lettres des immeubles d'habitation.

Cette mesure avait déjà été censurée par le Conseil constitutionnel lors de l'examen de la loi ELAN.

***