

AU SERVICE DE LA COPROPRIÉTÉ

En novembre 2018, la loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du Numérique) habilitait le gouvernement à adapter la loi du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété.

Un an plus tard, après une importante consultation des professionnels de l'immobilier et des associations de copropriétaires, une première ordonnance a été publiée au Journal Officiel, le 30 octobre 2019.

L'ordonnance vise à améliorer la gestion des copropriétés de 2 lots et de moins de 10 lots (et non plus celles de 200 lots), à encourager les copropriétaires à s'intéresser à leur immeuble, et à accélérer les prises de décision.

Les mesures adoptées devraient faciliter l'entretien des copropriétés pour répondre aux enjeux actuels de rénovation.

Dans la continuité de cette première ordonnance, une seconde ordonnance devrait la compléter, d'ici la fin 2020.

OLIVIER SAFAR et PATRICK SAFAR

Une première « ordonnance » pour réformer la copropriété

Abordons quelques-unes des principales dispositions de l'ordonnance du 30 octobre 2019 qui devrait entrer en vigueur, pour la première partie, le 1^{er} juin 2020 après avoir été ratifiée par le parlement.



1) Un renforcement du rôle et des pouvoirs du conseil syndical

Si les membres du conseil syndical compte plus de 3 personnes, l'assemblée des copropriétaires peut leur déléguer une partie de son pouvoir de décision. La délégation est votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (art 25).

Ainsi, le conseil syndical aura par exemple la possibilité de gérer directement les

travaux d'amélioration et d'entretien de l'immeuble (hors travaux de rénovation énergétique). En revanche, la délégation de pouvoir ne pourra concerner ni le budget de la copropriété ni l'approbation des comptes ni l'adaptation du règlement de copropriété (ni la désignation du syndic). 😊

Elle devra être limitée à deux ans tout en étant renouvelable. Le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical sera fixé par l'Assemblée Générale. Pour l'exercice de cette délégation, le conseil syndical prendra ses décisions à la majorité de ses membres. Il devra rendre compte de l'exercice de sa délégation devant l'assemblée générale en s'appuyant sur un rapport d'information.

A noter que les membres des conseils syndicaux pourront à l'avenir se faire

représenter par leurs ascendants et descendants. Une mesure qui facilitera la vie de l'immeuble.

2) Le vote en Assemblée Générale

Elargissement de l'article 25-1 aux travaux d'amélioration

Dorénavant toutes les décisions de copropriété qui nécessitent d'obtenir la majorité absolue des voix lors du vote en AG (art 25) pourront bénéficier d'une procédure particulière pour faire accepter la mesure même si cette majorité n'est pas atteinte. Dès lors qu'un tiers des voix est atteint, la même assemblée pourra procéder à un second vote et faire adopter la mesure à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés (art 24). Ceci facilitera notamment les votes des travaux d'amélioration qui



Suite de l'article ►►►

jusqu'ici n'étaient pas concernés par cette procédure simplifiée.

Création de l'article 26-1

Les décisions prises à la double majorité (soit la majorité en nombre des copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix - art 26), bénéficient désormais aussi d'une procédure particulière de second vote pour faciliter les prises de décision, c'est la création d'une nouvelle passerelle avec l'article 26-1 (un tiers des tantièmes et 50 % des membres du syndicat).

3) La généralisation du compte séparé

Le compte séparé est obligatoire pour toutes les copropriétés à compter du 31 décembre 2020, quelle que soit leur taille.

4) Deux précisions pour le vote par correspondance aux assemblées générales

La loi ELAN avait déjà établi le principe. « Les copropriétaires pourront voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté ».

L'ordonnance vient en préciser le fonctionnement. Si la résolution, objet du vote par correspondance, est amendée en cours d'Assemblée Générale, le copropriétaire ayant voté favorablement par correspondance, est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution.

5) Le droit donné aux syndicats de proposer des prestations plus larges

L'ordonnance ouvre la possibilité pour les syndicats d'offrir des services complémentaires, facturables, pour des prestations qui ne relèvent pas de la gestion courante. Celles-ci seront définies par décret.

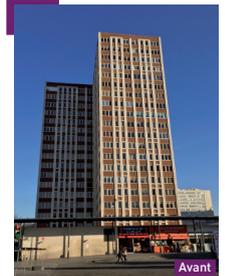
ZOOM SUR TRAVAUX DE RÉNOVATION ÉNERGETIQUE - Ravalement, Isolation thermique, Fenêtres, Volets roulants, VMC hydro-réglable

Immeuble de 180 copropriétaires - 18 étages

2014	Vote de l'audit énergétique.
2015	Diagnostic global de l'immeuble + Choix de l'équipe (architecte, thermicien, ingénieur financier).
2016	Choix scénario retenu des travaux de rénovation énergétique <ul style="list-style-type: none"> - remplacement en totalité des ouvrants - pose coffret de volets sur la totalité des fenêtres - volets roulants sur option de copropriétaires - isolation thermique des façades - réhabilitation de la VMC - détecteurs de présence dans les parties communes (électricité)
15/06/2017	Vote officiel en Assemblée Générale <ul style="list-style-type: none"> - Coût total 2 249 258 € - Financement <ul style="list-style-type: none"> • subvention de la Ville de Paris pour 400 000 € - Au choix financement du solde <ul style="list-style-type: none"> • prêts (ECO PTZ, COPRO 100) • comptant
Octobre 2018	Démarrage du chantier
Novembre 2019	Réception des travaux.

Le critère énergétique de l'immeuble est passé de D à B.

« SAFAR remercie l'implication très forte du Conseil syndical pour faire aboutir ce projet »



Avant



Phase Travaux



Phase Travaux



Après

www.safar.fr

S A F A R
ADMINISTRATEUR DE BIENS
49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél : 01 58 05 40 00
Fax : 01 42 67 98 65
E-mail : gerance@safar.fr
copropriete@safar.fr

Olivier SAFAR - olivier.safar@safar.fr
Patrick SAFAR - patrick.safar@safar.fr

FINORGEST - GESCOFIM
49, avenue de la Grande Armée
75116 Paris
Tél. : 01 56 99 99 99
Fax : 01 56 99 99 98
finorgest@safar.fr

CADOT BEAUPLET-MARLIER
63, rue André-Joineau
93310 Le-Pré-Saint-Gervais
Tél. : 01 48 45 88 62
Fax : 01 48 45 71 96
cadot-beauplet@safar.fr
fabrice.borocco@safar.fr

CADOT BEAUPLET - MARLIER
AGENCE AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
marlier@safar.fr

FINORGEST
AGENCE D'AULNAY
28, avenue Dumont
93600 Aulnay-sous-Bois
Tél. : 01 48 66 60 16
Fax : 01 48 79 04 29
finorgest-aulnay@safar.fr