

LA LETTRE

°03
4^{ÈME} TRIMESTRE 2019



GESTION DE COPROPRIÉTÉS
www.artcop-paris.com

UN GROUPE INDÉPENDANT, À L'ÉCOUTE DE SES CLIENTS

ÉDITO

NE PERDONS PAS LE RYTHME !

En début d'année, nous parlions de la loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) promulguée le 24 novembre 2018 et de ses applications immédiates.

Depuis, trois nouveaux décrets d'application ont été publiés, deux en date du 24 mai, un troisième, le 27 juin. Le premier énumère la liste minimale des documents qui doivent être mis à la disposition des copropriétaires par les syndicats dans l'espace client. Le second fixe le montant de la pénalité de retard au gestionnaire qui aurait dépassé le délai qui lui est imparti pour remettre les documents demandés par le conseil syndical. Le troisième précise plusieurs modalités également attendues pour mettre en application la loi ELAN. Ces textes nous rappellent que les nouveautés apportées à la copropriété par la loi ELAN ne s'arrêtent pas aux premières mesures.

Les réformes les plus fondamentales sont d'ailleurs devant nous et annoncées pour l'automne. Elles viendront modifier le code de la copropriété en profondeur avec pour objectif de le rénover et notamment de tenir compte de la taille des copropriétés.

En attendant, portons notre attention sur les décrets récemment promus. Ils viennent préciser des modifications déjà amorcées avec la loi ALUR.

Jean-Claude DARMOUNI

LOI ELAN.

LES TROIS DERNIERS TEXTES D'APPLICATION.

L'intention du législateur à l'occasion de la loi ALUR n'a pas toujours rencontré sa cible. Aussi, la loi ELAN vient prendre le relais pour apporter plus de transparence dans la gestion des immeubles et ainsi, clarifier la relation entre les copropriétaires et leurs syndicats.

Une liste minimale de documents pour l'extranet de la copropriété

À compter du 1^{er} juillet 2020, les documents mis à disposition par le gestionnaire dans l'extranet sécurisé devront respecter les listes minimales définies par le décret publié le 24 mai 2019.

La première liste concerne les documents relatifs à la gestion de l'immeuble, accessibles à l'ensemble des copropriétaires : règlement de copropriété, fiche synthétique de la copropriété, carnet d'entretien, diagnostics techniques, ensemble des contrats en cours (assurances entretien et maintenance, contrat de syndic), ainsi que les procès-verbaux des trois dernières assemblées générales et, le cas échéant, les devis approuvés lors de ces assemblées.

Les documents relatifs au lot d'un copropriétaire, mis à sa seule disposition, concernent son compte individuel, le montant des charges courantes et hors budgets des deux dernières années, la part du fonds travaux rattachée au lot et les avis d'appels de fonds des trois dernières années.

Enfin, la troisième liste concerne les documents destinés uniquement aux membres du conseil syndical : balances générales des comptes, relevés des charges et produits de l'exercice échu, les relevés périodiques des comptes bancaires ainsi que les procédures judiciaires en cours et les décisions de justice.

Les documents doivent être téléchargeables et imprimables. Ils sont actualisés au minimum une fois par an par le syndic, dans les trois mois précédant l'Assemblée Générale annuelle.

Sous réserve de l'accord exprès du copropriétaire, l'envoi des documents nécessaires à la tenue de l'AG peut être effectué via l'espace en ligne sécurisé. Dans ce cas, la convocation précise que ces documents sont accessibles dans l'extranet et la durée de la mise à disposition.

La communication des documents au conseil syndical

Une pénalité de retard est prévue lorsque le syndic ne transmet pas au conseil syndical les documents relatifs à sa gestion et à l'administration de la copropriété. Un décret publié le 24 mai 2019 en fixe le montant à 15 € par jour applicable après la demande de communication des informations et prélevée sur les honoraires du syndic.

EXTRANET

N'hésitez pas à explorer et à utiliser notre extranet !
Vos identifiants sont sur chacun des documents comptables que nous vous envoyons !

LOI ELAN ... suite

La consultation des pièces justificatives avant l'Assemblée Générale

Ces documents qui doivent être classés par catégories sont consultables par les copropriétaires, désormais sous la forme d'originaux ou de copies. Le copropriétaire peut toujours se faire assister par un membre du conseil syndical et, dorénavant par son locataire. De même, il peut autoriser son locataire à consulter les pièces justificatives de charges locatives récupérables en ses lieux et place.

Les modalités de remise par le syndic des mandats de vote

Le décret de juin indique que, lorsqu'il reçoit un pouvoir en blanc lors de l'AG, le syndic doit le remettre au président du conseil syndical afin qu'il le transmette à un mandataire. En l'absence du président du conseil syndical ou à défaut de conseil syndical, le syndic doit remettre le mandat au président de séance.

L'accord pour l'envoi dématérialisé de documents peut être partiel

Depuis la loi ALUR, les notifications et les mises en demeure, sous réserve de l'accord exprès des copropriétaires, peuvent être faites par voie électronique. Le décret du 27 juin 2019 ajoute que cet accord exprès doit préciser s'il porte sur les notifications, les mises en demeure ou les deux. Si cet accord est notifié lors de l'assemblée générale, il doit être mentionné dans le procès-verbal. Il peut également être adressé à tout moment au syndic, par courrier recommandé classique ou la lettre recommandée électronique (LRE). Le copropriétaire peut à tout moment retirer son accord selon les mêmes formes.

LE DÉTECTEUR DE FUMÉE OBLIGATOIRE DANS LES LOGEMENTS. UN PROPRIÉTAIRE CONDAMNÉ POUR ABSENCE DE DAAF.

Depuis 2015, selon la loi de 2010, tout logement doit être équipé d'au moins un Détecteur Autonome Avertisseur de Fumée (DAAF). En alertant les occupants du logement et éventuellement le voisinage dès le début de l'incendie, le détecteur réduit le risque d'intoxication par les fumées. Il permet également d'intervenir plus vite pour éteindre le feu, donc de limiter les dégâts. A l'entrée d'un nouveau locataire, le fonctionnement du détecteur doit être vérifié lors de l'état des lieux. Ensuite, c'est le locataire qui doit assurer le renouvellement de l'appareil si nécessaire tant qu'il occupe le logement.

Le 24 mai 2019, un bailleur a été condamné à la prison avec sursis et des dommages et intérêts, par le tribunal de Cahors, à la suite d'un incendie et d'un décès qui s'en est suivi, pour cause d'absence de détecteur de fumée dans son bien locatif.

Cette décision prendra effet le lendemain du huitième jour suivant la réception de l'information par le syndic.

Les actions en justice intentées au nom du syndicat

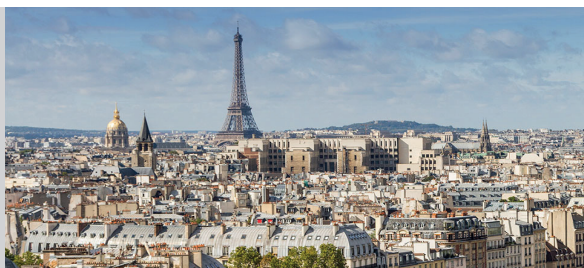
Auparavant, le défaut d'autorisation donnée au syndic par le syndicat lors d'une décision d'assemblée générale, entraînait régulièrement la nullité de l'action. Cette situation était particulièrement fréquente en matière d'assurance notamment d'assurance construction. Désormais, selon le décret de juin, « seuls les copropriétaires auront la possibilité de se prévaloir de l'exception de nullité de l'absence d'habilitation du syndic à agir en justice. »

L'accès aux parties communes des huissiers de justice

Le décret du 27 juin précise que le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic doit permettre aux huissiers de justice d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions, aux parties communes des immeubles d'habitation lorsque celles-ci ne sont pas accessibles librement depuis la voie publique. A la réception de la demande de l'huissier, le syndic doit lui remettre un moyen matériel d'accès aux parties communes (les clés) ou lui remet les codes d'accès. La remise ou la transmission des moyens d'accès intervient dans un délai maximal de cinq jours ouvrables à compter de la réception de la demande. L'huissier de justice ou le clerk assermenté doit intervenir sans délai puis restituer les clés contre récépissé.

La modification du contenu de l'état daté

Les informations données par le syndic au notaire par l'intermédiaire de l'état daté, notamment lors d'une mutation, sont modifiées. Désormais, ce sont toutes les provisions, même celles qui ne sont pas prévues au budget prévisionnel, qui doivent être communiquées au notaire.



CRÉDIT IMMOBILIER, LA DOMICILIATION BANCAIRE N'EST PLUS OBLIGATOIRE

La loi Pacte, adoptée en avril dernier, supprime l'obligation imposée au futur emprunteur de domicilier son salaire auprès de la banque qui lui octroie un prêt immobilier. Cette mesure qui était applicable depuis le 1^{er} janvier 2018, était limitée dans le temps et donnait lieu en contrepartie à des avantages commerciaux comme une baisse du taux d'intérêt ou des frais de dossier.

Ce revirement a pour but de favoriser la mobilité bancaire mais aussi d'éviter une censure de la Cour européenne, cette pratique allant à l'encontre du droit de la consommation européen. Dorénavant, la domiciliation devra faire l'objet d'une négociation entre le client et la banque. Si cette dernière ne peut plus rien imposer, elle pourra toujours « inciter » en offrant des conditions plus attractives en cas de domiciliation. Et elle sera moins disposée à accorder un avantage en cas de refus du client.

Prêts aux copropriétés. La Caisse d'Epargne Ile-de-France prend le relais du Crédit Foncier.

Bonne nouvelle pour les copropriétaires. Depuis le 1^{er} avril 2019, les prêts spécifiques aux travaux en copropriété sont dorénavant gérés et distribués par le Groupe Banques Populaires et Caisses d'Epargne (BPCE). Un soulagement pour tous ceux qui s'inquiétaient de la disparition du Crédit Foncier, l'un des seuls acteurs sur ce créneau.

Ces prêts ont pour vocation d'offrir aux syndicats de copropriétaires des possibilités de financement lors d'opérations importantes de réhabilitation, d'entretien des parties communes ou de travaux sur les équipements communs. Ils peuvent également financer des améliorations de confort, la création ou l'acquisition de parties communes et, à taux préférentiel, voire à taux zéro, des travaux de rénovation énergétique (l'Eco PTZ).

N'oublions pas le précieux prêt « Copro-Avance de subventions » qui permet aux immeubles d'engager des travaux d'économie d'énergie sans attendre le versement des aides publiques. Pour les copropriétaires, ces emprunts présentent de nombreux avantages. La formule mise en place étant un prêt consenti au syndicat de copropriétaires, chaque copropriétaire peut être financé jusqu'à 100 % de sa quote-part, sans hypothèque ni caution personnelle, en notifiant simplement au syndic son souhait d'adhérer à l'emprunt.

Le remboursement s'effectue par prélèvement direct soit sur le compte du syndicat de copropriétaires, soit sur le compte bancaire de chaque copropriétaire. Quel que soit l'option choisie, il n'y a jamais de solidarité entre les copropriétaires, les remboursements des quotes-parts étant garantis par une caution bancaire.



22-24 rue du Président Wilson
92532 LEVALLOIS-PERRET CEDEX
Tél : 01.42.27.63.17
www.artcop-paris.com

ACHETER, VENDRE, LOUER, GÉRER C'EST AUSSI NOTRE MÉTIER

Nous vous accompagnons dans vos besoins d'achats, de ventes, de gestion de biens immobiliers à Paris et en région parisienne. Notre mission est de vous conseiller et de vous aider à faire les meilleurs choix, en conformité avec vos besoins, les exigences du marché et les lois.

Contact : **HUGO JURIN**
22-24 rue du Président Wilson
92532 LEVALLOIS-PERRET CEDEX
Tél : 01.42.27.63.17
h.jurin@cmb-artimmo.com
www.artcop-paris.com