



PROCES VERBAL DE LA COMMISSION COPROPRIETE

DU 27 JUIN 2019

Participants

Catherine Coutellier – Eric de Becdelièvre – Laurent Boy – José de Juan Mateo – Philippe Ferracani – Antony Furet – Pascal Mazzega – Edouard Morlot – Philippe Peyrin – Olivier Safar – Pierre Scheuer – Nadine Serrand – Déolinda Teixeira – Ludovic Tourdiat – Emmanuel de Vendin – Evelyne Vivier / Ysoline Regnault de la Mothe

Organisation de la commission	2
Actualité juridique.....	2
Petites copropriétés et copropriétés à deux.....	4
Contrat de syndic pour les copropriétés tertiaires	5
Contrat Ascenseur UNIS AVANTAGE 2019	5
Les propositions de PROCIVIS sur la dégradation des copropriétés.....	5
Informations sur le groupe de travail initié par l'APC sur le DTG	5
Informations sur le RGPD	6

PROCHAINE REUNION : le jeudi 19 septembre de 9h30 à 12h30

(à confirmer)

1- Organisation de la commission et calendrier

La réunion a débuté par un tour de table afin de présenter les nouveaux membres de la commission : Catherine Coutellier, Antony Furet, Déolinda Teixeira.

Olivier Safar souhaite que la commission soit une réelle force de proposition.

Calendrier des réunions à venir :

- Conseil UNIS et UNIS Night à Paris : jeudi 12 septembre
- Congrès "Les 10 ans de l'UNIS" à Paris : les 20, 21 et 22 novembre
- Conseil UNIS et Commissions : jeudi 12 décembre
- Conseil UNIS et Commissions : jeudi 26 mars 2020

2- Actualité juridique

- Registre des copropriétés

Olivier Safar rappelle que chaque mois le Registre diffuse une lettre contenant des chiffres clefs dont l'analyse est intéressante. Par exemple, la notion de petites copropriétés varie en fonction des régions.

Les données sur les chiffres clefs sont accessibles depuis janvier sur le site du Registre.

Les membres de la commission sont invités à récupérer les chiffres clefs de leur région et à les présenter sur le même modèle que le document présenté par Olivier Safar sur Marseille (diffusé aux membres avec le présent PV).

De même, Olivier Safar invite les membres à repérer les copropriétés fragilisées qui peuvent être éligibles au programme Cœur de villes (il n'est pas obligatoire d'être un syndic certifié Quali-SR)

Au sujet de l'immatriculation des copropriétés, il est rappelé que les données figurant sur le Registre doivent être mises à jour.

La commission recommande de mettre sur l'extranet en sus de la fiche synthétique le justificatif des démarches effectuées auprès du Registre.

- CNTGI

Le professeur Hugues Périnet-Marquet a été nommé président du CNTGI.

Maître Patrice Lebatteux et M. Emile HAGEGE (directeur de l'ARC) sont entrées au CNTGI en tant que personnalités qualifiées.

- Décret « Extranet » du 23 mai 2019

Olivier Safar note que l'entrée en vigueur fixée le 1^{er} juillet 2020 est correcte pour laisser le temps aux syndicats de s'adapter.

En revanche, le décret ne prévoit aucune disposition en cas de reprise de copropriété par un nouveau syndic. La portabilité des documents reste problématique.

Il est envisagé de mettre en place d'une charte spécifique aux adhérents UNIS pour le transfert des documents numérisés en cas de changement de syndic (sur clef USB ou équivalent).

L'accès à la liste des copropriétaires par les membres du conseil syndical pose des difficultés aux membres de la commission (en raison notamment du RGPD).

- Décret fixant la pénalité en cas de refus de transmission de document au conseil syndical en date du 23 mai 2019

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 décret fixe seulement le montant de la pénalité à 15 euros sans indiquer quelle doit être la forme de la demande émise par le conseil syndical (à distinguer de la demande d'un membre du conseil syndical).

Nadine Serrand émet l'idée de faire voter une résolution sur la forme des demandes formulées par le conseil syndical au titre des règles d'organisation du conseil syndical.

Philippe Ferracani souhaite qu'un texte fixe la durée de conservation des différents documents conservés par le syndic.

➔ Un point sera fait sur la communication des documents demandés par le conseil syndical.

- Etat daté et frais de recouvrement de charges

Olivier Safar informe les membres de la commission qu'on attend l'arbitrage du 1^{er} ministre sur le plafonnement de ces honoraires.

Le décret devrait être publié avant la fin du mois de juillet.

- TRACFIN – Loi PACTE du 22 mai 2019 croissance et la transformation des entreprises

Il était prévu par le projet de loi Pacte de supprimer pour les syndics l'obligation de lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Le conseil constitutionnel a censuré cette mesure en considérant qu'il s'agissait d'un cavalier législatif.

Les syndics restent donc tenus par cette obligation.

La commission recommande donc aux adhérents d'être vigilants sur le respect de cette obligation notamment en raison de l'existence de nombreux contrôles actuellement.

- Prise d'effet du statut de la copropriété pour les immeubles neufs

Il est rappelé que l'article 1-1 de la loi de 1965 dispose notamment que « 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. »

En pratique se pose la question de savoir si le syndic peut convoquer l'assemblée générale avant la livraison du 1er lot.

La doctrine estime que si le syndic convoque l'assemblée avant la livraison du 1^{er} lot, l'assemblée sera entachée de nullité.

Le syndicat des copropriétaires existe suite à la 1^{ère} vente de lot mais son fonctionnement ne peut commencer qu'après la livraison du 1^{er} lot.

Le GRECCO souhaite que l'article 1-1 de la loi soit complété par :

« Toutefois, le syndic provisoire peut convoquer une première assemblée générale, devant se tenir au plus tôt trois mois avant la date prévue pour livraison du premier lot. Cette assemblée ne peut avoir pour objet que la désignation des membres du conseil syndical, la désignation d'un homme de l'art ayant pour mission d'assister le syndic provisoire lors de la livraison des parties communes, et l'approbation des contrats nécessaires au fonctionnement de l'immeuble. Ces décisions ne prendront effet que lors de la livraison du premier lot. »

La commission estime que la présence du conseil syndical lors de la livraison des parties communes permet au syndic de gagner la confiance des copropriétaires.

Concernant la mise en copropriété d'un immeuble faisant l'objet d'une vente d'immeuble à rénover (VIR), la situation est différente : le syndicat des copropriétaires fonctionne avant la fin des travaux.

- Mise en conformité des règlements de copropriété (ELAN)

La commission rappelle que les copropriétés ont un délai est de 3 ans soit jusqu'au 23 novembre 2021 pour mettre en conformité les règlements de copropriété avec les dispositions relatives aux lots transitoires, aux parties communes spéciales et à jouissance privative.

Cette obligation pose des difficultés puisque le syndic ne connaît pas exactement les lots concernés.

La commission suggère, dans un 1^{er} temps, de faire voter la réalisation d'une étude préalable permettant de savoir si le règlement de copropriété doit être adapté puis, dans un second temps de faire voter l'adaptation du règlement en cas de nécessité.

- Projet d'ordonnance d'amélioration du droit de la copropriété

Les réunions de travail du CNTGI sur l'ordonnance réformant le droit de la copropriété se succèdent. La loi ELAN prévoit que l'ordonnance doit être prise avant le 23 novembre 2019.

3- Petites copropriétés et copropriétés à deux

Les membres de la commission ont pris connaissance des propositions du GRECCO relatives aux copropriétés à deux et aux petites copropriétés.

4- Projet de contrat de syndic pour les copropriétés tertiaires

Jean-François Trably, président de la commission Immobilier d'entreprise de l'UNIS, présente le projet de contrat de syndic adapté à l'immobilier tertiaire.

Il comporte des spécificités comme par exemple la révision des honoraires basée sur l'ILAT ou l'ILC.

Ce projet de contrat est accompagné d'une liste d'équipements pouvant se trouver dans une copropriété tertiaire.

→ La commission valide ce modèle de contrat de syndic adapté aux copropriétés tertiaires.

5- Contrat Ascenseur UNIS AVANTAGE 2019

Jean-Luc Lieutaud a transmis à la commission la nouvelle mouture du contrat UNIS AVANTAGE 2019.

→ La commission valide ce contrat.

6- La dégradation des copropriétés : les propositions de PROCIVIS

José de Juan Matéo présente un le rapport rédigé par PROCIVIS contenant 30 propositions pour lutter contre la dégradation des copropriétés et accompagner les copropriétés en difficulté. Ce rapport a été remis le 28 mai au ministre Julien Denormandie.

Ces propositions peuvent changer l'image que le juge et les pouvoirs publics peuvent avoir du syndic.

Par exemple, en cas de risque de vente de lot à un marchand de sommeil, il est proposé que le syndic active la collectivité afin d'éviter cette vente.

→ Les membres de la commission sont invités à prendre connaissance de ce rapport en cliquant [ici](#). Ce sujet sera à l'ordre du jour de la prochaine réunion de la commission.

7- Groupe de travail sur l'élaboration d'un cahier des charges du DTG

L'Agence parisienne du climat (APC) a initié un groupe de travail ayant pour objectif d'élaborer un cahier des charges du DTG.

Deux réunions se sont tenues les 14 mai et 4 juin sur les volets technique et thermique du DTG.

La prochaine réunion aura lieu le 9 juillet et portera sur les obligations légales et réglementaires ainsi que sur l'amélioration de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.

La commission estime que l'amélioration de la gestion doit permettre de valoriser le bâtiment, le confort ainsi que les services apportés aux occupants.

La commission souhaite également que le rapport du DTG soit plus précis que ce qui est réalisé actuellement.

→ Y. Regnault de la Mothe représentera l'UNIS à cette réunion.

8 - Informations RGPD

Lors d'une réunion organisée par la CNIL le 4 juin 2019, il a été annoncé la constitution de groupes de travail par métier (gestion locative, transaction, copropriété).

Concernant la copropriété, les problématiques suivantes devraient être abordées :

- Intranet de la copropriété et définition des responsabilités (responsable de traitement, co-responsable de traitement, sous-traitant) ;
- Gestion de la sous-traitance du syndic ;
- Prospection des copropriétaires par le syndic (par exemple l'assurance PNO) ;
- Communication des informations du syndic à des destinataires ;
- Communication des informations de l'ancien ou niveau syndic et conservation des informations.

De plus, la commission recommande aux syndicats d'être particulièrement attentifs sur leurs obligations résultant du RGPD.

La CNIL a annoncé que le temps laissé aux entreprises pour s'adapter au RGPD était révolu et qu'elle procède maintenant à des contrôles et à des sanctions : <https://www.cnil.fr/fr/quelle-strategie-de-contrôle-pour-2019>.
